

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Grønnmyrvegen 8, 2414 ELVERUM

 ELVERUM kommune

 gnr. 30, bnr. 579

Sum areal alle bygg: BRA: 251 m² BRA-i: 200 m²



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 26.04.2026

Oppdragsnr.: 14566-2019

Eiendomsverdi ref nr: EF5964

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Sørli Takst AS

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

Rapportansvarlig



Erik Sørli
Uavhengig Takstingeniør
erik@stakst.no
971 22 916



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er teknet med takpapp.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Ny taktekking ble lagt i 2005.

Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Mønebeslag.
Isbordbeslag.
Forkantbeslag.
Takstige.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med liggende panel. Felt med stående panel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2020/2021.

Saltakkonstruksjon med tretaksperrer, fritt opplagt over yttervegger, delevegger og limtrekonstruksjoner. Lukket konstruksjon.
Lufthing ved raft.
Dels overbygget takkonstruksjon over veranda. Understøttet med levegg.
Sperretakonstruksjon. Bordet undertak. Bygget i 2011.
Overbygget takkonstruksjon over utvendig trapp. Understøttet med stolper.

Kjellervinduer med 2 lags isolerglass.
Vinduer med 2 og 3 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1978, 2011, 2020 og 2021.
Vinduer med 3 lags isolerglass fra 1978.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Kjeller.
Malt ytterdør med glassfelt. Katteluke.
1.etasje.
Malt ytterdør med glassfelt.
Nyere terrassedør med 2 lags isolerglass.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2011.

Adkomst til terrasse fra stue.
Fundamentert på støpte fundamenter.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med impregnert gulv og malt rekkverk.
Areal på ca. 42 m² ved stue.
Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Beiset terrassegulv og malt rekkverk i 2021.

Utvendig beiset tretrapp ved inngang.
Utvendig beiset tretrapp med adkomst til terrasse.
Utvendig trappehals. Støpt trapp og murte vegger.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med fliser, laminatgulv, teppe, vinylbelegg og parkett.

Overflater med panel, malt panel, malt murpuss, malte MDF-veggplater og malte plater.
Himlinger med panel, malt panel og malte plater.
Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Lagt laminatgulv i peisstue i 2017.

Lagt laminatgulv på soverom/kontor i ca.2018
Utført standard hevinger på innvendige gulvflater og overflater i perioden 2015/2016.

Støpt gulv i kjeller.
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Elementpipe med to løp. Pipe er forblendet med murt teglstein.
Sotluke i kjeller.
Vedovn i kjellerstue.
Gnistsikring utført med fliser under ildsted.
Peisovn i spisestue fra 2012.
Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.
Peis med peisinnsets i peisstue.
Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2022, anmerkning er utbedret.

Boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.
De fleste kjeller vegger er utforet og kledd.
Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.
Kjeller fremsto ved befaringsdatoen med generelt liten fuktbelastning.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Eier opplyser: Tidligere lekkasje fra utett avløpsrør fra bad i 1.etasje.
Forsikringssak i 2025/2026.

Del med blindkjeller under ett soverom.
Boligens krypkjeller er ikke under undersøkt og gitt TGIU da denne ikke har inspeksjonsmulighet. Det tas derfor spesifikt forbehold om fukt, råte og mugg ettersom krypkjeller er en kjent risikokonstruksjon og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det anbefales som ett minimum å etablere lufting og inspeksjonsluke.

Malt tretrapp til kjeller.

Heltre innerdører.
Laminerte innerdører.

Kjøkkeninnredning i kjellerstue.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, ventilator, speil fronter, ettgreps blandebatteri og rustfri kum.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 2026.

Utført av: firma.
Fremlagt dokumentasjon.
Overflater med fliser.
Himling med malt panel. Innfelt downlight i himling.
Gjenstående arbeider: Ikke montert speil over servant.

Beskrivelse av eiendommen

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Lokalt fall.

Ca. 4 cm fall ved terskel til topp slukrist.

1:100 fall i dusjsone.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

Plastsluk.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.

Bad/vaskerom med servant, skuffer, glassvegg, skyllekar, ettgrep blandebatteri, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk styrt vifte.

Tilluftspalte under dør.

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Bad/vaskerom i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2004. Utført av firma.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med fliser.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Montasjemerker er tettet med silikon.

Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.

Gulvflater med fliser.

Ca. 10 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Plastsluk.

Synlig membran i sluk.

