

Tilstandsrapport



Enebolig med inntilbygget leilighet



Tyrivegen 14A og 14B, 2409 ELVERUM



ELVERUM kommune



gnr. 26, bnr. 154

Sum areal alle bygg: BRA: 330 m² BRA-i: 285 m²



Befaringsdato: 08.05.2025

Rapportdato: 12.05.2025

Oppdragsnr.: 14566-1828

Referansenummer: PK1226

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

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

97 12 29 16



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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet.

Generelt:

Enebolig oppført i 1967. Tilbygget del av kjøkken mot nord i 1995.
Påbygget med 2.etasje og ny takkonstruksjon i 1995.
Tidligere lagerrom ombygget til leilighet. Utført i 1995.
Vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2021.
Godt ivaretatt og oppgradert hus.

Enebolig med inntilbygget leilighet - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Ny takteking ble lagt i 1995.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Pipe med fotbeslag og toppbeslag.
Beslag i gradrenner. Skottrenner.
Isbordbeslag.
Takstige.

Eldre del:

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2018.
Innervegger i huset antatt utført som isolerte lettvegger.
Skillevegg mot leilighet antatt utført som bindingsverksvegg med brann- og lydkrav iht lover og forskrifter fra byggeåret.
Del med leilighet:
Yttervegger av murte lettklinkerblokker (Leca isoblokk). Pusset utvendig.
Utforet innvendig med 100 mm mineralull.
Yttervegg med malt murpuss.

Eldre del:

Halvvalmtakkonstruksjon. Fabrikerte takstoler.
Takkonstruksjonen er utbygget med valmet saltaksark.
Bordet undertak. Himling isolert med mineralull.
Takstoler understøttet med ståldrager.
Lufting ved raft.
Innfelt downlight i gesims.
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.
Takkonstruksjonen over leilighet:
Halvvalmtakkonstruksjon. Fabrikerte takstoler.
Bordet undertak. Himling isolert med mineralull.
Lufting ved raft.
Overbygget takkonstruksjon over veranda.
Valmtakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Understøttet med tresøyler.
Himling kledd med malt panel. Innfelt downlight.

Takvinduer med 2 lags isolerglass.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Takoverbygg over utedel til varmepumpe. Bygget i 2024.

Vinduer med 2 lags isolerglass + ettlags glass.
Observert isolerglass fra 1994.

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

Eldre del:

Malt ytterdør med glassfelt. Montert kodelås.
Tofløyet terrassedør med adkomst fra stue. 2 lags isolerglass fra 2012.
Del med leilighet:
Lydklassifisert dør mellom hoveddel og hybel.
Malt ytterdør med glassfelt.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2012.
Tofløyet terrassedør med 2 lags isolerglass.

Veranda med adkomst fra stue:
Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Murt pusset levegg.
Større deler belagt med belegningsstein og impregnert gulv
Areal på ca. 56 m² ved stue.

To trapper ved inngang belagt med belegningsstein.
Utvendig tretrapp ved inngang til stue.
Murt vegg mellom garasje og enebolig.
Utepeis.
Innfelt vindu med glassbyggerstein i vegg.
Taket er tekket med betongtakstein.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med parkett, laminatgulv, teppe og malte plater.
Lagt laminatgulv i alle rom i 2.etasje. Utført i 2020 av egeninnsats.
Overflater med malt panel, malte MDF-veggplater og panel.
Malt overflater/himlinger i alle rom i 2.etasje. Utført i 2020 av egeninnsats.
Skiftet til MDF-veggplater på ett soverom i leilighet. Utført i 2021 av firma.
Lagt nytt laminatgulv på ett soverom i leilighet. Utført i 2021 av firma.
Himlinger med malt panel, malte plater, malt MDF-takpanel og panel.
Eier opplyser:
Tidligere vannlekkasje i mellom hoveddel/leilighet i 1.etasje.
Forsikringssak.
Vannrør ble skiftet og kledd del med nye plater på soverom. Utført i 2021.

Etasjeskille over kjeller i eldre del:

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.
Bjelkelaget er forsterket med fritt opplagt ståldrager i gang.
Etasjeskille over 1.etasje i eldre del:
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.
Etasjeskille over krypkjeller:
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Beskrivelse av eiendommen

To løps murt teglpipe. Sotluke i kjeller.
Emaljert peisovn i kjellerstue fra 2017.
Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.
Eldre vedovn i lagerbod i kjeller.
Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.
Peisovn i stue fra 2019.
Gnistsikring utført med steinfliser under ildsted og glassplate foran ildsted
Del av brannmur forblendet med fliser.
Peis med peisinnsats i stue fra 1995.
Eldre komfyrovn på kjøkken.
Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.
Støpt gulv. Enkelte gulv er oppforet.
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.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Tilbygget del mot nord:
Krypkjeller under tilbygget del mot nord.
Murt ringmur rundt krypkjeller.
Krypkjeller er besiktiget fra åpning i grunnmur.
Ventiler i grunnmur.
Krypkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Adkomst til kjeller via tretrapp.
Malt tretrapp til 2.etasje. Utført med rekkverk på en side.
Tretrapp i del med leilighet.

Malte heltre innerdører.
Kompakte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 1997.
Utført av: ukjent. Kilde: tidligere tilstandsrapport.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med fliser.
Himling med panel. Innfelt downlight i himling.
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 15 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Plastsluk.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.
Bad med servant, ettgrep blandebatteri, skuffer, glassdører, vegghengt dusj og toalett.
Elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Vaskerom i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 2021.
Røropplegg er utført av firma, andre arbeider er utført som egeninnsats.
Overflater med malte MDF-veggplater.
Himling med malt MDF-takpanel.

Gulvflater med fliser.
Ca. 1 cm fall ved terskel til topp slukrist. Ca. 5 cm oppkant ved terskel.
Plastsluk.
Vaskerom med ettgrep blandebatteri, innredning, skyllekar og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.
Tilluftspalte under dør.
Ventilasjon igjennom vindusventiler.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av kjelleryttervegg i våtsonen.

Bad i leilighet med overflater, installasjoner og komponenter fra 2013. Utført av: ukjent. Kilde: eiers opplysning.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med fliser. Del med mosaikkfliser.
Himling med panel. Innfelt downlight i himling.
Gulvflater med fliser. Del med mosaikkfliser i dusjsonen.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 13 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Plastsluk.
Bad/vaskerom med servant, veggmontert toalett, skuffer, ettgrep blandebatteri, vegghengt dusj, glassdører og opplegg for vaskemaskin.
Takventil. Naturlig avtrekk.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Bad i 2.etasje med nye overflater og installasjoner fra 2019. Utført av: ukjent. Kilde: tidligere tilstandsrapport.
Fremlagt dokumentasjon.
Overflater med fliser.
Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
1:100 fall i dusjsone.
Ca. 5 mm fall ved terskel til topp slukrist under badekar.
Plastsluk.
Slukrenne ved vegg i dusjsonen.
Bad med to servanter, veggmontert toalett, to stk ettgrep blandebatteri, innmurt badekar, baderomsinnredning, vegghengt dusj og glassdører.
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.
Elektrisk styrt vifte.
Ventilasjon igjennom vindusventil.
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](#)

Kjøkken i hoveddel.
IKEA innredning fra 2015.
Kjøkkeninnredning med steinplate, over og underskap, del med glassdører, speil fronter, del med fliser i benkerygg, skuffer, to porselen kummer, ettgrep blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin.
Integrert koketopp, oppvaskmaskin, kjøll, to stk stekeovner og frys.
Kjøkkenøy med heltre benkeplate, skuffer og skapdører.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.
Skiftet oppvaskmaskin i hoveddel. Utført i ca.2023
Kjøkkenventilator.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken i leilighet.
Innredning med ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, skuffer, glatte fronter, del med kitchenboard i benkerygg, rustfri kum med benkebeslag, ettgreps blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin.
Integrert kjøøl, frys, stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.
Montert ny stekeovn i ca.2023
Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue i 2.etasje.
Gulvflater med fliser.
Overflater med panel.
Himling med panel.
Ventilasjon via lufteluke.
Montert el.badstuovn i 2021. Utført av: firma.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran plassert i skap på vaskerom i kjeller.
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberrør. Større deler med nyere vannrør fra 2021.
Fordelerskap plassert i delevegg mellom bad og vindfang.
Fordelerskap plassert i delevegg mellom bad og soverom.
Etablert dreksåpning for eventuelt lekkasjevann.
Montert ny utekran i 2021.
Avløpsledninger av PVC (plastrør). Større deler med nye avløpsrør fra 2021.
Kloakk antatt luftet over tak.
Ventilasjon gjennom vindusventiler og veggventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.
Varmepumpe fra 2020.
Varmekabler i baderomsgulv i kjeller, vaskerom i kjeller, bad i leilighet og bad i 2.etasje.
Montert nye panelovner i 2019.

Varmtvannsbereder plassert i bod under trapp i kjeller, 282 liter.
Montert i 2021.
Ikke fast tilkoblet.
Nyere varmtvannsbereder plassert i bod under trapp i kjeller, 200 liter.
Ikke fast tilkoblet.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang i 1.etasje.
Kursene er merket.
230 volt.
Hovedsikring, 40 amp.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang i 1.etasje.
Montert strømmåler.
Kursene er merket.
Hovedsikring, 63 amp.
Åpent og skjult ledningsnett.

Hentet fra tidligere tilstandsrapport:

Kontroll av EL-anlegg ble utført i 2019.
Ingen anmerkninger ble avdekket.

Brannslukningsapparat fra 2018.
Brann og tyverialarm tilkoblet Verisure.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med breelavsetning.
Utvendig tettesjikt på kjelleryttervegger med tjæresmøring el.
Drenering og fuktsikring er ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Kun del av tettesjiktet som er synbart.

Eldre del: Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.
Tilbygget del mot nord: Kryp kjeller under tilbygget del mot nord.
Murt ringmur rundt krypkjeller.
Del med leilighet:
Støpt plate på mark og støpt ringmur.
Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur.
Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med inntilbygget leilighet

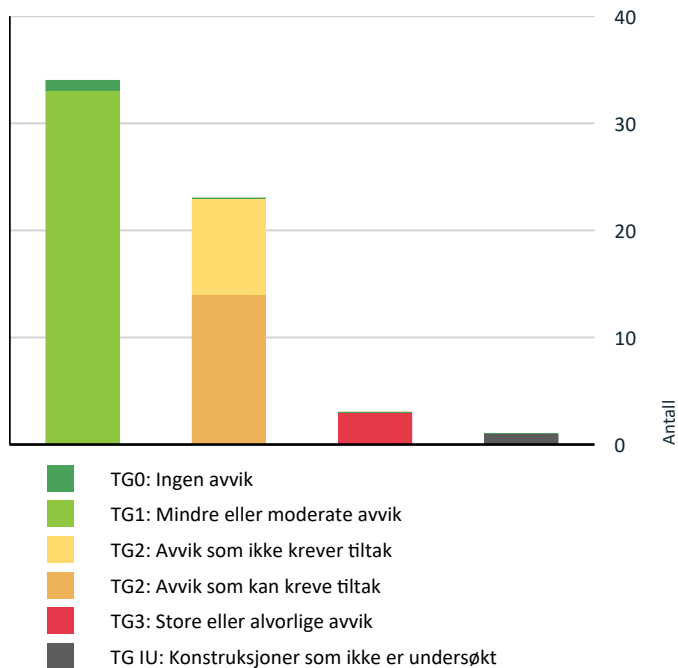
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

