






# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Mastmovegen 43 C, 2414 ELVERUM
-  ELVERUM kommune
-  gnr. 31, bnr. 1339
-  Andelsnummer 98

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m<sup>2</sup> BRA-i: 58 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.09.2024

Rapportdato: 09.10.2024

Oppdragsnr.: 14566-1715

Referansenummer: CD1704

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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.



# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er antatt tekket med papp eller folie. Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

Yttervegger i bindingsverk. Antatt isolert med 100 mm mineralull.

Leilighetskillende vegger av betong.

Yttervegg opplyst etterisolert samt ny fasadekledning i 2003-2004.

Opplyst etterisolert yttervegg mot balkong i 1998.

Yttervegg kledd med tegl, metallplater og tømmermannpanel.

Brannskillevegg mot naboileilighet antatt utført etter gjeldende -brann og lydkrav for byggeåret.

Flat takkonstruksjon.

Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

Vindu med 3 lags isolerglass fra 2015 på soverom.

Vindu med 2 lags isolerglass fra 1994.

Vindu med 3 lags isolerglass fra 1997.

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

Brann og lydklassifisert ytterdør fra 1999 til leiligheten. Kikkehull.

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1994.

Adkomst til innglasset balkong ifra stue:

Gulvkonstruksjon av betong. Belagt med nålefilt.

Del med trefliser.

Understøttet med stålsøyler.

Rekkverk utført i metall og glass.

Overflater med malt betong og malt tømmermannpanel.

Balkongen er innglasset med glassdører.

Lys og strøm.

Areal på ca. 16 m<sup>2</sup>.

Innglassing av balkonger utført i 2012-2013.

Eier opplyser:

I forbindelse med att borettslaget byttet tak i

2021 oppstod en lekkasje i tak over balkong.

Denne er utbedret og

tettet. Prosessen gikk via borettslaget. Ikke vært noen utfordringer med dette i etterkant. Målinger ble utført av

Frøiland bygg, som konstaterte at det ikke var

noen fuktskader.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med laminatgulv.

Eier opplyser:

Sommeren 2023 var det en lekkasje på den gamle radiatorovnen i stua. Gammelt gulv ble fjernet for å tørke opp igjen området som var skadet. Det ble lagt nytt laminatgulv og satt opp nye radiatorovner/rør i 23-24. Arbeidet med gulv ble utført av Frøiland bygg (forsikrings sak). Nye radiatorovner ble satt opp av Elverum rørservice.

Lagt nytt laminatgulv i stue/kjøkken og

entré/gang. Utført i 2023/2024. Utført av: firma.

Lagt nytt laminatgulv på soverom i 2023/2024.

Utført av: egeninnsats/faglært.

Overflater med malt tapet, malte plater og malt betong.

Himlinger med malt betong.

Etasjeskillere av betong.

Etasjeskillere med brann-/lydsille mot naboileilighet antatt utført etter gjeldene brann og lydkrav for byggeåret.

Leiligheten ligger minimum 3.etasje over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Malte laminerte innerdører.

[Gå til side](#)

### VÅTROM

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2011. Utført av: Antatt egeninnsats. Kilde: Tidligere salgsoppgave.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med fliser.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med folierte takessplater. Innfelt

downlight i himling.

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 18 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Plastsluk med slukforlenger.

Bad/vaskerom med servant, veggmontert toalett, dusjkabinett, ettgrens blandebatteri, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin. Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

Blandebatteri til servant på bad er skiftet i 2024.

Utført av: firma.

Mekanisk avtrekk.

Tilluftspalte under dør.

Det er tidligere utført hulltaking i delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Innredning fra ca.2011

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, opplegg for oppvaskmaskin, over og underskap, speil fronter, fliser i benkerygg, ettgreps blandebatteri, skuffer og porselen kum. Integreert koketopp og stekeovn. Blandebatteri er skiftet i 2024. Utført av: firma. Kjøkkenventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran og vannmåler plassert på bad/vaskerom.

Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør. Fordelerstokk montert i skap på bad/vaskerom. Skiftet pakninger i røropplegg på bad i 2024. Utført av firma.

Avløpsledninger antatt av PVC og støpejernsoil. Ingen synlige avløpsrør. Rørfornyelse i alle leiligheter. Utført i 2009. Ventilasjon gjennom vindusventiler.

Leiligheten varmes opp med radiatorer. Montert i 2024.

Varmekabler i baderomsgulv.

Porttelefon med skjerm.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i fellesgang.

Kursene er merket.

Åpent og skjult ledningsnett.

Montert strømmåler.

El.kontroll utført i 2024.

Avvikene ble utbedret.

Brannslukningsapparat fra 2024.

Brannvarslingsanlegg.

Enkelte røykvarslere.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med breelavsetning.

Fundamenter, kjelleryttervegger og øvrige konstruksjoner under terreng av betong.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

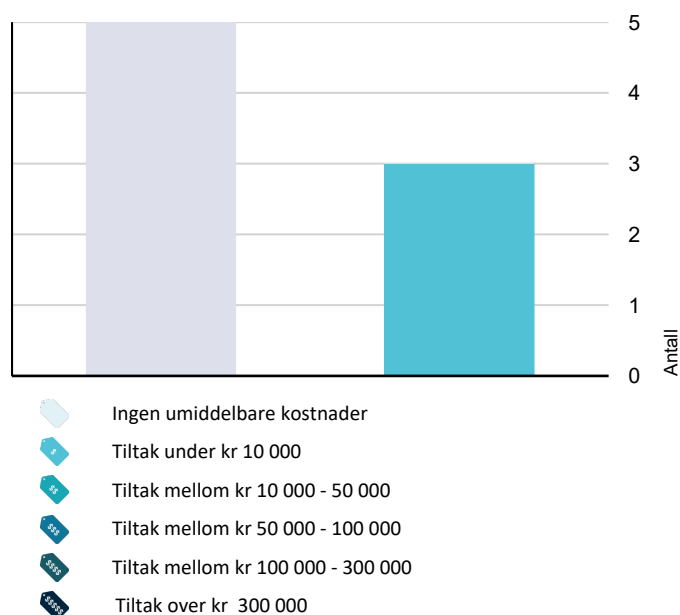
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

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

Leiligheten 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 det som er anført i taksten.

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

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

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Våtrom > Leiligheten i 4.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Kjøkken > Leiligheten i 4.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Våtrom > Leiligheten i 4.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Leiligheten i 4.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1972

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

**Anvendelse**  
Andelseier bor i leiligheten.

**Standard**  
Leilighet med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner.

**Vedlikehold**  
Greit ivarettatt.

### Tilbygg / modernisering

Modernisering	Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2011. Utført av: Antatt egeninnsats. Kilde: Tidligere salgsoppgave. Ingen dokumentasjon.
---------------	--

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takflatene er antatt tekket med papp eller folie.  
Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

### Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk. Antatt isolert med 100 mm mineralull.  
Leilighetskillende vegger av betong.  
Yttervegg opplyst etterisolert samt ny fasadekledning i 2003-2004.  
Opplyst etterisolert yttervegg mot balkong i 1998.  
Yttervegg kledd med tegl, metallplater og tømmermannpanel.  
Brannskillevegg mot naboileilighet antatt utført etter gjeldende -brann og lydkrav for byggeåret.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Flat takkonstruksjon.  
Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

### Vinduer

Vindu med 3 lags isolerglass fra 2015 på soverom.  
Vindu med 2 lags isolerglass fra 1994.  
Vindu med 3 lags isolerglass fra 1997.  
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

### Dører

Brann og lydklassifisert ytterdør fra 1999 til leiligheten. Kikkeshull.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1994.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til innglasset balkong ifra stue:  
Gulvkonstruksjon av betong. Belagt med nålefilt. Del med trefliser.  
Understøttet med stålsøyler.  
Rekkverk utført i metall og glass.  
Overflater med malt betong og malt tømmermannpanel.  
Balkongen er innglasset med glassdører.  
Lys og strøm.  
Areal på ca. 16 m<sup>2</sup>.  
Innglassing av balkonger utført i 2012-2013.