Bad med heldekkende servant, ettgrep blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, baderomsinnredning og dusjkabinett.

Montert dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin i 2022. Utført av firma.

Elektrisk styrt vifte.

Takventil. Naturlig avtrekk.

Tilluftspalte under dør.

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA innredning fra 2008.

Malt innredning i 2022 av egeninnsats.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, del med glassdør, fliser i benkerygg, del av innredning kledd med fliser, opplegg for oppvaskmaskin, speil fronter, to rustfrie kummer med benkebeslag og ettgrep blandebatteri.

Integrert kjøøl og frys.

Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etasje.

Gulvflater med parkett.

Overflater med malte MDF-veggplater.

Himling med panel.

Toalettrom med vegghengt toalett, underskap, håndvask og ettgrep blandebatteri.

Ventilasjon igjennom takventil, naturlig avtrekk.

Rommet varmes opp med panelovn.

Tilluftspalte under innerdør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stopekran plassert i bod under trapp.

Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.

Koblingskap for vannrør i vegg mellom bod og bad.

Etablert drengåpning for eventuelt lekkasjevann.

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.

Kjeller: Varmekabler i entré/gang , kjellerstue, bod og bad/vaskerom.

1.etasje: Varmekabler i peisstue, vindfang og bad i 1.etasje.

Varmtvannsbereder plassert i bod i kjeller, 200 liter.

Fast tilkoblet.

Brannslukningsapparat fra 2022.

Brann og tyverialarm tilkoblet Verisure.

Tre-faset elektrisk anlegg.

El-skap med skrusikringer (porselensikringer) + enkelte

ettermonterte automatsikringer. Montert på vegg i gang i kjeller.

Montert strømmåler.

Åpent og skjult ledningsnett.

Kontroll av elanlegg ble utført i 2023.

Avvik ble utbedret.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med breelavsetning.

På satt del med grunnmursplast på kjelleryttervegg mot øst. Utført i 2025 av firma.

Fuktsikring med grunnmursplast. Sannsynligvis fra byggeåret.

Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Eier opplyser: Alle overvannsløp utenom ett løp er ført til drengskiste.

Utført i 2026 av egeninnsats.

Del med blindkjeller:

Ikke observert grunnmursplast.

Overvannsrør for takrennedløp.

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Del med blindkjeller:

Fundamentert på støpte pilarer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Vurdering av radonsikring/radonforhold.

Innvendige og utvendige trapper

Terrasser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

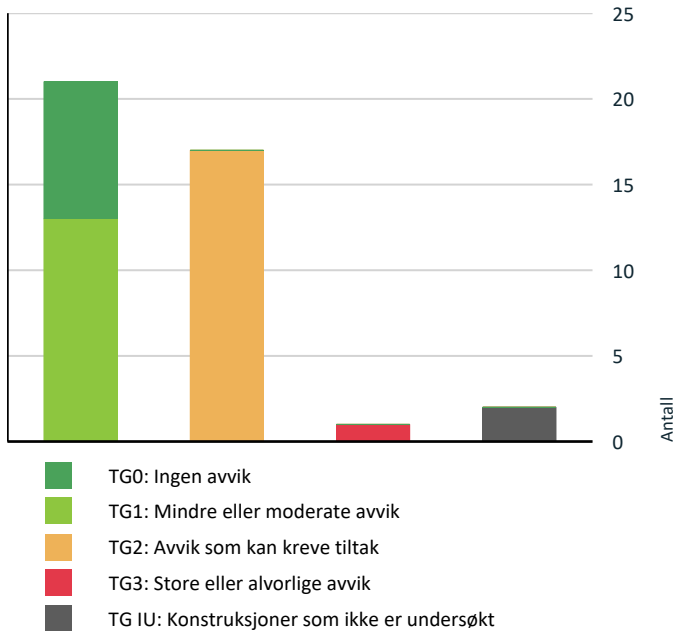
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Rominndeling på tegning av kjeller stemmer ikke med dagens bruk.

Garasje

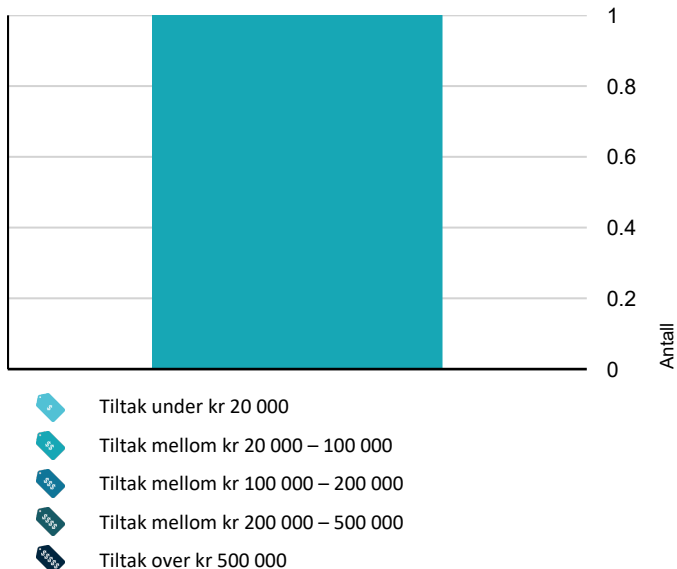
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk.

Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger utover anført i taksten.

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Tilstandsrapporten gjelder kun boligen.

Garasje er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Hjemmelshavere bor i boligen.

Standard

Standard fra byggeåret, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.

Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Bad/vaskerom i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 2026. Utført av: firma. Fremlagt dokumentasjon.
2011	Tilbygg	Med vindfang mot øst. Kilde: eiendomsverdi.no. Kilde: Tidligere tilstandsrapport.
2010	Ombygging	Kledd inn/ombygget til soverom mot sør. Kilde: tegning.

UTVENDIG

TG 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takflatene er tekket med takpapp.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Ny taktekkning ble lagt i 2005.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekkning og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Helbeslått pipetopp.

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Vannbrettbeslag på vinduer.

Mønebeslag.

Isbordbeslag.

Forkantbeslag.

Takstige.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med liggende panel. Felt med stående panel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2020/2021.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Panel er ført ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvitring.
Solslitt panel med tørkesprekker. Behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur, og panelet bør avsluttes med klaring over vannbrett for å hindre fuktopptrekk og forvitring.

Manglende lufting og feil avslutning kan føre til økt risiko for råteskader og redusert levetid på kledningen.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon med tretaksperrer, fritt opplagt over yttervegger, delevegger og limtrekonstruksjoner. Lukket konstruksjon.

Lufting ved raft.

Dels overbygget takkonstruksjon over veranda. Understøttet med levegg.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Bygget i 2011.

Overbygget takkonstruksjon over utvendig trapp. Understøttet med stolper.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Kjellervinduer med 2 lags isolerglass.

Vinduer med 2 og 3 lags isolerglass.

Observert isolerglass fra 1978, 2011, 2020 og 2021.

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 1978.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte punkterte isolerglass i stue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punkterte isolerglass bør skiftes ut for å sikre god isolasjonsevne og forhindre ytterligere fuktskader i vindusrammer og omkringliggende konstruksjon.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt varmetap, duggdannelse og risiko for råteskader.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Kjeller.

Malt ytterdør med glassfelt. Katteluke.

1. etasje.

Malt ytterdør med glassfelt.

Nyere terrassedør med 2 lags isolerglass.

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2011.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst til terrasse fra stue.

Fundamentert på støpte fundamenter.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med impregnert gulv og malt rekkverk.

Areal på ca. 42 m² ved stue.

Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Beiset terrassegulv og malt rekkverk i 2021.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjevhetene bør utbedres for å sikre konstruksjonens stabilitet og forhindre ytterligere skader eller økte vedlikeholdskostnader. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skjevhetene forverres over tid og påvirke både sikkerhet og levetid for terrassen.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig beiset tretrapp ved inngang.

Utvendig beiset tretrapp med adkomst til terrasse.

Utvendig trappehals. Støpt trapp og murte vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skjevheter i utvendig trapp til terrasse.

Det er påvist avskalinger i murpuss til utvendig trappehals.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av skjevheter i utvendig trapp til terrasse.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater med fliser, laminatgulv, teppe, vinylbelegg og parkett.
Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Lagt laminatgulv i peisstue i 2017.
Lagt laminatgulv på soverom/kontor i ca.2018

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Fuktsvelling i parkett under oppvaskmaskin. Sannsynligvis etter vannsøl.
Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.
Knirk i gulv på ett soverom i 1.etasje.
Glipper i parkett i gang i 1.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
Det anbefales å utbedre eller skifte ut parketten med fuktsvelling under oppvaskmaskinen for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for mugg- og råteskader.
Knirk i gulv på soverom og glipper i parkett i gang vurderes å ha lav konsekvensgrad, og behovet for utbedring kan vurderes av ny eier.



TG 1 Overflater - 1

Beskrivelse

Overflater med panel, malt panel, malt murpuss, malte MDF-veggplater og malte plater.
Himlinger med panel, malt panel og malte plater.
Utført standard hevinger på innvendige gulvflater og overflater i perioden 2015/2016.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv i kjeller.
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 1,5 cm i kjellerstue.

Målt høydeforskjell på ca. 1,5 cm i lagerrom.

Målt høydeforskjell på ca. 3 cm på ett soverom.

Normalt med noe skjevheter i gulv på hus fra 1970 tallet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Dette gjelder kun avretting av selve etasjeskillet i ett soverom. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet. Det tar ikke hensyn til dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller, bytte av overflater og endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc. Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe med to løp. Pipe er forblendet med murt teglstein.

Sotluke i kjeller.

Vedovn i kjellerstue.

Gnistsikring utført med fliser under ildsted.

Peisovn i spisestue fra 2012.

Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.

Peis med peisnnsats i peisstue.

Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2022, anmerkning er utbedret.



Tilstandsrapport



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker. De fleste kjeller vegger er utforet og kledd. Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader. Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader. Kjeller fremsto ved befariingsdatoen med generelt liten fuktbelastning. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Eier opplyser: Tidligere lekkasje fra utett avløpsrør fra bad i 1.etasje. Forsikringsak i 2025/2026.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene. Sannsynligvis etter tidligere fuktproblematikk. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.

Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering.

Det vil alltid være noe fuktighet i konstruksjoner under terreng på denne type hus fra 1970 tallet.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



! TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Del med blindkjeller under ett soverom. Boligens krypkjeller er ikke undersøkt og gitt TGIU da denne ikke har inspeksjonsmulighet. Det tas derfor spesifikt forbehold om fukt, råte og mugg ettersom krypkjeller er en kjent risikokonstruksjon og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det anbefales som ett minimum å etablere lufting og inspeksjonsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til blindkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp til kjeller.



! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Heltre innerdører.
Laminerte innerdører.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i kjellerstue.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, ventilator, speil fronter, ettgreps blandebatteri og rustfri kum.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 2026.

Utført av: firma.

Fremlagt dokumentasjon.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med fliser.

Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.

Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.

Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.

Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.

Himling med malt panel. Innfelt downlight i himling.

Gjenstående arbeider: Ikke montert speil over servant.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Lokalt fall.

Ca. 4 cm fall ved terskel til topp slukrist.

1:100 fall i dusjsone.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

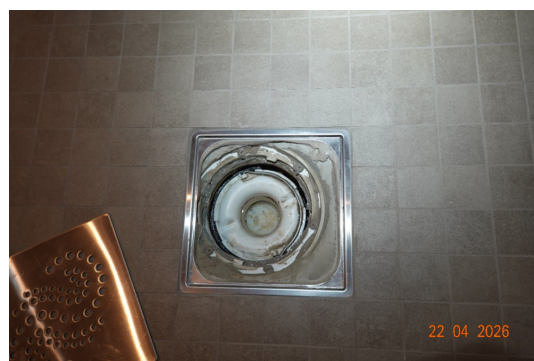
KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/vaskerom med servant, skuffer, glassvegg, skyllekar, ettgreps blandebatteri, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

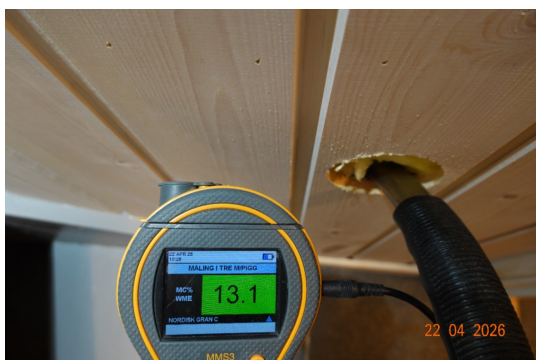
Elektrisk styrt vifte.
Tilluftspalte under dør.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2004. Utført av firma.
Ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med fliser.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Montasjemerker er tettet med silikon.
Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes.

Innerdør i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på vindu.

Det er påvist oppsprekking i overgang taklist/himling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater og himling bør vurderes for oppgradering eller utskiftning, da de er eldre enn forventet levetid.

Det anbefales å følge med på tilstanden for å unngå økt risiko for slitasje, fuktskader eller redusert funksjon over tid.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflater med fliser.
Ca. 10 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Del med manglende fugemasse i flisfuger ved dusjkabinett.
Riss i flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.
Synlig membran i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Rust på skruer i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør vurderes utskifting av skruer med rustfrie alternativer, samt jevnlig kontroll av sluk og membran for å avdekke eventuelle lekkasjer eller videre korrosjon.

Konsekvensen av rust på skruer i sluk er økt risiko for lekkasje og skade på omkringliggende konstruksjoner, samt redusert levetid på slukløsningen.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad med heldekkende servant, ettgreps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, baderomsinnredning og dusjkabinett.
Montert dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin i 2022. Utført av: firma.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.
Takventil. Naturlig avtrekk.
Tilluftspalte under dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA innredning fra 2008.
Malt innredning i 2022 av egeninnsats.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, del med glassdør, fliser i benkerygg, del av innredning kledd med fliser, opplegg for oppvaskmaskin, speil fronter, to rustfrie kummer med benkebeslag og ettgreps blandebatteri.
Integrert kjøøl og frys.

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 1. etasje.
Gulvflater med parkett.
Overflater med malte MDF-veggplater.
Himling med panel.
Toalettrom med veggheingt toalett, underskap, håndvask og ettgreps blandebatteri.
Ventilasjon igjennom takventil, naturlig avtrekk.
Rommet varmes opp med panelovn.
Tilluftspalte under innerdør.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:

Ved etablering av løsningen var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Stoppekran plassert i bod under trapp.
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.
Koblingskap for vannrør i vegg mellom bod og bad.
Etablert drengåpning for eventuelt lekkasjevann.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er påvist andre avvik:

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre korrekt identifisering og vedlikehold av rørsystemet. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk ved reparasjoner og økt risiko for feil håndtering, noe som kan forverre eventuelle skader.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.

Kjeller: Varmekabler i entré/gang , kjellerstue, bod og bad/vaskerom.

1.etasje: Varmekabler i peisstue, vindfang og bad i 1.etasje.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i bod i kjeller, 200 liter.

Fast tilkoblet.



TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Brannslukningsapparat fra 2022.

Brann og tyverialarm tilkoblet Verisure.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tre-faset elektrisk anlegg.

El-skap med skrusikringer (porselensikringer) + enkelte ettermonterte automatsikringer. Montert på vegg i gang i kjeller.

Montert strømmåler.

Åpent og skjult ledningsnett.

Kontroll av elanlegg ble utført i 2023.

Avvik ble utbedret.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Arbeidsbeskrivelse:

Bytte en stikk på soverom ved kontor. Bytte deksel på dimmer utenfor badet. Bytte bryter utenfor badet.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2026.

Arbeidsbeskrivelse:

Opplegg nytt bad i kjeller.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2026.

Arbeidsbeskrivelse:

Feilsøk termostat varmekabel.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2016.

Arbeidsbeskrivelse:

Utbedring av tilsynsrapport.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2023.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn med brelvavsetning.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Påsatt del med grunnmursplast på kjelleryttervegg mot øst. Utført i 2025 av firma.

Fuktsikring med grunnmursplast. Sannsynligvis fra byggeåret.

Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Eier opplyser: Alle overvannsløp utenom ett løp er ført til drensliste.

Utført i 2026 av egeninnsats.

Del med blindkjeller:

Ikke observert grunnmursplast.

Overvannsrør for takrennedløp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Grunnmursplast er steder under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Del med blindkjeller:

Fundamentert på støpte pilarer. Åpning

Vurdering av avvik:

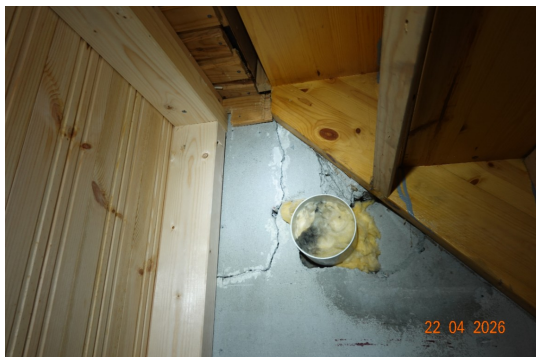
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Tilstandsrapport



! TG 0 Terrengeforhold

Beskrivelse

Ingen spesielle anmerkninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurdering av radonsikring/radonforhold.
Innvendige og utvendige trapper
Terrasser.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

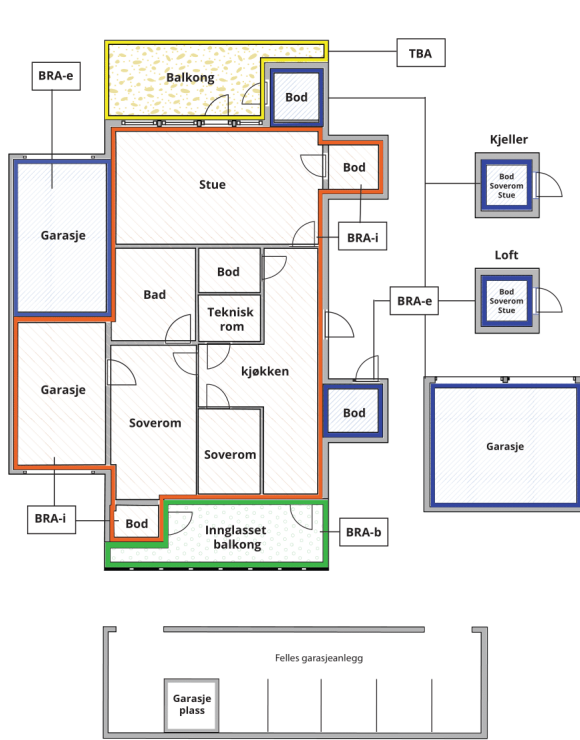
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	78			78		15	93
1.etasje	122			122	35		122
SUM	200				35	15	215
SUM BRA	200						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, bad/vaskerom, gang, bod, lagerrom, bod under trapp, kjellerstue, lagerrom 2, lagerrom 3		
1.etasje	Entré/gang, gang, toalettrom, bad/vaskerom, kontor/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/spisestue/kjøkken		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Del uten måleverdig areal i kjeller. Ca. areal: 15m². Takhøyde: Ca. 1,88 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Rominndeling på tegning av kjeller stemmer ikke med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		51		51	
SUM		51			
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje, hobbyrom, vedbod	

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.
Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i vedbod.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Erik Sørli	Takstingeniør
	Ole Oldereide Ommundsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	30	579		0	1352.7 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Grønmyrvegen 8

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Maria Rafaela Aagaard
Nielsen

1/2 Hjemmelshaver: Ole Oldereide Ommundsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Gaarderløkka i Elverum kommune.
Veletablert boligfelt med eneboliger.
Solrik beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot vest.
Kort vei til skole, barnehage og daglivarebutikk.
Elverum sentrum ca. 900 meter.

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Del av vannledning er skiftet i ca.2019.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Del av utvendig avløpsrør er skiftet i ca.2019.

Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

Om tomten

Ganske flat tomt.
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.
Innhegnet med gjerde og delvis med hekk.
Belagt med belegningsstein ved garasje og inngang.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind				
Kommentar				
Forsikringspolise ikke fremlagt.				

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling og hobbyrom.

Byggeår

1986

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker.
Oppført i bindingsverk, antatt uisolert.
Overflater med kledd med OSB-plater, malt panel og panel.
Sperretakonstruksjon. Bordet undertak.
Understøttet med limtretrager.
To leddporter med motorstyring.
En vippeport.
Lys og strøm.

Utvendig:

Yttervegg kledd med liggende panel.
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpapp.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Vannbrettbeslag.
Malt panelt ytterdør.
Montert el.billader.

Inntilbygget utebod:

Innvendig:

Gulvflater med vinylbelegg. Sokkel av lettklinkerblokker.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Sperretakonstruksjon. Bordet undertak.
Vindu med ettlags glass.

Utvendig:

Yttervegg kledd med liggende panel.
Pulttakkonstruksjon.
Takflatene er tekket med takpapp.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Malt ytterdør.
Overbygget sykkelkur.

Avvik:

Avskalinger/oppsprekking i utvendig murpuss på grunnmur.
Det er påvist svertesopp i undertak.
Det er påvist avskalinger/sprekker i gulv.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring var ikke signert ved oversending av tilstandsrapport. Ikke gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.