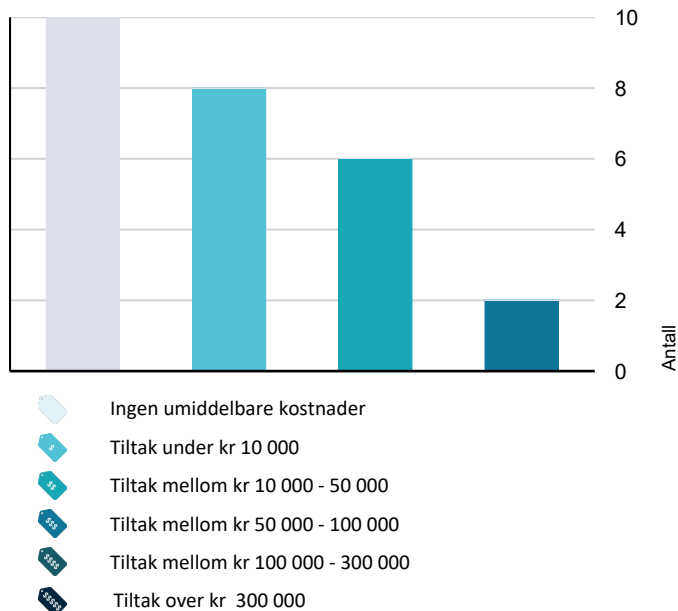
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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 med inntilbygget leilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje (del med leilighet) > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje (del med leilighet) > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje (del med leilighet) > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED INNTILBYGGET LEILIGHET



Byggeår
1967

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Hjemmelshaver bor i boligen.

Standard

Standard fra byggeårene, 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

1995	Modernisering/o mbygging	Tidligere lagerrom ombygget til leilighet. Kilde: tidligere tilstandsrapport.
1995	Tilbygg	Med del av kjøkken mot nord. Kilde: tidligere tilstandsrapport.
1995	Påbygg	Med 2.etasje. Kilde: tidligere tilstandsrapport.
1997	Modernisering	Bad i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 1997. Utført av: ukjent. Kilde: tidligere tilstandsrapport.
2007	Tilbygg	Med takoverbygg mot sør og vest. Kilde: eiers opplysning.
2013	Modernisering	Bad i leilighet med overflater, installasjoner og komponenter fra 2013. Utført av: ukjent. Kilde: eiers opplysning.
2019	Modernisering	Bad i 2.etasje med nye overflater og installasjoner fra 2019. Utført av: ukjent. Kilde: tidligere tilstandsrapport.
2020	Ombygging	Ombygget fra to soverom til ett større soverom i 2.etasje. Utført i 2020. Kilde: eiers opplysning.
2021	Ombygging	Ombygget/innredet til større gang i kjeller. Utført i 2021 av egeninnsats. Kilde: eiers opplysning.
2021	Modernisering	Vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2021. Rørøpplagg er utført av firma, andre arbeider er utført som egeninnsats. Ingen dokumentasjon.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Ny takteking ble lagt i 1995.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Andre tiltak:

Mose bør fjernes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 3 Nedløp og beslag

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Pipe med fotbeslag og toppbeslag.
Beslag i gradrenner. Skottrenner.
Isbordbeslag.
Takstige.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets 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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Veggkonstruksjon - 2

Del med leilighet:
Yttervegger av murte lettklinkerblokker (Leca isoblokk). Pusset utvendig.
Utforet innvendig med 100 mm mineralull.
Yttervegg med malt murpuss.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Eldre del:
Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2018.
Innervegger i huset antatt utført som isolerte lettvegger.
Skillevegg mot leilighet antatt utført som bindingsverksvegg med brann- og lydkrav iht lover og forskrifter fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Eldre del:

Halvvalmtakkonstruksjon. Fabrikerte takstoler.
Takkonstruksjonen er utbygget med valmet saltaksark.
Bordet undertak. Himling isolert med mineralull.
Takstoler understøttet med ståldrager.
Lufting ved raft.
Innfelt downlight i gesims.
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Takkonstruksjonen over leilighet:

Halvvalmtakkonstruksjon. Fabrikerte takstoler.
Bordet undertak. Himling isolert med mineralull.
Lufting ved raft.

Overbygget takkonstruksjon over veranda.
Valmtakkonstruksjon. Takflatene er dekket med betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Understøttet med tresøyler.
Himling kledd med malt panel. Innfelt downlight.
Takvinduer med 2 lags isolerglass.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Takoverbygg over utedel til varmepumpe. Bygget i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Takkonstruksjonen over leilighet:
Det er påvist svertesopp i undertak.
Det er påvist fuktmerker på plate ved ventilasjonsrør. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert noe fuktighet.
Vepsebol på loft.
Det er påvist riss/sprekker i fundament under tresøyler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass + ettlags glass.
Observert isolerglass fra 1994.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

! TG 2 Dører

Eldre del:
Malt ytterdør med glassfelt. Montert kodelås.
Tofløyet terrassedør med adkomst fra stue. 2 lags isolerglass fra 2012.

Del med leilighet:
Lydklassifisert dør mellom hoveddel og hybel.
Malt ytterdør med glassfelt.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2012.
Tofløyet terrassedør med 2 lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrassedør til leilighet har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med adkomst fra stue:
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Murt pusset levegg.
Større deler belagt med belegningsstein og impregnert gulv
Areal på ca. 56 m² ved stue.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Utvendige trapper

To trapper ved inngang belagt med belegningsstein.
Utvendig tretrapp ved inngang til stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Løse steiner i trapp med adkomst til veranda.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Andre utvendige forhold

Murt vegg mellom garasje og enebolig.
Utepeis.
Innfelt vindu med glassbyggerstein i vegg.
Taket er tekket med betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sprekker/avskalinger i murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Gulvflater med parkett, laminatgulv, teppe og malte plater.
Lagt laminatgulv i alle rom i 2.etasje. Utført i 2020 av egeninnsats.
Overflater med malt panel, malte MDF-veggplater og panel.
Malt overflater/himlinger i alle rom i 2.etasje. Utført i 2020 av egeninnsats.
Skiftet til MDF-veggplater på ett soverom i leilighet. Utført i 2021 av firma.
Lagt nytt laminatgulv på ett soverom i leilighet. Utført i 2021 av firma.
Himlinger med malt panel, malte plater, malt MDF-takpanel og panel.

Eier opplyser:

Tidligere vannlekkasje i mellom hoveddel/leilighet i 1.etasje.
Forsikringsak.

Vannrør ble skiftet og kledd del med nye plater på soverom. Utført i 2021.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille over kjeller i eldre del:
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.
Bjelkelaget er forsterket med fritt opplagt ståldrager i gang.

Etasjeskille over 1.etasje i eldre del:
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Etasjeskille over krypkjeller:
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- 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 ca. 2 cm i kjellerstue.

Målt høydeforskjell på ca. 2 cm på kjøkken i 1.etasje.

Målt høydeforskjell på ca. 1,5 cm på ett soverom i 2.etasje.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Pipe og ildsted

To løps murt teglpipe. Sotluke i kjeller.

Emaljert peisovn i kjellerstue fra 2017.

Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.

Eldre vedovn i lagerbod i kjeller.

Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.

Peisovn i stue fra 2019.

Gnistsikring utført med steinfliser under ildsted og glassplate foran ildsted

Del av brannmur forblendet med fliser.

Peis med peisinnsats i stue fra 1995.

Eldre komfirovn på kjøkken.

Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Riss i murpuss ved peisovn i kjeller.

Vedovn i lagerbod er plassert for nærmere brennbart materiale.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.
Støpt gulv. Enkelte gulv er oppforet.
Kjelleryttervegger antatt av betong.
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.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



! TG 2 Kryp Kjeller

Tilbygget del mot nord:
Kryp Kjeller under tilbygget del mot nord.
Murt ringmur rundt krypkjeller.
Krypkjeller er besiktiget fra åpning i grunnmur.
Ventiler i grunnmur.
Krypkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Observerte rester av bygningsavfall i krypkjeller. Trematerialer gir grobunn for sopp og mugg. Trematerialer bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 3 Innvendige trapper

Adkomst til kjeller via tretrapp.
Malt tretrapp til 2. etasje. Utført med rekkverk på en side.
Tretrapp i del med leilighet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Mangler del med rekkverk til kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Innvendige dører

Malte heltre innerdører.
Kompakte innerdører.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Bad i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 1997.
Utført av: ukjent. Kilde: tidligere tilstandsrapport.
Ingen dokumentasjon.

Årstall: 1997

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

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 panel. 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, glassdører hindrer direkte vannsprut på innerdør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 15 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er påvist sølvkre i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, ettgreps blandebatteri, skuffer, glassdører, vegghengt dusj og toalett.

KJELLER > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2021.

Rørøpplagg er utført av firma, andre arbeider er utført som egeninnsats.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med malte MDF-veggplater.
Himling med malt MDF-takpanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke fuktsikre overflater i våtsonen over skyllekar. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Ca. 1 cm fall ved terskel til topp slukrist. Ca. 5 cm oppkant ved terskel.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med ettgreps blandebatteri, innredning, skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Tilluftspalte under dør.

Ventilasjon igjennom vindusventiler.

KJELLER > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av kjelleryttervegg i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtzone

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av kjelleryttervegg i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE (DEL MED LEILIGHET) > BAD

Generell

Bad i leilighet med overflater, installasjoner og komponenter fra 2013.
Utført av: ukjent. Kilde: eiers opplysning.
Ingen dokumentasjon.

1.ETASJE (DEL MED LEILIGHET) > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser. Del med mosaikkfliser.

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 sannsynlighet 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 panel. Innfelt downlight i himling.

1.ETASJE (DEL MED LEILIGHET) > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser. Del med mosaikkfliser i dusjsonen.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 13 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.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE (DEL MED LEILIGHET) > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk.

1.ETASJE (DEL MED LEILIGHET) > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom med servant, veggmontert toalett, skuffer, ettgrep blandebatteri, vegghengt dusj, glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE (DEL MED LEILIGHET) > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Takventil. Naturlig avtrekk.
Tilluftspalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom tiltaket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE (DEL MED LEILIGHET) > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2.etasje med nye overflater og installasjoner fra 2019. Utført av: ukjent. Kilde: tidligere tilstandsrapport.
Fremlagt dokumentasjon.

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

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 malte plater. Innfelt downlight i himling.

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

1:100 fall i dusjsone.

Ca. 5 mm fall ved terskel til topp slukrist under badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke påvist oppkant på min 15 mm ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt - 2

Slukrenne ved vegg i dusjsonen.

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med to servanter, veggmontert toalett, to stk ettgrep blandebatteri, innmurt badekar, baderomsinnredning, vegghengt dusj og glassdører.

Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Ventilasjon igjennom vindusventil.

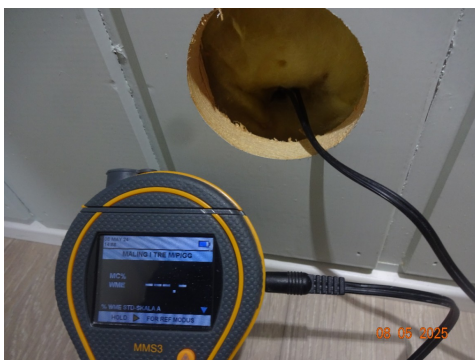
Tilluftspalte under dør.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

IKEA innredning fra 2015.
Kjøkkeninnredning med steinplate, over og underskap, del med glassdører, speil fronter, del med fliser i benkerygg, skuffer, to porselen kummer, ettgreps blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin. Integrert koketopp, oppvaskmaskin, kjøll, to stk stekeovner og frys. Kjøkkenøy med heltre benkeplate, skuffer og skapdører. Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk. Skiftet oppvaskmaskin i hoveddel. Utført i ca.2023

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

1.ETASJE (DEL MED LEILIGHET) > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, skuffer, glatte fronter, del med kitchenboard i benkerygg, rustfri kum med benkebeslag, ettgreps blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin. Integrert kjøll, frys, stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Montert komfyrvakt over koketopp. Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk. Montert ny stekeovn i ca.2023

1.ETASJE (DEL MED LEILIGHET) > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

2.ETASJE > BADSTUE

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue i 2.etasje.
Gulvflater med fliser.
Overflater med panel.
Himling med panel.
Ventilasjon via lufteluke.

2.ETASJE > BADSTUE

! TG 1 Teknisk anlegg

Montert el.badstuovn i 2021. Utført av: firma.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Stoppekran plassert i skap på vaskerom i kjeller.
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberrør. Større deler med nyere vannrør fra 2021.
Fordelerskap plassert i delevegg mellom bad og vindfang.
Fordelerskap plassert i delevegg mellom bad og soverom.
Etablert drepsåpning for eventuelt lekkasjevann.
Montert ny utekran i 2021.

Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør). Større deler med nye avløpsrør fra 2021.
Kloakk antatt luftet over tak.

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vindusventiler og veggventiler.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.
Varmepumpe fra 2020.
Varmekabler i baderomsgulv i kjeller, vaskerom i kjeller, bad i leilighet og bad i 2.etasje.
Montert nye panelovner i 2019.



! TG 2 Varmtvannstank - 2

Nyere varmtvannsbereder plassert i bod under trapp i kjeller, 200 liter.
Ikke fast tilkoblet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i bod under trapp i kjeller, 282 liter.
Montert i 2021.
Ikke fast tilkoblet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Tilstandsrapport

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang i 1.etasje.
Kursene er merket.
230 volt.
Hovedsikring, 40 amp.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang i 1.etasje.
Montert strømmåler.
Kursene er merket.
Hovedsikring, 63 amp.

Åpent og skjult ledningsnett.

Hentet fra tidligere tilstandsrapport:
Kontroll av EL-anlegg ble utført i 2019.
Ingen anmerkninger ble avdekket.

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)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Montert strømmåler.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2024.
Arbeidsbeskrivelse:
Montert stikkont. på soverom.
Demontert kursopplegg.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2024.
Arbeidsbeskrivelse:
Skifte utelampe.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2015.
Arbeidsbeskrivelse:
Installasjon på kjøkken.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2015.
Arbeidsbeskrivelse:
Sjekke brann-detektor og termostat.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2018.
Arbeidsbeskrivelse:
Ny kurs til varmepumpe
Opplegg ny kurs i hall, montert 4stk. Panelovner, skiftet brytere i vf.
Hall og tapp, fjernet bryter og kontakt v/dør i hall.
Opplegg ny kurs til vaskemaskin og mont kontakt bak TV
Fremlagt samsvarserklæring fra 2018.
Arbeidsbeskrivelse:
Rette tilsynsrapport: Skifte utvendig stikk, og koblingsboks
Fremlagt samsvarserklæring fra 2020.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

6. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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



Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat fra 2018.
Brann og tyverialarm tilkoblet Verisure.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med breelavsetning.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig tettesjiktet på kjelleryttervegger med tjæresmøring el. Drenering og fuktsikring er ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Kun del av tettesjiktet som er synbart.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- 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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2

Del med leilighet:
Støpt plate på mark og støpt ringmur.
Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Eldre del: Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.
Tilbygget del mot nord: Kryp kjeller under tilbygget del mot nord.
Murt ringmur rundt krypkjeller.

TG 2 Terrengforhold

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur.
Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling.

Byggeår

2003

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Innvendig:

Betonggulv. Sokkel av lettklinkerblokker.

Oppført i bindingsverk, uisolert. Delvis kledd med malte plater.

Fabrikkerte A-takstoler. Bordet undertak.

Montert to leddporter med motorstyring. Utført i 2020 av egeninnsats.

Lys og strøm.

Koblet glassrammer, 1+1 glass.

Gulvflater med sponplater i loftetasje.

Tretrapp til loftetasje.

Utvendig:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Halvvalmtakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Isbordbeslag, forkantbeslag og vannbrettbeslag.

Malt ytterdør.

Overbygget takkonstruksjon. Innfelt downlight i gesims.

Understøttet med tresøyler.

Avvik:

Mangler rekkverk til innvendig trapp.

Sprekker/avskalinger i fundament under tresøyle.

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

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

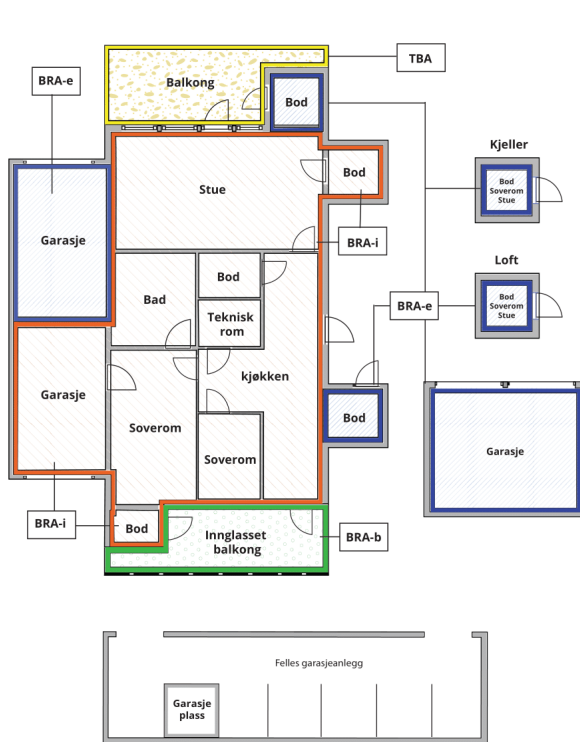
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige 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 med inntilbygget leilighet

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	79			79			79
1.etasje	72			72	56		72
1.etasje (del med leilighet)	58			58			58
2.etasje	76			76		13	89
Loft over leilighet						35	35
SUM	285				56	48	333
SUM BRA	285						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue, Soverom, Gang, Lagerrom, Lagerrom 2, Bad, Vaskerom, Bod, Bod 2		
1.etasje	Vindfang, Gang/trapperomk, Kjøkken, Stue		
1.etasje (del med leilighet)	Gang, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken, Bad		
2.etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom/garderobe, Bad, Badstue		
Loft over leilighet			

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 2.etasje.

Uinnredet loftsrom over leilighet har ikke målverdig areal. Ca. areal: 35m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjellerstue og soverom i kjeller har ikke godkjente rømningsvinduer. Vinduene skal ha et åpningsfelt på minst 60 cm i høyden og 50 cm i bredden, høyde + bredde skal minimum være 150 cm.
Det skal være maks 100 cm opp til underkant vindu, det kan fastmonteres skrivepult, benk o.l., så er rømningsvegen godkjent.
Takhøyde ca.1,98 i kjellerstue.

Garasje

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)				
1.etasje		45		45			45
Uinnredet loft						35	35
SUM		45				35	80
SUM BRA	45						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje, Garasje 2, Lagerrom	
Uinnredet loft			

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Uinnredet loftsrom har ikke målverdig areal. Ca. areal: 35m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med inntilbygget leilighet	191	94
Garasje	0	45

Kommentar

Enebolig med inntilbygget leilighet

Arealene er beregnet ut ifra 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 2.etasje.
Uinnredet loftsrom over leilighet har ikke målverdig areal. Ca. areal: 35m²

Garasje

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Uinnredet loftsrom har ikke målverdig areal. Ca. areal: 35m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Erik Sørli	Takstingeniør
	Simen Steigedal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	26	154		0	1275.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tyrivegen 14A og 14B

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Ragnhild Ensrud

1/2 Hjemmelshaver: Simen Steigedal

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Søbakken i Elverum kommune.
Veletablert boligfelt med eneboliger.
Solrik og fin beliggenhet, bolig med utearealer og veranda orientert mot sør og vest.
Kort vei til dagligvarebutikk, skole og Sagtjernet.
Elverum sentrum ca. 2,8 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Nye vannledninger i 2021.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Nye avløpsrør i 2021.
Eldre kloakktank er sanert.

Regulering

Reguleringsplan: ja.
Kommuneplan: ja.

Om tomten

Ganske flat tomt.
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.
Innkjøring og parkering belagt med belegningsstein.
Delvis innhegnet med gjerde og hekk.

Siste hjemmelsovergang

År

2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				
Kommentar Forsikringspolise ikke fremlagt.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PK1226>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon