

Tilstandsrapport



Enebolig med to sokkelleiligheter



St. Torleivs veg 5A, 5B og 5C, 2413 ELVERUM



ELVERUM kommune



gnr. 31, bnr. 893

Sum areal alle bygg: BRA: 292 m² BRA-i: 236 m²



Befaringsdato: 18.03.2025

Rapportdato: 26.03.2025

Oppdragsnr.: 14566-1799

Referansenummer: LQ1031

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med to sokkelleiligheter - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med betongtakstein. Ukjent alder.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehett for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Takstige.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med liggende panel.
Synlig musebånd og lufting bak panel.
Brannskillevegg mot naboileilighet antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

Saltakkonstruksjon.
Sperretakkonstruksjon.
Himling isolert med mineralull.
Undertak med trefiberplater.
Lufting ved raft.
Loft besiktiget fra luke i knevegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft.
Kun deler av loft/takkonstruksjon er besiktiget.
Loftsluke i himling over entré i 1.etasje er ikke i bruk. Tildekket med isolasjon.
Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Understøttet med tresøyle.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2018.
Vindu med 3 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1985, 1986 og 1987.
Takvinduer med 3 lags isolerglass.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Underetasje:
Malt ytterdør med glassfelt.
Malt ytterdør med glassfelt.
1.etasje:
Malt ytterdør med glassfelt.
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1985.
To fløyet terrassedør med 3 lags isolerglass. Katteluke.
Montert 3 nye hovedinngangsdører i 2022. Utført av: firma.

Adkomst til åpen balkong fra stue.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Understøttet med tresøyer. Antatt til støpte punktfundamenter.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 38 m² ved stue.
Platting ved inngang.
Areal på ca. 4 m²

Utvendig impregnert tretrapp.
Belagt med heller rundt deler av huset.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med parkett, fliser og laminatgulv.
Overflater med malte gipsplater, malte MDF-veggplater og malte plater.
Himlinger med malte plater, malt MDF-takpanel og malt panel.
Utført innvendige standard hevinger på gulvflater og overflater siste 10-15 år.

Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med mineralull.
Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med høy radonaktivitet.
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Elementpipe med to løp. To sotluker i underetasje.
Peisovn i underetasje.
Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.
Peisovn i stue i 1.etasje.
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.
Alle kjeller vegger er utført og kledd.
Påførede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Tretrapp med adkomst til 2.etasje. Utført med rekkverk.
Kompakte innerdører.
Laminerte innerdører.

Teknisk rom:
Gulvflater med fliser. Sluk i gulv.
Overflater med malte plater.
Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.
Himling med malt MDF-takpanel.
Teak ytterdør med katteluke.

Utvendig bod ved inngang:
Gulvflater med tregulv.
Lagretgods gjorde at gulvflatene ikke ble besiktiget.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Himling med panel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i leilighet 5B med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2014
Ingen dokumentasjon.
Overflater med fliser.
Himling med malte plater.
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 15 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Plastsluk.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.
Bad med servant, toalett, ettgreps blandebatteri, glassdører, skuffer,

Beskrivelse av eiendommen

vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av yttervegger i våtsonen.

Bad/vaskerom i leilighet 5C med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2010
Ingen dokumentasjon.
Overflater med vinylbelegg.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med malte plater.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Plastsluk.
Bad/vaskerom med servant, dusjkabinett, ettgrep blandebatteri, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og toalett.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Takventil. Naturlig avtrekk.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Bad/vaskerom i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2018.
Kilde: tidligere tilstandsrapport.
Ingen dokumentasjon.
Utført av: ukjent.
Overflater med fliser.
Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.
Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.
Plastsluk.
Bad/vaskerom med servant, toalett, ettgrep blandebatteri, glassdører, skuffer, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte.
Tilluftspalte under dør.
Ventilasjon igjennom vindusventil.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning fra 2014 i leilighet 5C.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, rustfri kum, ettgrep blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøll og frys.
Kjøkkenventilator.

Kvik innredning i 1.etasje fra 2018.
Kjøkkeninnredning med steinplate, over og underskap, skuffer, glatte fronter, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri og kompositt kum.
Integrert koketopp, stekeovn, kjøll og frys.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning fra 2018 i 5B.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, ettgrep blandebatteri, rustfri kum og opplegg for oppvaskmaskin.
Integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Tidligere lekkasje under kjøkkenbenk. Vannlås er opplyst skiftet i 2025.
Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etasje.
Gulvflater med parkett.
Overflater med malte MDF-veggplater.
Himling med malt MDF-takpanel.
Toalettrom med håndvask, skuffer, ettgrep blandebatteri og toalett.
Ventilasjon igjennom takventil. Naturlig avtrekk.
Tilluftspalte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran plassert i skap på bad i 5B.
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberrør.
Fordelerskap montert i vegg under kjøkkenbenk i 1.etasje.
Fordelerskap montert i vegg på teknisk rom i 1.etasje.
Etablert drensåpning for eventuelt lekkasjevann.
Utvendig vannkran.
Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Durgoverventil plassert på loft.
Innvendige avløpsrør ifra perioden 2010 til 2018. Kilde: tidligere tilstandsrapport.
Ventilasjon gjennom vindusventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.
Varmepumpe fra 2022. Montert i 2023 av firma.
Varmekabler i alle baderomsgulv.
Varmekabler i vindfang i leilighet 5B.

Varmtvannsbereder plassert på teknisk rom, 287 liter fra 2014.
Fast tilkoblet.
Sluk i gulv ved varmtvannsbereder.
Eldre varmtvannsbereder plassert i skap på bad/vaskerom i 5B.
Varmtvannsbereder antatt plassert i kasse i leilighet 5C. Ikke tilkomst til bereder, ikke besiktiget.

Flere skyvedørsgarderober i boligen.
Montert skyvedørsgarderober i entré. Montert i ca.2021/2022.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i leilighet 5B.
Kursene er merket.
Åpent ledningsnett.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i leilighet 5C.
Kursene er merket.
Åpent og skjult ledningsnett.
Montert 4 strømmålere i skap ved inngang til leilighet 5C.

Brannslukningsapparat fra 2007 og 2013.

Beskrivelse av eiendommen

Montert seriekoblet røykvarsler og enkle røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser. Del på fjell.

Fuktsikring med grunnmursplast.

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

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Forstøtningsmur av betongblokker ved inngang.

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur.

Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med to sokkelleiligheter

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

Brann-/lydkrav til skillevegger og etasjeskille mot leiligheter.

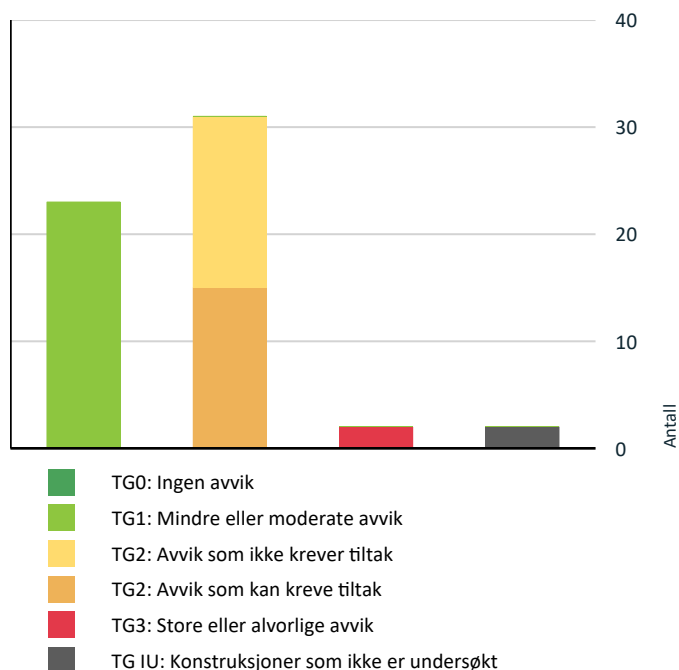
Det foreligger ingen brannteknisk dokumentasjon. Ytterligere undersøkelser anbefales utført.

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

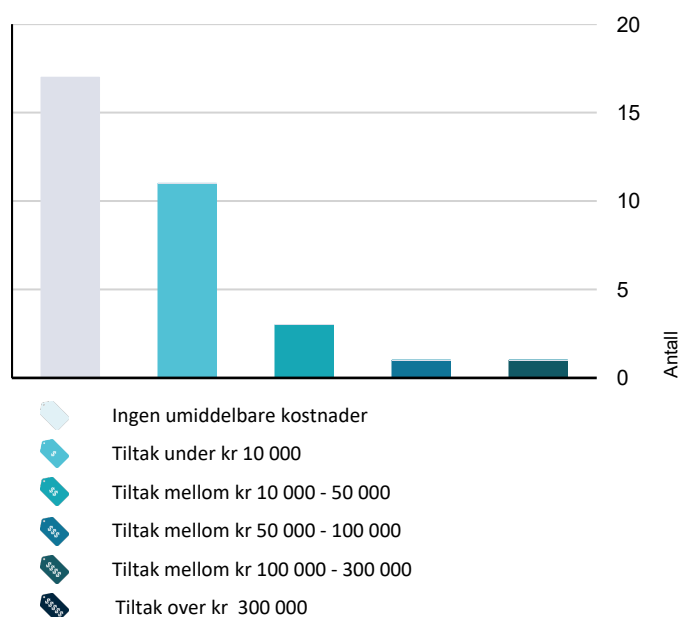
Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk. Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger utover anført i taksten. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder kun boligen. Garasjen er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med to sokkelleiligheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 3 [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje 5B > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Våtrom > Underetasje 5B > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side	!	Kjøkken > Underetasje 5C > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje 5C > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side	!	Våtrom > 1.etasje 5A > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje 5C > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side			
!	Spesialrom > 1.etasje 5A > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side			
!	Kjøkken > 1.etasje 5A > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side			
!	Våtrom > 1.etasje 5A > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side			
TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK					
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side			
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side			
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side			
!	Innvendig > Overflater	Gå til side			
!	Innvendig > Overflater - 2	Gå til side			
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side			
!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side			
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side			
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2	Gå til side			
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side			
!	Kjøkken > Underetasje 5B > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side			
!	Våtrom > Underetasje 5B > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side			
!	Våtrom > Underetasje 5B > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side			
!	Våtrom > Underetasje 5C > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side			

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED TO SOKKELLEILIGHETER



Byggeår
1986

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Leietakere bor i underetasje.
Hjemmelshavere bor i hoveddel.

Standard

Det meste av dagens innvendige standard etablert etter oppgradering og fornyelse. Utført i perioden ca.2010 til 2023. Ombygget og innredet 2.etasje i 2019. Utført av: firma. Takkonstruksjonen ble forsterket. Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Ombygging	Ombygget og innredet 2.etasje i 2019. Utført av: firma. Takkonstruksjonen ble forsterket. Kilde: eiers opplysning.
	Modernisering	Bad/vaskerom i leilighet 5B med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2014 Kilde: tidligere tilstandsrapport. Ingen dokumentasjon. Utført av: ukjent.
	Modernisering	Bad/vaskerom i leilighet 5C med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2010 Kilde: tidligere tilstandsrapport. Ingen dokumentasjon. Utført av: ukjent.
2018	Modernisering	Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2018. Kilde: tidligere tilstandsrapport. Ingen dokumentasjon. Utført av: ukjent.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med betongtakstein. Ukjent alder.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Mose bør fjernes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehett for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Takstige.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med liggende panel.
Synlig musebånd og lufting bak panel.
Brannskillevegg mot naboileilighet antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Solslitt panel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Panel har behov for vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Saltakkonstruksjon.
Sperretakonstruksjon.
Himling isolert med mineralull.
Undertak med trefiberplater.
Lufting ved raft.
Loft besiktiget fra luke i knevegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft.
Kun deler av loft/takkonstruksjon er besiktiget.
Loftsluke i himling over entré i 1.etasje er ikke i bruk. Tildekket med isolasjon.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Understøttet med tresøyle.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Muselort på loft.

Det er påvist muggsopp/fuktmerker i undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2018.
Vindu med 3 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1985, 1986 og 1987.
Takvinduer med 3 lags isolerglass.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

TG 1 Dører

Underetasje:

Malt ytterdør med glassfelt.

Malt ytterdør med glassfelt.

1.etasje:

Malt ytterdør med glassfelt.

Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1985.

To fløyet terrassedør med 3 lags isolerglass. Katteluke.

Montert 3 nye hovedinngangsdører i 2022. Utført av: firma.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til åpen balkong fra stue.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Understøttet med tresøylar. Antatt til støpte punktfundamenter.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 38 m² ved stue.

Platting ved inngang.

Areal på ca. 4 m²

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

§ 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. 84 cm.

Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig impregnert tretrapp.

TG 2 Andre utvendige forhold

Belagt med heller rundt deler av huset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mindre skjevheter og ujevnheter i heller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med parkett, fliser og laminatgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Knirk i gulv i entré (1.etasje).
Gjenstående arbeider: Listverk i bod i 5C.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Overflater - 2

Overflater med malte gipsplater, malte MDF-veggplater og malte plater.
Himlinger med malte plater, malt MDF-takpanel og malt panel.
Utført innvendige standard hevinger på gulvflater og overflater siste 10-15 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skjevheter i himling over 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

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

Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i stue/kjøkken i leilighet 5C i underetasje.

Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i gang i leilighet 5C i underetasje.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med høy radonaktivitet.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med to løp. To sotluker i underetasje.

Peisovn i underetasje.

Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.

Peisovn i stue i 1.etasje.

Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er påvist riss i murpuss i pipe til leilighet 5B.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.
Alle kjeller vegger er utført og kledd.
Påførende kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Som generell regel anbefales det ikke å bruke innvendig dampsperre på kjelleryttervegger, når mer enn halve vegg høyden er under terreng, NBI anbefaling. Den normale fuktgjennomgang blir da hindret og fuktigheten blir stående i vegg.
- Det er påvist svertesopp nederst på veggplater ved hulltaking.
Det er påvist fuktopptrekk i plate ved varmtvannsbereder i skap på bad/vaskerom i leilighet 5B.

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 1 Innvendige trapper

Tretrapp med adkomst til 2. etasje. Utført med rekkverk.

TG 1 Innvendige dører

Kompakte innerdører.
Laminerte innerdører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Teknisk rom:
Gulvflater med fliser. Sluk i gulv.
Overflater med malte plater.
Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.
Himling med malt MDF-takpanel.
Teak ytterdør med katteluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist oppsprekking i hjørne.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre innvendige forhold - 2

Utvendig bod ved inngang:
Gulvflater med tregulv.
Lagretgods gjorde at gulvflatene ikke ble besiktiget.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Himling med panel.

VÅTROM

UNDERETASJE 5B > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra ca. 2014
Ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE 5B > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.
Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.
Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.
Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.
Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.
Himling med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innerdør i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE 5B > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 15 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE 5B > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.

UNDERETASJE 5B > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, toalett, ettgreps blandebatteri, glassdører, skuffer, veggghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE 5B > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE 5B > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av yttervegger i våtsonen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE 5C > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2010

Ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE 5C > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med vinylbelegg.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med malte plater.

UNDERETASJE 5C > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med våtromsbelegg.

Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sukkermur på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE 5C > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rust på skruer i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE 5C > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom med servant, dusjkabinett, ettgreps blandebatteri, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og toalett.

UNDERETASJE 5C > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon igjennom veggventil.

Takventil. Naturlig avtrekk.

Tilluftspalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE 5C > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE 5A > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2018.
Kilde: tidligere tilstandsrapport.
Ingen dokumentasjon.
Utført av: ukjent.

1. ETASJE 5A > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.
Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.
Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.
Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.
Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.
Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindu i våtsonen.

Det er påvist oppsprekking i overgang vegg/himling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindu må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE 5A > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.
Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.

1. ETASJE 5A > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sluk må rengjøres for inspeksjon. Ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør rengjøres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE 5A > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE 5A > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Tilluftspalte under dør.

Ventilasjon igjennom vindusventil.

1. ETASJE 5A > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

UNDERETASJE 5B > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2018 i 5B.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, ettgreps blandebatteri, rustfri kum og opplegg for oppvaskmaskin.
Integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Tidligere lekkasje under kjøkkenbenk. Vannlås er opplyst skiftet i 2025.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE 5B > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator.

UNDERETASJE 5C > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning fra 2014.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, rustfri kum, ettgrep blandebatteri og opplegg for vaskemaskin. Montert komfyrvakt over koketopp. Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl og frys.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE 5C > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

1. ETASJE 5A > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kvik innredning fra 2018.

Kjøkkeninnredning med steinplate, over og underskap, skuffer, glatte fronter, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri og kompositt kum.

Integrert koketopp, stekeovn, kjøl og frys.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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. Eier opplyser: Plate foran oppvaskmaskin mangler en skrue.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE 5A > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

1. ETASJE 5A > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje.

Gulvflater med parkett.

Overflater med malte MDF-veggplater.

Himling med malt MDF-takpanel.

Toalettrom med håndvask, skuffer, ettgrep blandebatteri og toalett.

Ventilasjon igjennom takventil. Naturlig avtrekk.

Tilluftspalte.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran plassert i skap på bad i 5B.

Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.

Fordelerskap montert i vegg under kjøkkenbenk i 1. etasje.

Fordelerskap montert i vegg på teknisk rom i 1. etasje.

Etablert dreinsåpning for eventuelt lekkasjevann.

Utvendig vannkran.

Vurdering av avvik:

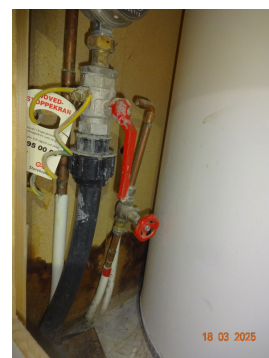
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Ikke montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Durgoventil plassert på loft.
Innvendige avløpsrør ifra perioden 2010 til 2018. Kilde: tidligere tilstandsrapport.

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

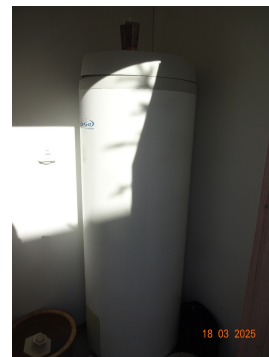
! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.
Varmepumpe fra 2022. Montert i 2023 av firma.
Varmekabler i alle baderomsgulv.
Varmekabler i vindfang i leilighet 5B.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert på teknisk rom, 287 liter fra 2014.
Fast tilkoblet.
Sluk i gulv ved varmtvannsbereder.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



! TG 2 Varmtvannstank - 2

Eldre varmtvannsbereder plassert i skap på bad/vaskerom i 5B.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- 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.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG IU Varmtvannstank - 3

Varmtvannsbereder antatt plassert i kasse i leilighet 5C. Ikke tilkomst til bereder, ikke besiktiget.

! TG 2 Andre installasjoner

Flere skyvedørsgarderober i boligen.
Montert skyvedørsgarderober i entré. Montert i ca.2021/2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekke i speil i skyvedørsgarderober på soverom i 1.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i leilighet 5B.
Kursene er merket.
Åpent ledningsnett.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i leilighet 5C.
Kursene er merket.
Åpent og skjult ledningsnett.

Montert 4 strømmålere i skap ved inngang til leilighet 5C.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Større deler av el.anlegg fra ca.2015
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider.
Montert el.billader og ny kurs i 2023. Utført av: firma.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

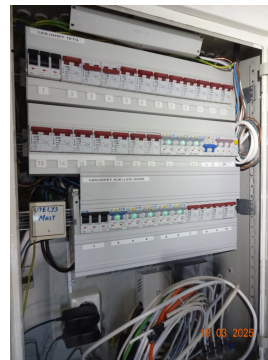
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

Generell kommentar

Anbefaler el.kontroll på grunn av manglende samsvarserklæring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukningsapparat fra 2007 og 2013.

Montert seriekoblet røykvarsler og enkle røykvarslere.

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?
Ja
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser. Del på fjell.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring med grunnmursplast.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Grunnmursplast er steder under terreng.

Grunnmursplast er ikke festet i topplatt.

Det er gjennom hulltaking påvist fukt inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betongblokker ved inngang.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Det er påvist andre avvik:

Skjevheter i forstøtningsmur.

Mosegroing på forstøtningsmur.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Terrengforhold

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur.

Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling og vedbod.

Byggeår

1987

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt gulv.

Lagretgods gjorde att større deler av gulvflatene ikke ble besiktiget.

Yttervegger av murte lettklinkerblokker og uisolert bindingsverk.

Uinnredet loftsrom:

Gulvflater med tregulv.

Utført med fabrikkerte takstoler. Bordet undertak.

To leddporter med motorstyring.

Lys og strøm.

Utvendig:

Yttervegg kledd med liggende panel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Vedbod:

Støpt gulv.

Yttervegger av murte lettklinkerblokker og panel.

Pultakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpapp.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Himling med panel.

Malt ytterdør med glassfelt.

Avvik:

Det er påvist svertesopp i himling over vedbod.

Fuktskadet ytterdør med muggsopp.

Mosegroing på takteking.

Det er påvist vepsebol på loft.

Synlige spiker igjennom undertak.

Svertesopp i undertak.

Panel er ført langt ned mot terreng, fare for fuktopptrekk,

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

Tilbygg / modernisering

1992	Tilbygg	Med vedbod mot nord. Kilde: eiendomsverdi.no
------	---------	--

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

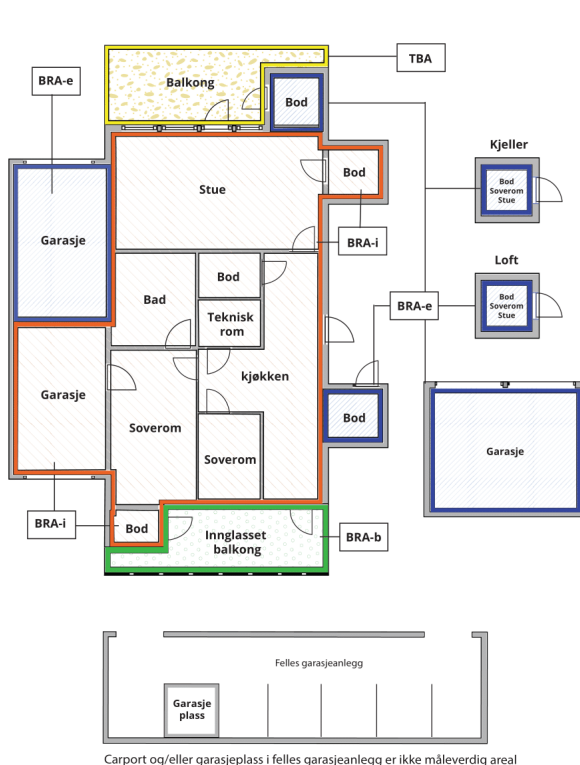
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)

Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e)

Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggtetnisk 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.

Arealer

Enebolig med to sokkelleiligheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje 5B	61			61			61
Underetasje 5C	46			46		5	51
1.etasje 5A	113			113	42		113
2.etasje 5A	16			16		50	66
Teknisk rom		2		2			2
Bod ved inngang		3		3			3
SUM	236	5			42	55	296
SUM BRA	241						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje 5B	Vindfang, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2		
Underetasje 5C	Entré/gang, Soverom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken		
1.etasje 5A	Entré, Toalettrom, Soverom, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom 2		
2.etasje 5A	Loftstue/gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Teknisk rom		Teknisk rom	
Bod ved inngang		Bod	

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2.etasje.

Bod i leilighet 5C uten målverdig areal. Ca. areal: 5m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brann-/lydkrav til skillevegger og etasjeskille mot leiligheter. Det foreligger ingen brannteknisk dokumentasjon. Ytterligere undersøkelser anbefales utført.

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje		36		36			36
Uinnredet loftsrom		11		11		22	33
Vedbod ved inngang		4		4			4
SUM		51				22	73
SUM BRA	51						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje	
Uinnredet loftsrom		Uinnredet loft	
Vedbod ved inngang		Vedbod	

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal på loft.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med to sokkelleiligheter	236	5
Garasje	0	51

Kommentar

Enebolig med to sokkelleiligheter

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.
Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2.etasje.
Bod i leilighet 5C uten målverdig areal. Ca. areal: 5m²

Garasje

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2025	Erik Sørli	Takstingeniør
	Kjersti Nord-Baade	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	31	893		0	1506.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

St. Torleivs veg 5A,5B og 5C

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Silje Nord-Baade

1/2 Hjemmelshaver: Kjersti Nord-Baade

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Bryggeriberget i Elverum kommune.
Veletablert boligfelt med eneboliger.
Sentral og solrik beliggenhet, bolig med utearealer og stor balkong orientert mot vest.
Kort vei til skoler, 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

Skrånende tomt mot vest. Dels naturtomt.
Belagt med belegningsstein ved inngang.
Gruset innkjøring og parkering.
Skråning med store steiner.
Belagt med heller rundt deler av huset.
Tomten var delvis dekket med snø under befaring.

Siste hjemmelsovergang

År

2019

Forsikring

Selskap

Fremtind

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Forsikringspolise ikke fremlagt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	26.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LQ1031>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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