

Tilstandsrapport



Enebolig med inntilbygget garasje



Grønlivegen 21, 2414 ELVERUM



ELVERUM kommune



gnr. 33, bnr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 290 m² BRA-i: 216 m²



Befaringsdato: 07.01.2026

Rapportdato: 12.01.2026

Oppdragsnr.: 14566-1946

Referansenummer: VJ1203

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 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.

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 bygningssakkyndig, 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 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 strakstiltak 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.



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.

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 med inntilbygget garasje - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med takpanner. Ukjent alder.
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Helbeslått pipetopp.
Isbordbeslag.
Feieplattform.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Takstige.
Utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Større deler av 1.etasje er påforet og tilleggsisolert med 5 cm mineralull. Utført i 2021 av firma.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2017 med to strøk.

Saltakkonstruksjon.
Plassbygget takkonstruksjon.
Bordet undertak.
Himling isolert med mineralull.
Lufting ved raft.
Loft besiktiget fra luke i gavlvegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft.
Overbygget takkonstruksjon over fasade mot nord.
Undertak med OSB-plater.
Del med lukket og kledd takkonstruksjon over entré.
Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2005.
Vindu med 3 lags isolerglass fra 2021.
Vindu med 2 lags isolerglass. Montert vinduer i underetasje i 2018.
Vindu med 2 lags isolerglass fra 2005 i entré.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Underetasje:

Terrassedør med 2 lags isolerglass.
Malt ytterdør med 3 små glassfelt.
1.etasje:
Tofløyet terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2021.
Skyvedør med 3 lags isolerglass fra 2021.
Malt ytterdør med glassfelt, sidefelt med glassbyggerstein. Montert kodelås.

Adkomst til åpen balkong fra stue.
Balkongen er tidligere utvidet fra eksisterende konstruksjon.
Understøttet med tresøyler ned på støpte fundamenter.
Impregnerte gulvkonstruksjoner og limtreddrager.
Utført med terrassebord og rekkverk.
Areal på ca. 16 m² ved stue.
Større deler av balkong er ikke besiktiget på grunn av snø.
Adkomst til terrasse fra stue.

Bygget i 2018. Utført av: egeninnsats.
Understøttet med stolper ned på støpte fundamenter.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord, beiset- malt rekkverk og levegg.
Areal på ca. 25m² ved stue.

Adkomst til hagestue via balkong.
Gulvflater med steinfliser.
Overflater med panel.
Oppført i bindingsverk, ukjent vedrørende isolasjon.
Sperretakkonstruksjon. Undertak med panel.
Vinduer med ettlags glass.
Malt ytterdør med glassfelt.
Ytterdør med glassfelt.

Adkomst til terrasse via utvendig tretrapp.
Støpt trapp ved inngang belagt med heller.
Utvendig strekkmetalltrapp.
Utvendig tretrapp i skråning.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med fliser, korkvinyl og laminatgulv.
Lagt laminatgulv i stue/kjøkken. Utført i 2021 av firma.
Lagt korkvinyl på to soverom og gang i underetasje. Utført i 2019 av egeninnsats.
Lagt laminatgulv på ett soverom i underetasje. Utført i 2019 av egeninnsats.
Overflater med malt murpuss, malte MDF-veggplater, malte plater og panel.
Pålagt finerplater og gipsplater på overflater i stue/kjøkken. Utført av: firma.
Enkelte vegger i underetasje er påforet med 5 cm mineralull. Utført i 2019 av egeninnsats.
Himlinger med panel, malte plater, malt MDF-takpanel og folierte takessplater. Innfelt downlight i fleste himlinger.
Pålagt gipsplater på større deler av himling i 1.etasje. Utført i 2021 av firma. Montert downlight.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.
Del med støpt plate på mark i del med entré og lagerrom.
Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.
Eier opplyser:
Målt i tidsrom 08.11.2017 - 02.02.2017
Soverom i underetasje - årsmiddel 76 Bq/m³
Stue i underetasje - årsmiddel 78 Bq/m³
Fremlagt analyserapport.

Murt teglpipe med to løp.
Kun ett løp er i bruk.
Adkomst til to sotluker i underetasje.
Peis med peisinnsats i stue. Satt inn peisinnsats i 2021 av firma.
Gnistsikring utført med glassplate foran ildsted.
Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2025, ingen anmerkninger og avvik.

Eier opplyser: Montert pipevifte i pipe for bedre trekk. Utført i 2022.
Åpningsmetoden/mekanismen gjør at vil bli litt lukt i rommet når man legger inn mer ved, selv om trekken er god. Anbefaler å lese bruksanvisning for peisen før fyring. Denne finnes på boligmappa.

Beskrivelse av eiendommen

Kjelleryttervegger av betong og porebetong (siporeks).
Lakkert tretrapp til underetasje. Utført med rekkverk av treverk.
Del med glassrekkverk.
Laminerte innerdører.

Inntilbygget garasje:
Asfaltert gulv.
Oppført i bindingsverk, ukjent vedrørende isolasjon.
Overflater med gipsplater.
Himling med gipsplater.
Loft/takkonstruksjon er ikke besiktiget. Ingen adkomst.
Montert vippeport.
Lys og strøm.
Montert el.billader på yttervegg ved garasje.

Lagerrom i underetasje:
Støpt gulv.
Yttervegger av betong.
Himling med støpt dekke.
Vindu av glassbyggerstein.
Malt ytterdør med glassfelt.

Utvendig bod i underetasje:
Støpt gulv.
Yttervegger av betong.
Støpt dekke.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Malt panelt ytterdør.
Lys.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre vaskerom i underetasje. Ukjent alder.
Støpt gulv.
Ca. 3 cm fall ved terskel til topp slukrist.
Overflater med malt murpuss.
Himling med malt panel.
Vaskerom med støpejernsluk, skyllekar og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte vegger i våtsonen.

Vaskerom i underetasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2019.
Utført av: egeninnsats.
Overflater med fliser.
Himling med malt MDF-takpanel. Innfelt downlight i himling.
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i gulv.
Ca. 22 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Plastsluk.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.
Vaskerom med ettgreps blandebatteri, rustfri kum, opplegg for vaskemaskin og innredning.
Elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte vegger i våtsonen.

Bad i underetasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2019. Utført av: egeninnsats. El og rørarbeider er utført av firma.
Kilde: eiers opplysning.
Overflater med fliser.
Himling med malt MDF-takpanel. Innfelt downlight i himling.
Gulvflater med fliser.

Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.
Plastsluk.
Synlig membran i sluk.
Bad med servant, skuffer, vegghengt toalett, glassdører, vegghengt dusj og to stk ettgreps blandebatteri.
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.
Elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte vegger i våtsonen.

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2009
Ingen dokumentasjon.
Overflater med vinylbelegg. Del med glassbyggerstein i vegg.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Ikke etablert lokalt fall rundt sluk.
Rommet varmes opp med panelovn.
Plastsluk.
Bad med boblebad, toalett, servant, ettgreps blandebatteri og baderomsinnredning.
Eier opplyser: Boblefunksjon til boblebad ikke tilkoblet. Opplegg i vegg.
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](#)

IKEA innredning fra 2021. Utført av: egeninnsats.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, skuffer, kjøkkenøy, del med fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og kompositt kum.
Integrert koketopp, kjøll, to stk stekeovn, frys og to stk oppvaskmaskin.
Montert komfyrvakt.
Integrert kjøkkenventilator i koketopp med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran og vannmåler montert på eldre vaskerom i underetasje.
Vannledninger av kobber og rør i rør.
Fordelerstokk for rør i rør montert på eldre vaskerom.
Fordelerstokk for rør i rør montert i innredning på nyere vaskerom.
Utført rørarbeider på bad og vaskerom i underetasje i 2019. Utført av: firma.
Installering av ny utekran med varmt + kaldt vann. Utført av firma i 2020.
Synlig støpejernsrør ned i gulv i kjeller, påkoblet med PVC rør.
Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Montert nytt avløpsrør fra kjøkken i 2021. Utført av: firma.

Ventilasjon gjennom veggventil og vinduventil.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.
Varmepumpe fra 2025.
Varmekabler delvis i entré i 1.etasje.

Beskrivelse av eiendommen

Lagt varmemefolie i gulv i stue/kjøkken i 1.etasje.
Varme i gulv i kjellerstue, gang i kjeller og bad/vaskerom i underetasje.

Eldre varmtvannsbereder plassert på eldre vaskerom. 200 liter.
Ikke fast tilkoblet.

Tre-faset elektrisk anlegg.
Elskap med automatsikringer, montert på vegg i eldre vaskerom i underetasje.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Åpent og skjult ledningsnett.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang i underetasje.

Brannslukningsapparat fra 2025.
Brannslukningsapparat fra 2011.
Montert røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med elve- og bekkeavsetning.
Ikke observert grunnmursplast.
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Kjelleryttervegger av betong og porebetong (siporeks).
Del med entré og lagerrom:
Støpt plate på mark og støpt ringmur.
Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.
Eier opplyser: Oljetank på tomten.
Fra tidligere salgsoppgave er det notert at tanken er rengjort og fylt med sand, men ikke dokumentert. Har ikke i vårt eie funnet igjen tanken på tomten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med inntilbygget garasje

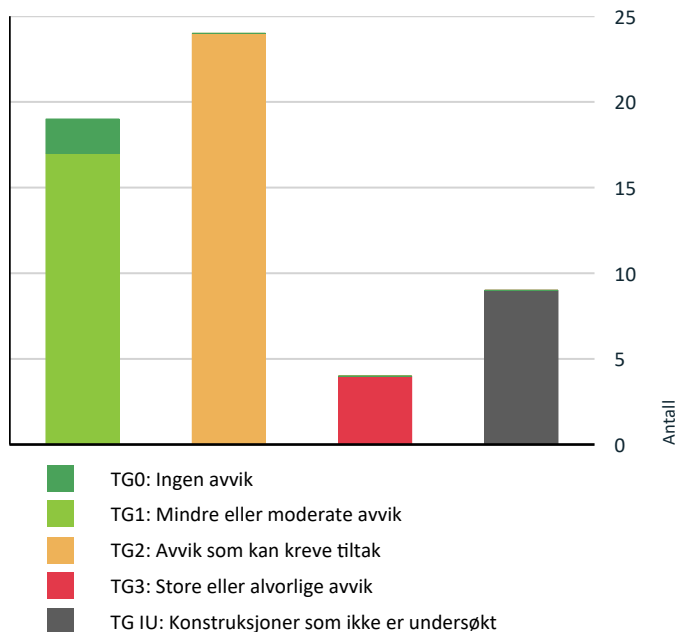
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Garasje

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

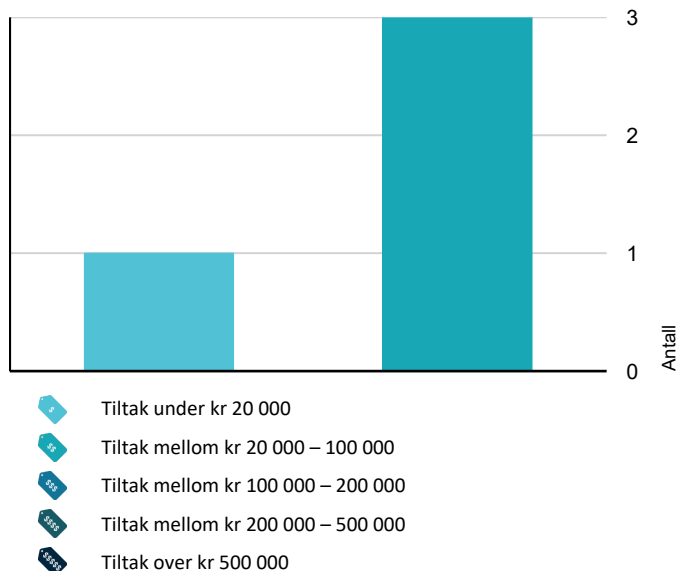
Sammendrag av boligens tilstand

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 bolig med inntilbygget garasje. Garasje er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med inntilbygget garasje

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- | | | |
|---|--|-----------------------------|
| ! | Utvendig > Taktekking | Gå til side |
| ! | Utvendig > Veggkonstruksjon | Gå til side |
| ! | Utvendig > Dører | Gå til side |
| ! | Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3 | Gå til side |
| ! | Innvendig > Overflater | Gå til side |
| ! | Innvendig > Overflater - 2 | Gå til side |
| ! | Innvendig > Pipe og ildsted | Gå til side |
| ! | Innvendig > Rom Under Terreng | Gå til side |
| ! | Innvendig > Innvendige trapper | Gå til side |
| ! | Innvendig > Andre innvendige forhold | Gå til side |
| ! | Innvendig > Andre innvendige forhold - 2 | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
| ! | Våtrom > Underetasje > Vaskerom 2 > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! | Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| ! | Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |
| ! | Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| ! | Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! | Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |

- | | | |
|---|--|-----------------------------|
| ! | Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |
|---|--|-----------------------------|

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED INNTILBYGGET GARASJE



Byggeår
1966

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Hjemmelshavere bor i boligen.

Standard

Det meste av dagens innvendige standard etablert etter oppgradering og fornyelse. Utført i perioden 2019 til 2021. Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

Vedlikehold

Huset er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

	Ombygging	Ombygget/tilbygget til entré/lagerrom i 1.etasje. Ukjent ombyggingsår.
	Tilbygg	Med hagestue mot sør. Ukjent byggeår.
2019	Modernisering	Bad i underetasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2019. Utført av: egeninnsats. El og rørarbeider er utført av firma. Kilde: eiers opplysning.
2009	Modernisering	Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2009. Utført av: ukjent. Kilde: eiers opplysning.
2019	Modernisering	Vaskerom i underetasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2019. Utført av: egeninnsats. El og rørarbeider er utført av firma. Kilde: eiers opplysning.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med takpanner. Ukjent alder.
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekkingen når taket er snøfritt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av manglende kontroll og høy alder på taktekkingen er økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

! TG IU Nedløp og beslag

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Helbeslått pipetopp.
Isbordbeslag.
Feieplattform.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Takstige.
Utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Større deler av 1.etasje er påforet og tilleggsisolert med 5 cm mineralull.
Utført i 2021 av firma.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2017 med to strøk.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer.
For lite fall på vannbrett til vindu i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Fare for fuktinntregning i veggkonstruksjon. Skifte vannbrett.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Saltakkonstruksjon.
Plassbygget takkonstruksjon.
Bordet undertak.
Himling isolert med mineralull.
Lufting ved raft.
Loft besiktiget fra luke i gavlvegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Overbygget takkonstruksjon over fasade mot nord.
Undertak med OSB-plater.

Del med lukket og kledd takkonstruksjon over entré.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Understøttet med tresøyler.

TG 3 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2005.
Vindu med 3 lags isolerglass fra 2021.
Vindu med 2 lags isolerglass. Montert vinduer i underetasje i 2018.
Vindu med 2 lags isolerglass fra 2005 i entré.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskade i vindu i entré.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Dører

Underetasje:
Terrassedør med 2 lags isolerglass.
Malt ytterdør med 3 små glassfelt.
1.etasje:
Tofløyet terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2021.
Skyvedør med 3 lags isolerglass fra 2021.
Malt ytterdør med glassfelt, sidefelt med glassbyggerstein. Montert kodelås.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser: Skyvedør i stue går tregt ved for mye snø.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til åpen balkong fra stue.
Balkongen er tidligere utvidet fra eksisterende konstruksjon.
Understøttet med tresøyler ned på støpte fundamenter.
Impregnerte gulvkonstruksjoner og limtredrager.
Utført med terrassebord og rekkverk.
Areal på ca. 16 m² ved stue.
Større deler av balkong er ikke besiktiget på grunn av snø.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

§ 12-15 i Byggeteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.
Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.
Målt rekkverkshøyde: Ca.98 cm.
Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.
Det er påvist råteskade i bjelke til balkong.
Større deler av balkong er ikke besiktiget på grunn av snø.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Adkomst til terrasse fra stue.
Bygget i 2018. Utført av: egeninnsats.
Understøttet med stolper ned på støpte fundamenter.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord, beiset- malt rekkverk og levegg.
Areal på ca. 25m² ved stue.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Tilstandsrapport

Adkomst til hagestue via balkong.
Gulvflater med steinfliser.
Overflater med panel.
Oppført i bindingsverk, ukjent vedrørende isolasjon.
Sperretakkonstruksjon. Undertak med panel.
Vinduer med ettlags glass.
Malt ytterdør med glassfelt.
Ytterdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskade i ytterdør. Behov for justering av ytterdør.
Det er påvist sprekke i vindusglass.
Sprekker og forvittringer i kitt til vinduer. Vinduer bør kittes på nytt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



TG IU Utvendige trapper

Adkomst til terrasse via utvendig tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

TG IU Utvendige trapper - 2

Støpt trapp ved inngang belagt med heller.
Utvendig strekkmetalltrapp.
Utvendig tretrapp i skråning.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med fliser, korkvinyl og laminatgulv.
Lagt laminatgulv i stue/kjøkken. Utført i 2021 av firma.
Lagt korkvinyl på to soverom og gang i underetasje. Utført i 2019 av egeninnsats.
Lagt laminatgulv på ett soverom i underetasje. Utført i 2019 av egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Glipper i enkelte laminatskjøter i stue/kjøkken.
Det er påvist knirk i gulv i stue/kjøkken.
Del med manglende fugemasse i fuger mellom fliser i entré.
Bom i enkelte fliser i entré.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 2 Overflater - 2

Overflater med malt murpuss, malte MDF-veggplater, malte plater og panel.
Pålagt finerplater og gipsplater på overflater i stue/kjøkken. Utført av firma.
Enkelte vegger i underetasje er påforet med 5 cm mineralull. Utført i 2019 av egeninnsats.
Himlinger med panel, malte plater, malt MDF-takpanel og folierte takessplater. Innfelt downlight i fleste himlinger.
Pålagt gipsplater på større deler av himling i 1.etasje. Utført i 2021 av firma. Montert downlight.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist stedvis oppsprekking i overgang vegg/himling i stue.
Flere hull i himling over eldre vaskerom i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.
Del med støpt plate på mark i del med entré og lagerrom.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 3 cm i gang i underetasje.

Målt høydeforskjell på ca. 11 cm i entré.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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: 20 000 - 100 000

TG 0 Radon

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

Eier opplyser:

Målt i tidsrom 08.11.2017 - 02.02.2017

Soverom i underetasje - årsmiddel 76 Bq/m³

Stue i underetasje - årsmiddel 78 Bq/m³

Fremlagt analyserapport.

TG 2 Pipe og ildsted

Eier opplyser: Montert pipevifte i pipe for bedre trekk. Utført i 2022. Åpningsmetoden/mekanismen gjør at vil bli litt lukt i rommet når man legger inn mer ved, selv om trekken er god. Anbefaler å lese bruksanvisning for peisen før fyring. Denne finnes på boligmappa.

Murt teglpipe med to løp.

Kun ett løp er i bruk.

Adkomst til to sotluker i underetasje.

Peis med peisinnsats i stue. Satt inn peisinnsats i 2021 av firma.

Gnistsikring utført med glassplate foran ildsted.

Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2025, ingen anmerkninger og avvik.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist riss i ildstein.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleryttervegger av betong og porebetong (siporeks).

Kjeller fremsto ved befæringsdatoen med generelt liten fuktbelastning.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

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

Kjeller fremsto ved befæringsdatoen med generelt liten fuktbelastning.

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 2 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp til underetasje. Utført med rekkverk av treverk. Del med glassrekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Laminerte innerdører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Inntilbygget garasje:
Asfaltert gulv.
Oppført i bindingsverk, ukjent vedrørende isolasjon.
Overflater med gipsplater.
Himling med gipsplater.
Loft/takkonstruksjon er ikke besiktiget. Ingen adkomst.
Montert vippeport.
Lys og strøm.
Montert el.billader på yttervegg ved garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist skade i gipsplate.
Sprekk i gulv.
Det er påvist fuktmerker på gipsplater. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Sannsynligvis fra snøsmelting på utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 1 Andre innvendige forhold - 3

Utvendig bod i underetasje:
Støpt gulv.
Yttervegger av betong.
Støpt dekke.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Malt panelt ytterdør.
Lys.

TG 2 Andre innvendige forhold - 2

Lagerrom i underetasje:
Støpt gulv.
Yttervegger av betong.
Himling med støpt dekke.
Vindu av glassbyggerstein.
Malt ytterdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist sprekker i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Eldre vaskerom i underetasje. Ukjent alder.
Støpt gulv.
Ca. 3 cm fall ved terskel til topp slukrist.
Overflater med malt murpuss.
Himling med malt panel.
Vaskerom med støpejernsluk, skyllekar og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon igjennom veggventil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Ikke fuktsikre gulvflater, rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom.
Rust i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte vegger i våtsonen.

Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte vegger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > VASKEROM 2

Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom i underetasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2019.

Utført av: egeninnsats.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



UNDERETASJE > VASKEROM 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.

Himling med malt MDF-takpanel. Innfelt downlight i himling.

UNDERETASJE > VASKEROM 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i gulv.

Ca. 22 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe trapping i fliser.

Ikke tett overgang ved terskel/gulvflis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påføre silikon i overgang gulvflis/terskel.

UNDERETASJE > VASKEROM 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.



UNDERETASJE > VASKEROM 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med ettgreps blandebatteri, rustfri kum, opplegg for vaskemaskin og innredning.

UNDERETASJE > VASKEROM 2

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > VASKEROM 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte vegger i våtsonen.

Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte vegger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2019. Utført av: egeninnsats. El og rørarbeider er utført av firma. Kilde: eiers opplysning.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > 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 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 malt MDF-takpanel. Innfelt downlight i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe ujevne fuger og trapping i flis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.

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

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Synlig membran i sluk.



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, skuffer, veggengt toalett, glassdører, veggengt dusj og to stk ettgreps blandebatteri.

Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under veggengt toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist liten avskaling i servant.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte vegger 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 støpte vegger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Bad i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca. 2009
Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med vinylbelegg. Del med glassbyggerstein i vegg.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innerdør er plassert i våtsonen.

Påvist enkelte montasjemerker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innerdør må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

Montasjemerker må tettes med silikon for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med våtromsbelegg.
Ikke etablert lokalt fall rundt sluk.
Rommet varmes opp med panelovn.

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.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert 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

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med boblebad, toalett, servant, ettgreps blandebatteri og baderomsinnredning.
Eier opplyser: Boblefunksjon til boblebad ikke tilkoblet. Opplegg i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dårlig festet skapdør.

Det er påvist fuktsvelling i innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.
Ventilasjon igjennom vindusventil
Tilluftspalte under dør.

1. 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 > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

IKEA innredning fra 2021. Utført av: egeninnsats.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, skuffer, kjøkkenøy, del med fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og kompositt kum.
Integrert koketopp, kjøøl, to stk stekeovn, frys og to stk oppvaskmaskin. Montert komfyrvakt.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Integrert kjøkkenventilator i koketopp med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Stoppekran og vannmåler montert på eldre vaskerom i underetasje.
Vannledninger av kobber og rør i rør.
Fordelerstokk for rør i rør montert på eldre vaskerom.
Fordelerstokk for rør i rør montert i innredning på nyere vaskerom.
Utført rørarbeider på bad og vaskerom i underetasje i 2019. Utført av: firma.
Installering av ny utekran med varmt + kaldt vann. Utført av firma i 2020.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Gjelder del med kobberrør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TG 2 Avløpsrør

Synlig støpejernsrør ned i gulv i kjeller, påkoblet med PVC rør.
Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Montert nytt avløpsrør fra kjøkken i 2021. Utført av: firma.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom veggventil og vinduventil.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Tilstandsrapport

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

Varmepumpe fra 2025.

Varmekabler delvis i entré i 1.etasje.

Lagt varmemefolie i gulv i stue/kjøkken i 1.etasje.

Varmer i gulv i kjellerstue, gang i kjeller og bad/vaskerom i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser: Termostater til gulvvarme i bod og opptrinn ved inngangsparti virker ikke.

Termostat inngangsparti virker, men lar seg ikke regulere. Det samme med termostat i kjellerstue, reguleringen virker ikke.

Det er varmekabler i gangsti på nordsiden av huset, men dette er fra byggeår og er ikke prøvd brukt av oss.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



TG 2 Varmtvannstank

Eldre varmtvannsbereder plassert på eldre vaskerom. 200 liter. Ikke fast tilkoblet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



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.

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.

Tre-faset elektrisk anlegg.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i eldre vaskerom i underetasje.

Kursene er merket.

Montert strømmåler.

Åpent og skjult ledningsnett.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang i underetasje.

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:

Nytt el opplegg stue/kjøkken.

Varmefolie med smart termostat med gulvføler downlight med smartdimmere er levert og montert

Kombiautomater er montert komfyrvakt er levert og montert.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2021.

Arbeidsbeskrivelse:

Legge opp til 6 veis stikk ved TV.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2022.

Arbeidsbeskrivelse:

Opplegg til elbil-lader.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2022.

Arbeidsbeskrivelse:

Rehabilitering av hele kjeller utenom ett soverom.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2020.

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

Tilstandsrapport



TG 0 Utstyr for varslung og slukking av brann

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 forenklede 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 2025.
Brannslukningsapparat fra 2011.
Montert røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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 med elve- og bekkeavsetning.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ikke observert grunnmursplast.

Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kjelleryttervegger av betong og porebetong (siporeks).

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2

Del med entré og lagerrom:

Støpt plate på mark og støpt ringmur.

TG IU Terrengforhold

Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Oljetank

Eier opplyser: Oljetank på tomten.

Fra tidligere salgsoppgave er det notert at tanken er rengjort og fylt med sand, men ikke dokumentert. Har ikke i vårt eie funnet igjen tanken på tomten.

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

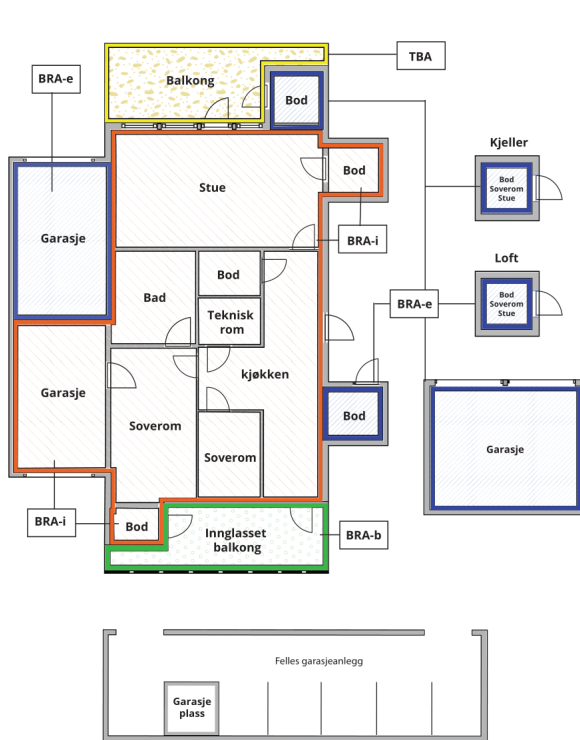
Hva er måleverdig areal?

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 garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	97			97	
1.etasje	119			119	42
Inntilbygget garasje		16		16	
Underetasje. Utvendig bod		5		5	
Underetasje. Utvendig lagerrom		14		14	
Hagestue			16	16	
SUM	216	35	16		42
SUM BRA	267				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Kjellerstue, vaskerom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, vaskerom 2, bad		
1.etasje	Entré, lagerrom, gang, soverom/tv-stue, bad, stue/kjøkken		
Inntilbygget garasje		Garasje	
Underetasje. Utvendig bod		Bod	
Underetasje. Utvendig lagerrom		Lagerrom	
Hagestue			Hagestue

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Blindrom i 1.etasje uten målverdig areal. Ingen adkomst til blindrom. Ca.areal: Ca.3m²

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 byggt teknisk 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

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		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Ett garasjerom tilhører denne eiendommen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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

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 garasje	210	57
Garasje	0	23

Kommentar

Enebolig med inntilbygget garasje

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Blindrom i 1.etasje uten målverdig areal. Ingen adkomst til blindrom. Ca.areal: Ca.3m²

Garasje

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Ett garasjerom tilhører denne eiendommen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2026	Erik Sørli	Takstingeniør
	Jørgen André Walstad Sandvoll	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	33	44		0	1527.3 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Grønlivegen 21

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Stine Graaberget

1/2 Hjemmelshaver: Jørgen André Walstad Sandvoll

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Gaarderløkka i Elverum kommune.
Veletablert boligfelt med eneboliger.
Solrik beliggenhet, bolig med utearealer og balkong orientert mot vest.
Kort vei til skole, barnehage og kjøpesenter.
Elverum sentrum ca. 1 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Tomten var dekket med snø under befaring.
Skrånende tomt.
Deler av utearealet ble opparbeidet i ca.2020
Belagt med steinfliser foran inngang til underetasje.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring				
Kommentar				
Forsikringspolise ikke fremlagt.				

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling.

Byggeår

1978

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt gulv.

Lagretgods gjorde att gulvflatene ikke ble besiktiget.

Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.

Overflater med gipsplater og sponplater.

Himling med gipsplater.

Montert eldre vippeport.

Vinduer med ettlags glass.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Lys og strøm.

Utvendig:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er ikke besiktiget på grunn av snø.

Malt ytterdør.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

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	22.12.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.01.2026	

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.