

# Tilstandsrapport

📍 Solørvegen 364, 2407 ELVERUM

📖 ELVERUM kommune

# gnr. 34, bnr. 58

Areal (BRA): Enebolig 158 m<sup>2</sup>, Uthus med carport 23 m<sup>2</sup>, Garasje 9 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.04.2023

Rapportdato: 28.05.2023

Oppdragsnr.: 14566-1418

Referansenummer: LK2238

Autorisert foretak: Sørli Takst AS



Gyldig rapport  
28.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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 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, annek, 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).

# 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

## Enebolig - Byggeår: 1948

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

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

Boligyttervegger antatt i bindingsverk, antatt isolert med flis -og/eller mineralull. Antatt tilleggisolert utvendig med mineralull.  
Yttervegg kledd med liggende panel.  
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2018 med to strøk.

Saltakkonstruksjon.  
Sperretakkonstruksjon.  
Bordet undertak.  
Himling tilleggisolert med blåseull.  
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.  
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2010.  
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.  
1.etasje:  
Malt ytterdør. Montert kodelås.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass.

Adkomst til terrasse fra stue i 1.etasje:  
Understøttet med tresøyler.  
Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 32 m<sup>2</sup>.  
Veranda ved inngang til underetasje:  
Fundamentert på støpte piler.  
Utført med impregnert gulv, beiset- malt rekkverk og levegger.  
Himling med profilerte takplater.  
Areal på ca. 27 m<sup>2</sup>.  
Terrasse ved inngang.  
Fundamentert på lettklinkerblokker direkte på terreng.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med impregnert gulv og beiset- malt

rekkverk.  
Areal på ca. 8 m<sup>2</sup> ved inngang.

Utvendig impregnert tretrapp. Adkomst til terrasse ved inngang.  
Utvendig impregnert tretrapp. Adkomst til veranda ved inngang til underetasje.  
Utvendig impregnert tretrapp. Adkomst til terrasse ved stue.

Bod ved inngang:  
Yttervegg kledd med liggende panel.  
Pulttakkonstruksjon.  
Takflatene er tekket med takpapp.  
Plassbygget ytterdør.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Gulvflater med laminatgulv, vinylbelegg, fliser, eikeparkett og vinylklikk.

Lagt nytt vinylklikkgulv i stue/kjøkken. Utført i 2022.

Overflater med malt panel, malte plater og malte MDF-veggplater.

Malt div. overflater i 2022.

Himlinger med folierte takessplater og malt MDF-takpanel.

Montert nye himlingsplater i underetasje. Utført i 2018.

Ingen synlige betonggulv i kjeller.

Eldre del:

Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med flis.

Tilbygget del:

Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med mineralull.

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

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Det er utført tiltak: Montert miniventilasjon i underetasje for å redusere eventuelt radon.

Murt teglpipe med luftkanal. Forblandet med fasadeskifer i stue (underetasje).

Peisovn i stue (underetasje).

Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.

Peisovn i stue (1.etasje).

Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

En pipe er ikke i bruk. Avsluttet på loft.

Eier opplyser:

Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2016, ingen anmerkninger.

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

Kjelleryttervegger antatt av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.

Alle kjeller vegger er utforet og kledd.

Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Tretrapp kjeller. Utført med malt rekkverk.

Malte laminerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i underetasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2017. Utført av: firma/faglært. Kilde: eiers opplysning.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med våtromsplater.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med malt panel.

Gulvflater med våtromsbelegg.

Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Det antas att det ikke er etablert fuktsperre under betonggulvet. Må påregne noe fuktopptrekk ifra grunnen.

Viktig å bruke varmekablene ved jevne mellomrom.

Varmekabler i baderomsgulv.

Plastsluk.

Synlig vinylbelegg under klemring.

Bad/vaskerom med servant, skuffer, veggmontert toalett, dusjkabinett, ettgrens blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk styrt vifte.

Tilluftspalte under dør.

Bad/vaskerom i underetasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2017. Utført av: firma/faglært. Kilde: eiers opplysning.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med våtromsplater.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med mdf-takpanel.

Gulvflater med våtromsbelegg.

Eldre soilsluk.

Bad med servant, veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett, ettgrens blandebatteri og baderomsinnredning.

Elektrisk styrt vifte.

Ventilasjon igjennom vindusventil.

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2010. Utført av: firma. Kilde: tidligere salgsprospekt.

Overflater med baderomspalter. Del med fliser.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med folierte takessplater.

Gulvflater med fliser.

Avløp under dusjkabinett er ikke besiktiget.

Bad med servant, toalett, dusjkabinett og ettgrens blandebatteri.

Ventilasjon igjennom ventil til pipe. Naturlig avtrekk.

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

# Beskrivelse av eiendommen

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med varierende alder og bruksslitasje.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, kitchenboard over kjøkkenbenk, glatte fronter, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og rustfri kum.  
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Innredning med varierende alder og bruksslitasje.  
Nyere kum, benkeplate og skapdører.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, tapet i benkerygg, glatte fronter, opplegg for oppvaskmaskin, blandebatteri og to kompositt kummer.  
Kjøkkenventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekraner plassert på bad/vaskerom i underetasje.  
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.  
Fordelerstokker montert på bad/vaskerom i underetasje.  
Avløpsledninger av PVC.  
Kloakk antatt luftet over tak.  
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.  
Varmepumpe montert i 2014.  
Varmekabler i de fleste gulv i underetasje.

Nyere varmtvannsbereder plassert på bad/vaskerom i underetasje. Ukjent volum.  
Nyere varmtvannsbereder plassert på bad/vaskerom i underetasje Ukjent volum.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i underetasje.  
Kursene er merket.  
Åpent og skjult ledningsnett.  
Hovedsikring, 40 A.  
Elskap med automatsikringer, montert på vegg i entré.  
Kursene er merket.  
Åpent ledningsnett.

Brannslukningsapparat fra 2011.  
Montert røykvarsler.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning.  
Fuksikring med grunnmursplast.  
Drenering og fuksikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.  
Eier opplyser:  
Ny drenering og fuksikring etablert på kjelleryttervegg mot sørøst og nordøst. Utført i 2022.

Kjelleryttervegger antatt av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.  
Tilbygget del med entré:  
Fundamentert på lettklinkerblokker.  
Fundamentene er besiktiget ifra åpning under yttervegg, begrenset besiktigelse muligheter.  
Påse att kondensvann fra varmepumpe ledes vekk fra huset.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Enebolig  |            |            |           |
|---|------------|------------|-----------|
| ETASJE  | TOTALT     | P-ROM      | S-ROM     |
| Underetasje   | 54         | 54         | 0         |
| Underetasje (Adkomst ifra 1.etasje til underetasje) | 16         | 16         | 0         |
| 1.etasje  | 88         | 88         | 0         |
| <b>Sum</b>  | <b>158</b> | <b>158</b> | <b>0</b>  |
| Uthus med carport                                   |            |            |           |
| ETASJE  | TOTALT     | P-ROM      | S-ROM     |
| 1.etasje  | 23         | 0          | 23        |
| <b>Sum</b>  | <b>23</b>  | <b>0</b>   | <b>23</b> |
| Garasje   |            |            |           |
| ETASJE  | TOTALT     | P-ROM      | S-ROM     |
| 1.etasje  | 9          | 0          | 9         |
| <b>Sum</b>  | <b>9</b>   | <b>0</b>   | <b>9</b>  |

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

### Uthus med carport

- Det foreligger ikke tegninger

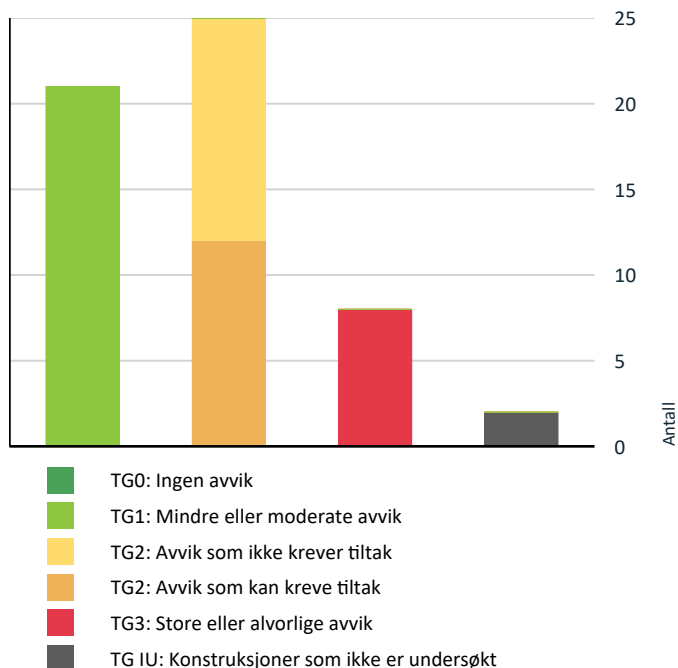
### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger



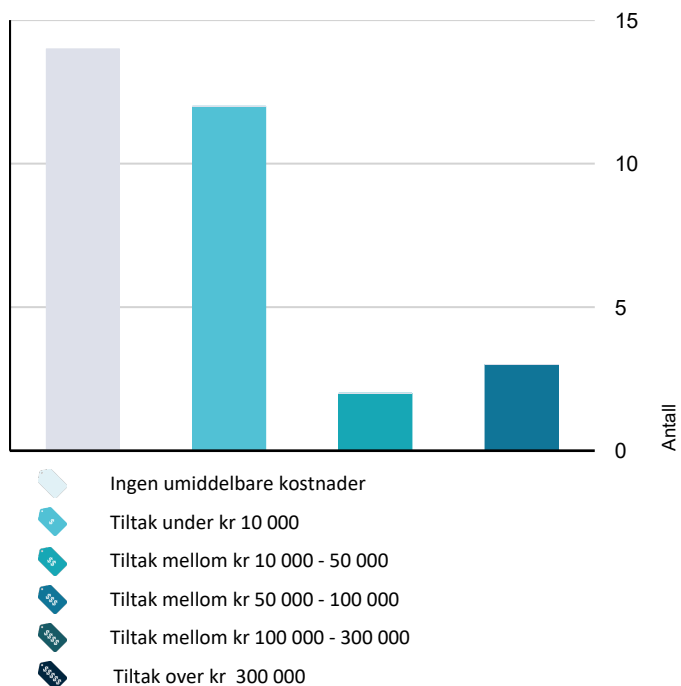
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

#### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3 [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:  
Det er påvist råteskade i terrassebord.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Skjevheter i gulv og komponenter.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

#### Utvendig > Utvendige trapper - 3 [Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Skjevheter i trapp.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er påvist andre avvik:  
Takkapp er kun provisorisk tettet mot yttervegg. Fare for fukt.  
Takkapp er dårlig festet.  
Fuktmerker i undertak. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**


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

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Skade i våtromsplater.  
Manglende silikon i plateskjøt.  
Hull i himlingsplate.

# Sammendrag av boligens tilstand

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

 **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad** [Gå til side](#)  
Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

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

Brannslukningsapparat fra 2011.  
Montert røykvarsler.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**


 **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2** [Gå til side](#)


Det er påvist andre avvik:

Ikke etablert frostsikring i grunnen. Normalt med noe tele som vil påvirke fundamentene og bjelkelag. Dette gir utslag i skjevheter i konstruksjonen. Bjelkelag ligger stedvis ikke ann på lettklinkerblokker. Skjevheter og avskaling i fundamentene.


 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)  
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

 **Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)  
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)  
Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Enkelte vridde panelbord. Noe malingsavflassing.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.


 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Innerdør i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på innerdør. Ved befarig ble det registrert noe utslag nederst på baderomsplatene. Ettersom veggene er foret ut innvendig med lufting mellom stendere og kjellervegg så er sannsynligheten for fuktproblem liten. Fuktindikatoren registrerer utslag på metaller, avløpsrør og vannrør som er mest sannsynlig grunnen til utslaget.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vindu og innerdør i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på vindu/innerdør. Det er påvist fukt skjolder i himling. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale verdier.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er påvist andre avvik:

Fall ikke kontrollert på grunn av dusjkabinett. Ujevne fuger. Flisene er ikke lagt fagmessig.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Blandebatteri er dårlig festet.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Mangler silikon i overgang benkeplate/benkerygg. Skade i benkeplate.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - 2** [Gå til side](#)

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i entré. Kursene er merket. Åpent ledningsnett.

 **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i underetasje. Kursene er merket. Åpent og skjult ledningsnett. Hovedsikring, 40 A.

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist andre avvik:

Grunnmursplast er stedvis ikke festet i toplist.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Rust på snøfangere.



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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktskjolder/sotskjolder i undertak ved pipe.

Ikke etablert lufting ved raft.



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

Det er påvist andre avvik:

Terrassedør har behov for justering.



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

Konstruksjonene har skjevheter.



### ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktskjolder i entré. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.



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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



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

Det er påvist andre avvik:

Fall ikke kontrollert på grunn av dusjkabinett.



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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Rustskader i sluk.



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

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



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

Det er påvist tydelige trykkslag i anlegget.



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

Det er påvist andre avvik:

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

Anbefalt fall på terreng er 1:50 fra grunnmur.



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1948

### Kommentar

Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Hjemmelshaver bor i boligen.

### Standard

Bolig med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner.

### Vedlikehold

Greit ivaretatt.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |  |
|------|---------------|--|
| 2017 | Modernisering | Bad/vaskerom i underetasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2017. Utført av: firma/faglært. Kilde: eiers opplysning. |
| 2010 | Modernisering | Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2011. Utført av: firma. Kilde: tidligere salgsprospekt.              |
| 2017 | Modernisering | Bad/vaskerom i underetasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2017. Utført av: firma/faglært. Kilde: eiers opplysning. |
|      | Tilbygg       | Med entré mot nordøst. Ukjent byggeår.   |

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 2

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### Nedløp og beslag

TG 2

Beslått luftehett for avtrekkskanaler.  
Helbeslått pipetopp.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Vannbrettbeslag på vinduer.  
Takstige.  
Isbordbeslag.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Rust på snøfangere.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

### Veggkonstruksjon

TG 2

Boligyttervegger antatt i bindingsverk, antatt isolert med flis -og/eller mineralull. Antatt tilleggsisolert utvendig med mineralull. Yttervegg kledd med liggende panel. Kledningen er sist overflatebehandlet i 2018 med to strøk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Enkelte vridde panelbord. Noe malingsavflassing.

#### Konsekvens/tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport

## Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltakonstruksjon.  
Sperretakonstruksjon.  
Bordet undertak.  
Himling tilleggsisolert med blåseull.  
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.  
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktskjolder/sotskjolder i undertak ved pipe.  
Ikke etablert lufting ved raft.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

## Vinduer

TG 1

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2010.  
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Årstall: 2010      Kilde: Produksjonsår på produkt

## Dører

TG 2

Underetasje:  
Malt ytterdør med glassfelt.  
1.etasje:  
Malt ytterdør. Montert kodelås.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Terrassedør har behov for justering.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

TG 2

Veranda ved inngang til underetasje:  
Fundamentert på støpte pilarer.  
Utført med impregnert gulv, beiset- malt rekkverk og levegger.  
Himling med profilerte takplater.  
Areal på ca. 27 m<sup>2</sup>.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

TG 3

Terrasse ved inngang.  
Fundamentert på lettklinkerblokker direkte på terreng.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 8 m<sup>2</sup> ved inngang.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist råteskade i terrassebord.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

# Tilstandsrapport

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Adkomst til terrasse fra stue i 1.etasje:  
Understøttet med tresøyler.  
Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 32 m<sup>2</sup>.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Skjevheter i gulv og komponenter.

### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Beslag må monteres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Utvendige trapper - 3

TG 3

Utvendig impregnert tretrapp. Adkomst til terrasse ved stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Skjevheter i trapp.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Utvendige trapper

TG 1

Utvendig impregnert tretrapp. Adkomst til terrasse ved inngang.

## Utvendige trapper - 2

TG 1

Utvendig impregnert tretrapp. Adkomst til veranda ved inngang til underetasje.

## Andre utvendige forhold

TG 3

Bod ved inngang:  
Yttervegg kledd med liggende panel.  
Pulttakkonstruksjon.  
Takflatene er tekket med takpapp.  
Plassbygget ytterdør.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takpapp er kun provisorisk tettet mot yttervegg. Fare for fukt.  
Takpapp er dårlig festet.

Fuktmerker i undertak. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## INNENDIG



# Tilstandsrapport

## Overflater - 2

TG 2

Himlinger med folierte takesplater og malt MDF-takpanel.  
Montert nye himlingsplater i underetasje. Utført i 2018.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktskjolder i entré. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## Overflater

TG 1

Gulvflater med laminatgulv, vinylbelegg, fliser, eikeparkett og vinylklist.

Lagt nytt vinylklistgulv i stue/kjøkken. Utført i 2022.

Overflater med malt panel, malte plater og malte MDF-veggplater.

Malt div. overflater i 2022.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Ingen synlige betonggulv i kjeller.

Eldre del:

Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med flis.

Tilbygget del:

Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med mineralull.

## Radon

TG 2

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

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Det er utført tiltak: Montert miniventilasjon i underetasje for å redusere eventuelt radon.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Pipe og ildsted

TG 2

Murt teglpipe med luftekanal. Forblendet med fasadeskifer i stue (underetasje).

Peisovn i stue (underetasje).

Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.

Peisovn i stue (1.etasje).

Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

En pipe er ikke i bruk. Avsluttet på loft.

Eier opplyser:

Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2016, ingen anmerkninger.



### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



# Tilstandsrapport

## Rom Under Terreng

TG 1

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.  
Kjelleryttervegger antatt av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.  
Alle kjeller vegger er utforet og kledd.  
Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.  
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.  
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



## Innvendige trapper

TG 2

Tretrapp kjeller. Utført med malt rekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

## Innvendige dører

TG 1

Malte laminerte innerdører.

## VÅTROM

### UNDERETASJE (ADKOMST IFRA 1.ETASJE TIL UNDERETASJE)

#### Generell

Bad/vaskerom i underetasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2017. Utført av: firma/faglært. Kilde: eiers opplysning.  
Ingen dokumentasjon.

## Overflater vegger og himling

TG 2

Overflater med våtromsplater.  
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.  
Himling med malt panel.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innerdør i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på innerdør.

Ved befaring ble det registrert noe utslag nederst på baderomsplatene.

Ettersom veggene er foret ut innvendig med lufting mellom stendere og kjellervegg så er sannsynligheten for fuktproblem liten.

Fuktindikatoren registrerer utslag på metaller, avløpsrør og vannrør som er mest sannsynlig grunnen til utslaget.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innerdør må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

**Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000**

## Overflater Gulv

TG 1

Gulvflater med våtromsbelegg.

Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Varmekabler i baderomsgulv.

Det antas at det ikke er etablert fuktsperre under betonggulvet. Må påregne noe fukttopprekk ifra grunnen.

Viktig å bruke varmekablene ved jevne mellomrom.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk.

Synlig vinylbelegg under klemring.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

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

# Tilstandsrapport

## Ventilasjon

TG 1

Elektrisk styrt vifte.  
Tilluftspalte under dør.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

### 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.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Bad/vaskerom i underetasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2017. Utført av: firma/faglært. Kilde: eiers opplysning.  
Ingen dokumentasjon.

## Overflater vegger og himling

TG 2

Overflater med våtromsplater.  
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.  
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.  
Himling med mdf-takpanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindu og innerdør i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på vindu/innerdør.

Det er påvist fuktskjolder i himling. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale verdier.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vindu og innerdør må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Overflater Gulv

TG 2

Gulvflater med våtromsbelegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fall ikke kontrollert på grunn av dusjkabinett.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Eldre soilsluk.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Rustskader i sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sluket må skiftes.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

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

## Ventilasjon

TG 2

Elektrisk styrt vifte.  
Ventilasjon igjennom vindusventil.

### Vurdering av avvik:

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

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

### 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.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2010. Utført av: firma. Kilde: tidligere salgsprospekt.

# Tilstandsrapport

## Overflater vegger og himling

TG 3

Overflater med baderomsplater. Del med fliser.  
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.  
Himling med folierte takessplater.



### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Skade i våtromsplater.  
Manglende silikon i plateskjøt.  
Hull i himlingsplate.

### Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## Overflater Gulv

TG 2

Gulvflater med fliser.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fall ikke kontrollert på grunn av dusjkabinett.  
Ujevne fuger. Flisene er ikke lagt fagmessig.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Avløp under dusjkabinett er ikke besikket.

### Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Bad med servant, toalett, dusjkabinett og ettgrep blandebatteri.

## Ventilasjon

TG 2

Ventilasjon igjennom ventil til pipe. Naturlig avtrekk.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

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

## KJØKKEN

### UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

## Overflater og innredning

TG 2

Innredning med varierende alder og bruksslitasje.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, kitchenboard over kjøkkenbenk, glatte fronter, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri og rustfri kum.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Blandebatteri er dårlig festet.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 2

Innredning med varierende alder og bruksslitasje.  
Nyere benkeplate og skapdører.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, tapet i benkerygg, glatte fronter, opplegg for oppvaskmaskin, blandeblender og to kompositt kummer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler silikon i overgang benkeplate/benkerygg.  
Skade i benkeplate.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

### Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 2

Stoppekraner plassert på bad/vaskerom i underetasje.  
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.  
Fordelerstokker montert på bad/vaskerom i underetasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tydelige trykkslag i anlegget.

#### Konsekvens/tiltak

- Nærmere undersøkelse er nødvendig.

### Avløpsrør

TG 1

Avløpsledninger av PVC.  
Kloakk antatt luftet over tak.

### Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

### Andre VVS-installasjoner

TG 1

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.  
Varmepumpe montert i 2014.  
Varmekabler i de fleste gulv i underetasje.



### Varmtvannstank - 2

TG 1

Nyere varmtvannsbereider plassert på bad/vaskerom i underetasje.  
Ukjent volum.

### Varmtvannstank

TG 1

Nyere varmtvannsbereider plassert på bad/vaskerom i underetasje.  
Ukjent volum.



### Elektrisk anlegg - 2

TG 2

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i entré.  
Kursene er merket.  
Åpent ledningsnett.

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**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

**Ukjent alder.**

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 Ikke fremlagt samsvarserklæring på når anlegget var nytt.**

**Opplegg stikk på soverom. Utført i 2018. Fremlagt samsvarserklæring.**

**Opplegg div.stikk. Utført i 2016.**

**Opplegg stikk på kjøkken og stue. Lagt om ledning til dimmer på stue. Lagt opp utelampe på garasje, samt byttet stikk inne i garasje. Utført i 2016.**

**Fremlagt samsvarserklæring.**

**Festet kabel på soverom etter vannskade. Utført i 2023**

**Fremlagt samsvarserklæring.**

**Skiftet lys armatur på bad. Utført i 2023**

**Fremlagt samsvarserklæring.**

**Skifte en lyskaster, opplegg 1 ny lyskaster. Utført i 2019**

**Fremlagt samsvarserklæring.**

**Opplegg 2 stk. stikk. Utført i 2019.**

**Fremlagt samsvarserklæring.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

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 at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**Ja**

12. 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**



## Elektrisk anlegg

TG 2

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i underetasje.  
Kursene er merket.

Åpent og skjult ledningsnett.

Hovedsikring, 40 A.

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**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**Eier opplyser: Automatsikringer fra ca.2014 i underetasje.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?



# Tilstandsrapport

## 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**
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 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**
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. 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**



## Branntekniske forhold

TG 3

Brannslukningsapparat fra 2011.  
Montert røykvarslere.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja**
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning.

## Drenering

TG 2

Fuktsikring med grunnmursplast.

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

Eier opplyser:

Ny drenering og fuktsikring etablert på kjelleryttervegg mot sørøst og nordøst. Utført i 2022.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grunnmursplast er stedvis ikke festet i topplist.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

# Tilstandsrapport

## Grunnmur og fundamenter

TG 2

Kjelleryttervegger antatt av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.



### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Grunnmur og fundamenter - 2

TG 3

Tilbygget del med entré:

Fundamentert på lettklinkerblokker. Fundamentene er besiktiget ifra åpning under yttervegg, begrenset besiktigelse muligheter.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke etablert frostsikring i grunnen. Normalt med noe tele som vil påvirke fundamentene og bjelkelag. Dette gir utslag i skjevheter i konstruksjonen.

Bjelkelag ligger stedvis ikke ann på lettklinkerblokker. Skjevheter og avskalinger i fundamentene.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## Terrengforhold

TG 2

Påse att kondensvann fra varmepumpe ledes vekk fra huset.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Anbefalt fall på terreng er 1:50 fra grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør foretas terrengjusteringer.



# Bygninger på eiendommen

## Uthus med carport

**Anvendelse**

Lager, biloppstilling.

**Byggeår****Kommentar**

Ukjent byggeår.

**Standard**

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Greit ivaretatt.

**Beskrivelse**

Innvendig:

Gulvflater med terrassebord.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Lys og strøm.

Plassbygget ytterdører.

Utvendig:

Yttervegg kledd med stående panel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein.

Taket er besiktiget ifra bakkeplan.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Isbordbeslag.

Inntilbygget carport:

Gruset gulv. Sokkel av lettklinkerblokker.

Oppført i bindingsverk.

Sperretakkonstruksjon. Undertak med fiberduk.

Eldre uthus, generelt med preg etter aldersforvitring. Kun deler er besiktiget.

Takrenne er ikke påkoblet nedløp på baksiden.

**Tilbygg / modernisering**

2018 Tilbygg Tilbygget med carport. Ca.byggeår. Kilde: eiers opplysning.

## Garasje



### Anvendelse

Biloppstilling.

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Greit ivaretatt.

### Beskrivelse

Asfaltet gulv.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Yttervegg kledd med bølgeblekkplater.

Tretakkonstruksjoner. Ikke etablert undertak.

Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblekkplater.

Taket er besiktiget ifra bakkeplan.

Eldre vippeport.

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

## 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.

## Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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?](#)

# Arealer

## Enebolig

| Etasje  | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |            |          |  | Sekundærareal (S-ROM) |
|---|-------------------------------|------------|----------|--|-----------------------|
|   | Totalt                        | P-ROM      | S-ROM    | Primærareal (P-ROM)                              |                       |
| Underetasje   | 54                            | 54         | 0        | Stue/kjøkken , Soverom , Bad/vaskerom            |                       |
| Underetasje (Adkomst ifra 1.etasje til underetasje) | 16                            | 16         | 0        | Trapperom , Bad/vaskerom                         |                       |
| 1.etasje  | 88                            | 88         | 0        | Entré , Stue/kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2 |                       |
| <b>Sum</b>  | <b>158</b>                    | <b>158</b> | <b>0</b> |  |                       |

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.  
Inntilbygget bod uten målverdig areal. Ca. areal: 2 m<sup>2</sup>.

### 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

*Kommentar:*

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Uthus med carport

| Etasje     | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |          |           |                     | Sekundærareal (S-ROM) |
|------------|-------------------------------|----------|-----------|---------------------|-----------------------|
|            | Totalt                        | P-ROM    | S-ROM     | Primærareal (P-ROM) |                       |
| 1.etasje   | 23                            | 0        | 23        |                     | Lagerbod, Lagerbod 2  |
| <b>Sum</b> | <b>23</b>                     | <b>0</b> | <b>23</b> |                     |                       |

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.  
Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 21 m<sup>2</sup>.

### Lovlighet

## Byggetegninger

Det foreligger ikke 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

*Kommentar:*

## Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

| Etasje     | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |          |          |                     | Sekundærareal (S-ROM) |
|------------|-------------------------------|----------|----------|---------------------|-----------------------|
|            | Totalt                        | P-ROM    | S-ROM    | Primærareal (P-ROM) |                       |
| 1. etasje  | 9                             | 0        | 9        |                     | Garasje               |
| <b>Sum</b> | <b>9</b>                      | <b>0</b> | <b>9</b> |                     |                       |

## 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.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke 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:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 21.4.2023 | Erik Sørli          | Takstingeniør |
|           | Martha Cecilia Aase | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde            | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|-----------------------|------------------|------------|
| 3420 ELVERUM | 34   | 58   |      | 0    | 1992.7 m <sup>2</sup> | Eiendomsverdi.no | Eiet       |

### Adresse

Solørvegen 364, 2407 Elverum

### Hjemmelshaver

Aase Martha Cecilia

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Hanstad i Elverum kommune.  
Veletablert boligfelt med eneboliger.  
Solrik beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot sørvest.  
Elverum sentrum ca. 3,4 km

### Adkomstvei

Innkjøring fra offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsplan: nei.  
Kommuneplan: ja.

### Om tomten

Svakt hellende tomt mot sørvest.  
Opparbeidet med plen og variert beplantning.  
Innhegnet med gjerde.  
Montert støyyegg i 2020.  
Gruset innkjøring og parkering.

## Siste hjemmelsovergang

### År

2013

## Forsikring

| Selskap  | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|--|----------|------|----------------|--------------|
| Storebrand Forsikring                                |          |      |                |              |
| <b>Kommentar</b><br>Forsikringspolise ikke fremlagt. |          |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato | Kommentar  | Status           | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------|--|------------------|-------|---------|
| Tegninger               |      |  | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |
| Egenerklæring           |      |  | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no        |      | Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no | Gjennomgått      | 0     | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. |      | Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no            | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |
| Skjøte                  |      | Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no            | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |
| Målebrev                |      | Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no                 | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 tilleggssundersøkelser 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.
- 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 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## 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-norsktakst/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/LK2238>

## 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