Eier opplyser:  
I forbindelse med att borettslaget byttet tak i 2021 oppstod en lekkasje i tak over balkong. Denne er utbedret og tettet. Prosessen gikk via borettslaget. Ikke vært noen utfordringer med dette i etterkant. Målinger ble utført av Frøiland bygg, som konstaterte att det ikke var noen fuktskader.

## INNENDIG

### Overflater

# Tilstandsrapport

Gulvflater med laminatgulv.

Eier opplyser:

Sommeren 2023 var det en lekkasje på den gamle radiatorovnen i stua. Gammelt gulv ble fjernet for å tørke opp igjen området som var skadet. Det ble lagt nytt laminatgulv og satt opp nye radiatorovner/rør i 23-24. Arbeidet med gulv ble utført av Frøiland bygg (forsikringsssak). Nye radiatorovner ble satt opp av Elverum rørservice.

Lagt nytt laminatgulv i stue/kjøkken og entré/gang. Utført i 2023/2024. Utført av: firma.

Lagt nytt laminatgulv på soverom i 2023/2024. Utført av: egeninnsats/faglært.

## TG 1 Overflater - 2

Overflater med malt tapet, malte plater og malt betong. Himlinger med malt betong.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong. Etasjeskillere med brann-/lydskille mot naboleilighet antatt utført etter gjeldene brann og lydkrav for byggeåret.

**Vurdering av avvik:**

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i stue/kjøkken.

**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 0 Radon

Leiligheten ligger minimum 3.etasje over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## TG 2 Innvendige dører

Malte laminerte innerdører.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Behov for justering av innerdør. Skade i innerdør til bad.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## VÅTROM

### LEILIGHETEN I 4.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2011. Utført av: Antatt egeninnsats. Kilde: Tidligere salgopp-gave. Ingen dokumentasjon.

### LEILIGHETEN I 4.ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser. Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene. Himling med folierte takessplater. Innfelt downlight i himling.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Innerdør i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på innerdør. Trapping i fliser. Ujevne fuger. Krakkeleringer i fliser ved stoppekran.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innerdør må fuktbeskyttes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### LEILIGHETEN I 4.ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser. Varmekabler i baderomsgulv. Ca. 18 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 at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Trapping i fliser. Ujevne fuger.

**Konsekvens/tiltak**

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### LEILIGHETEN I 4.ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med slukforlenger.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sluk må rengjøres for inspeksjon. Ukjent utførelse.  
Klemring er ikke festet.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## LEILIGHETEN I 4.ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom med servant, veggmontert toalett, dusjkabinett, ettgreps blandebatteri, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.  
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.  
Blandebatteri til servant på bad er skiftet i 2024. Utført av: firma.

## LEILIGHETEN I 4.ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.  
Tilluftspalte under dør.

## LEILIGHETEN I 4.ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tidligere utført hulltaking i delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



## KJØKKEN

## LEILIGHETEN I 4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

Innredning fra ca.2011

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, opplegg for oppvaskmaskin, over og underskap, speil fronter, fliser i benkerygg, ettgreps blandebatteri, skuffer og porselen kum.  
Integrert koketopp og stekeovn.  
Blandebatteri er skiftet i 2024. Utført av: firma.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Krakkeleringer i porselen kum.

Bom og trapping i fliser over kjøkkenbenk.

Slitt benkeplate.

Det er påvist fuktsvelling i bunnplate, ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet utifra alder.

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

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## LEILIGHETEN I 4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Stoppekran og vannmåler plassert på bad/vaskerom.

Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.

Fordelerstokk montert i skap på bad/vaskerom.

Skiftet pakninger i røropplegg på bad i 2024. Utført av firma.

## Vurdering av avvik:

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

Irr på kobberør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger antatt av PVC og støpejernsoil.  
Ingen synlige avløpsrør.  
Rørfornyelse i alle leiligheter. Utført i 2009.

## TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Leiligheten varmes opp med radiatorer. Montert i 2024.  
Varmekabler i badromsgulv.

## TG IU Andre installasjoner

Porttelefon med skjerm.



## TG 2 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 foreklede 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.*

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i fellesgang.  
Kursene er merket.  
Åpent og skjult ledningsnett.  
Montert strømmåler.

El.kontroll utført i 2024.  
Avvikene ble utbedret.

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

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Hentet ifra tidligere takst: Montert nye automatsikringer i sikringskap. Utført i 2020.**  
**Ikke fremlagt samsvarserklæring.**  
**Eier opplyser: Enkelte ujordet stikkontakter ble skiftet til jordet stikkontakter. Utført i 2024.**  
**Ikke fremlagt samsvarserklæring.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

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**

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## ! TG 0 Branntekniske forhold

*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 bygnings sakkyndig 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 2024.  
Brannvarslingsanlegg.  
Enkelte røykvarslere.

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 røykvarslere 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 IU Grunnmur og fundamenter

Fundamenter, kjelleryttervegger og øvrige konstruksjoner under terreng av betong.

# 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

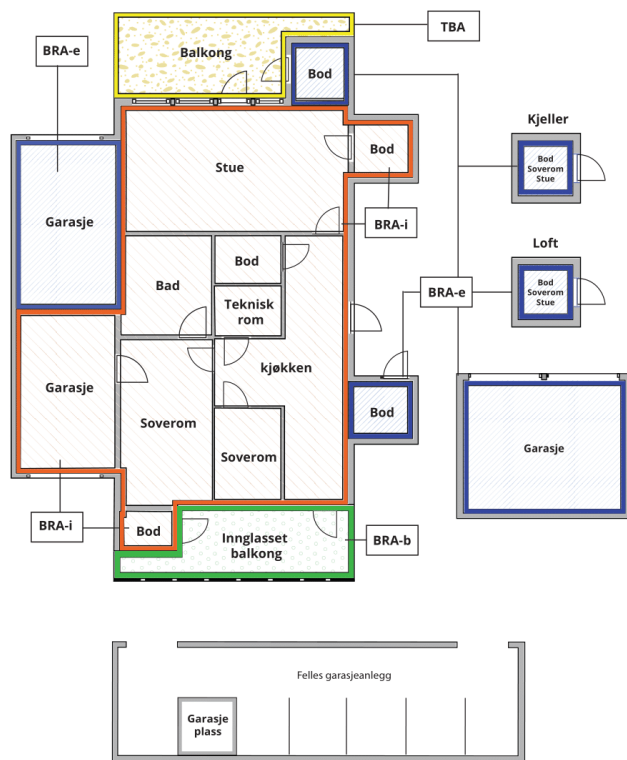
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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.

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		6		6	
Leiligheten i 4.etasje	58		17	75	
<b>SUM</b>	<b>58</b>	<b>6</b>	<b>17</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>81</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
Leiligheten i 4.etasje	Entré/gang, Bad/vaskerom , Soverom , Stue/kjøkken		Innglasset balkong

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Felles heisforbindelse mellom etasjene.

Adkomst til bod via fellesarealer i kjeller er medtatt som BRA-e i henhold til NS 3940:2023, men er ikke summert med i eldre arealoppsett i NS 3940:2012

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:*

### 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:*

## 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)
Boligbygg med flere boenheter	58	17

#### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.  
Felles heisforbindelse mellom etasjene.  
Privat bod på ca. 6 m<sup>2</sup> med inngang fra felles gangareal i kjeller er ikke medtatt i arealet.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2024	Erik Sørli	Takstingeniør
	Bjarne Korbøl Thoner	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	31	1339		0	44315.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Mastmovegen 43 C

#### Hjemmelshaver

1/1 Hjemmel til andel: Bjarne Korbøl Thoner

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
98/4926 Mastmoen Borettslag	954100162	98	OBOS	Bjarne Korbøl Thoner

### Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
98	100	11 000	27 591	518 000    01.09.2024

#### Kommentar

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 7.492,- pr. md. Herav: A konto oppvarming 993,- Felleskostnader, kap 6.128,- Internett 371,-



## Årsregnskap

Regnskapsår	2023	Samlet aksjekapital:		16 200
Omløpsmidler:	6 392 808	Samlet innskuddskapital:		2 456 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+	93 042 665
Disponible midler:	4 345 687	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		95 498 665

### Kommentar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet i blokk beliggende på Mastmoen i Elverum kommune.  
Boligområdet med leiligheter.  
Solrik beliggenhet, leilighet med innglasset balkong orientert mot vest.  
Kort vei til dagligvarebutikk, barnehage og skole.  
Elverum sentrum ca. 2,4 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

Eiendommen ligger i ett regulert område.

### Om tomten

Felles eiet tomt.  
Opparbeidet med gressplen og variert beplantning.  
Asfalterte veger ved bygget.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2022 Installert nye porttelefoner  
2022 - 2022 El-bil lading. Tilrettelagt for el-billading i alle garasjer.  
2021 - 2022 Installert brannvarslingsanlegg  
2021 - 2021 Nye tak  
2020 - 2022 Bygging av heis  
2020 - 2020 Rens av ventilasjonskanaler leiligheter  
2020 - 2020 Byttet til individuelle strømmålere  
2019 - 2019 Lagt nytt gulv i festsalen i blokk 45  
2018 - 2018 LED lys i lyktestolper på uteområdet  
2017 - 2017 Tilkobling til fjernvarmeanlegg Eidsiva Bioenergi AS  
2017 - 2017 Fiberkabel Omlegging til fiberkabel for TV og internett  
2017 - 2017 Byttet til nye dørlåser med kodebrikker  
2012 - 2013 Innglassing av balkonger  
2011 - 2012 Rehabilitering / bygging av nye garasjer  
2009 - 2009 Rørfornyelse i alle leiligheter  
2003 - 2004 Etterisolering, fasade, bredbånd, strøm. Utvendig etterisolering samt ny fasadekledning.  
Bredbåndstilknytning til alle leiligheter leie kr 200,- pr mnd. Porttelefoner. Egen telefonsentral. Fellesmåling av strøm. Avregning 1 Gang pr år for fyring og strøm.  
2002 - 2002 Oppvarmingssystem. Endring av oppvarmingssystemet - konvertering til trepellets.  
1999 - 1999 Nye entrédører. Avtrekkhette. Nye avtrekkshetter over komyrer.  
1998 - 1998 Etterisolering, kledning, vindu, kabeltv, Etterisolering av fasadene på balkongsiden, ny utvendig kledning, samt nye stuevinduer.  
Nye balkongnedløp. Nytt innvendig trukket, skjult kabel-tv anlegg.  
1997 - 1997 15 stk garasjer + motorsykelgarasjer  
1995 - 1995 Vinduer soverom, kjøkken og ny terassedør.

### Bebyggelsen

Leilighet i boligblokk bygget i 1972.  
Bod i kjeller.

## Siste hjemmelovergang

År  
2023

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	560525			
<b>Kommentar</b> Generell bygningsforsikring er ivaretatt av borettslaget.				

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Gjennomgått		Nei

# 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspærren 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser 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 funksjonssprøving 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 insiden 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/CD1704>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon