

Tilstandsrapport



Enebolig med inntilbygget carport



Fredensvoldvegen 22, 2408 ELVERUM



ELVERUM kommune



gnr. 28, bnr. 275

Sum areal alle bygg: BRA: 414 m² BRA-i: 385 m²



Befaringsdato: 04.04.2025

Rapportdato: 29.04.2025

Oppdragsnr.: 14566-1814

Referansenummer: HS1108

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sørli Takst AS

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

97 12 29 16



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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 inntilbygget carport - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med betongtakstein.
Eldre pappshingel som undertak.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Taktekking lagt på 1980 tallet.

Pipe med fotbeslag og toppbeslag.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Kobbertakrenner og nedløp.
Beslag i gradrenner.
Beslag i overgang tak og vegg.
Isbordbeslag.
Takstige.
Vannbrettbeslag på vinduer.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2013
Utbygget med karnapp.

Saltakkonstruksjon.
Fabrikkerte w-takstoler.
Bordet undertak.
Himling isolert med mineralull.
Deler med gangbart gulv på loft.
Lufting via ventiler i gavlvegg.
Kun deler av loft/takkonstruksjon er besiktiget.
Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Himling med malt panel. Innfelt downlight.
Understøttet med betongsøyler.
Delvis overbygget takkonstruksjon over veranda.
Understøttet med tresøyle.

Vinduer med 3 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1980 og 2008.
Varevinduer, 1+1 glass.
Trevinduer med koblet glass.
Blyglassvindu i gang i underetasje.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Underetasje:
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2008.
Teak ytterdør med glassfelt.
Teak ytterdør med glassfelt.
1.etasje:
Malt ytterdør med glassfelt, to sidefelt glass. Blyglass.
Terrassedør med koblet glass.
Tofløyet terrassedør med 2 lags isolerglass.
Terrassedør med koblet glass.

Støpt plate ved inngang. Belagt med fliser.
Areal på ca. 6 m²
Adkomst til delvis overbygget veranda.

Fundamentert på pilarblokker.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 50 m²
Terrasseplattning ved inngang til underetasje.
Utført med terrassebord.
Areal på ca. 13 m²
Adkomst til åpen balkong fra stue.
Understøttet med tresøyer.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord og rekkverk av stål og treverk.
Areal på ca. 9 m²

Støpt trapp ved inngang. Belagt med fliser.
Adkomst via tretrapp til delvis overbygget veranda.
Rampe til delvis overbygget veranda.
Tretrapp i overgang boligdel og utvendige bodrom.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med teppe, steinfliser, fliser, parkett, laminatgulv, vinylbelegg og vinylfliser.
Overflater med malt tapet, panel, korkplater, malt panel, brystningspanel, malte plater og malt murpuss.
Himlinger med malte plater, panel, leca-plank, malt strietapet og malt panel.
Innfelt downlight i himling over kjellerstue.

Støpt gulv i underetasje.
Etasjeskille over underetasje: Etasjeskille med Lecaplank (dekke element i Leca). Påforet.
Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Elementpipe med tre løp. Pipe er delvis forblendet med murt teglstein.
Brannmur av murt teglstein.
Tre sotluker ved inngang til underetasje.
Peis med peisinnsett i kjellerstue. Kobberhette over innsett.
Åpen peis i stue.
Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2024.
En anmerkning: Utett mellom røykrør og skorstein.

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.
De fleste kjeller vegger er utført 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.
Enkelte kjelleryttervegger er utført og kledd.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Adkomst til underetasje via tretrapp. Utført med rekkverk av treverk.
Heltre innerdører.

Adkomst til innglasset vinterhage fra stue.
Gulvflater med fliser.

Beskrivelse av eiendommen

Overflater med tømmermannpanel og malt panel.
Himling med malt panel.
Tofløyet terrassedør med 2 lags isolerglass.
Terrassedør med 2 lags isolerglass.
Skyvevinduer med isolerglass.
Lys og strøm.
El.persienner.
Rommet varmes med panelovn.

Inntilbygget bodrom:
Gulvflater med tregulv.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Yttervegg kledd med liggende panel.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.
Plassbygget ytterdører.

Carport:
Overbygget takkonstruksjon over carport.
Sperretakkonstruksjon.
Bordet undertak.
Understøttet med tresøyler og limtredrager.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre vaskerom i underetasje.
Støpt gulv.
Overflater med malt murpuss.
Leca-plank i himling.
Vaskerom med sluk og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har en konstruksjon uten våtsoner på innvendige overflater. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

Eldre bad/toalettrom i underetasje.
Gulvflater med fliser. Del med våtromsbelegg i dusjrom.
Overflater fliser og panel.
Del med våtromsplater i dusjonen.
Himling med leca-plank.
Bad/toalettrom med toalett, skyllekar, vegghengt dusj, opplegg for vaskemaskin, to sluk, baderomsinnredning, servant og ettgreps blandebatteri.
Ventilasjon igjennom veggventil, naturlig avtrekk.
Tilluftspalte under innerdør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Eldre bad i del med leilighet i underetasje.
Gulvflater med mosaikkfliser.
Ca. 4,5 cm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.
Varmekabler i baderomsgulv.
Overflater med våtromsplater.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator, ikke registrert unormale verdier.
Himling med Lecaplank.
Bad med toalett, dusjhjørne, vegghengt dusj, servant, ettgreps blandebatteri og baderomsinnredning.
Ventilasjon igjennom veggventil, naturlig avtrekk.
Tilluftspalte under innerdør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Eldre vaskerom i 1.etasje.
Gulvflater med vinylbelegg.
Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.
Overflater med malt panel.
Himling med malt strietapet.
Vaskerom med opplegg for vaskemaskin, rustfri kum med benkebeslag og sluk.
Ventilasjon igjennom veggventil og takventil. Antatt mekanisk avtrekk fra takventil.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av fliser på vegg i tilstøtende rom.

Eldre bad i 1.etasje.
Bad antatt fra byggeåret.
Gulvflater med fliser.
Overflater med fliser.
Himling med malt strietapet.
Bad med vegghengt toalett, bide, servant, baderomsinnredning, dusjkabinett og togreps blandebatteri.
Ventilasjon igjennom veggventil og takventil. Antatt mekanisk avtrekk fra takventil.
Tilluftspalte.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre innredning i 1.etasje. Ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, fliser i benkerygg, skuffer, opplegg for vaskemaskin, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Kjøkkenventilator.
Eldre innredning i underetasje. Ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med speil fronter, skuffer, over og underskap, fliser i benkerygg, ettgreps blandebatteri og rustfri kum.
Integrert koketopp.
Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etasje.
Gulvflater med fliser.
Overflater med fliser.
Himling med malt strietapet.
Toalettrom med toalett, håndvask og togreps blandebatteri.
Ventilasjon igjennom veggventil og takventil. Antatt mekanisk avtrekk fra takventil.
Tilluftspalte.

Badstue i underetasje.
Gulvflater med vinylbelegg.
Overflater med panel.
Himling med lecaplank.
Veggventil.
Ikke montert badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i underetasje.
Vannledninger av kobber.
Utvendig vannkran.
Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Kloakk antatt luftet over tak.
Ventilasjon gjennom veggventiler og vindusventiler.
Ventilasjonsaggregat plassert på loft.

Boligen varmes opp med radiatorer tilknyttet bergvarmepumpe.
Enkelte panelovner og vedfyring i begge etasjer.
Varmer i gulv i fleste baderomsgulv.

Bergvarmepumpe plassert i teknisk rom i underetasje. Montert i ca.2007
Varmtvannsbereder montert under kjøkkenbenk i 1.etasje, 30 liter.
Ikke fast tilkoblet.
Eldre varmtvannsbereder montert på vegg i vaskerom i underetasje.
Ikke fast tilkoblet.
Akkumulatortank montert i teknisk rom i underetasje.

Eldre kjøkkeninnredning i gang i underetasje.
Kjøkkeninnredning med over og underskap, skuffer, speil fronter, ettgreps blandebatteri, blyglassdør og to rustfrie kummer.
Fordelerstokk for vannbåren gulvvarme montert i underetasje.

Fem elskap med automatsikringer, montert på vegg i underetasje.
Kursene er merket.
Åpent ledningsnett.
Montert strømmåler.
Kontroll av elanlegg ble utført i 2023.
Avvik ble utbedret.

Brannslange.
Montert røykvarsler tilkoblet Sector alarm.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning.
Ikke observert grunnmursplast.
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

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

Forstøtningsmur av betongblokker ved inngang til underetasje.

Nedgravd oljetank av glassfiber.
Opplyst ved befaring: Oljetank er sanert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med inntilbygget carport

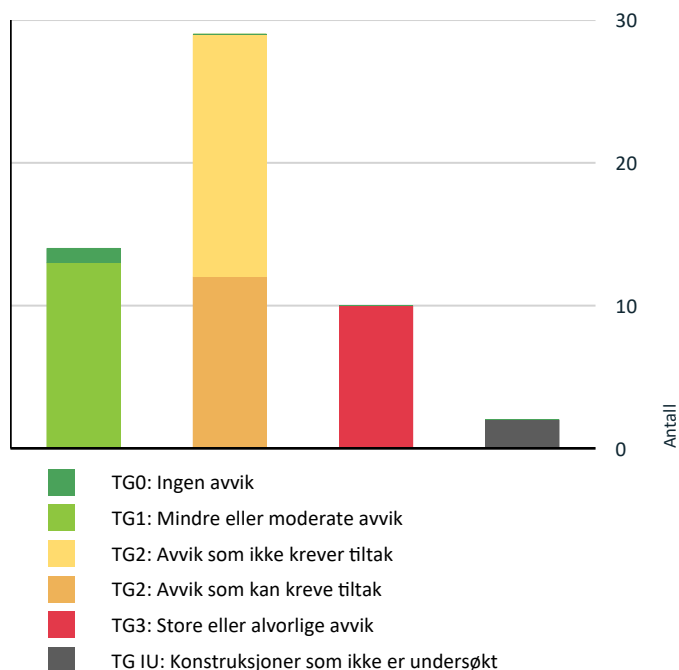
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

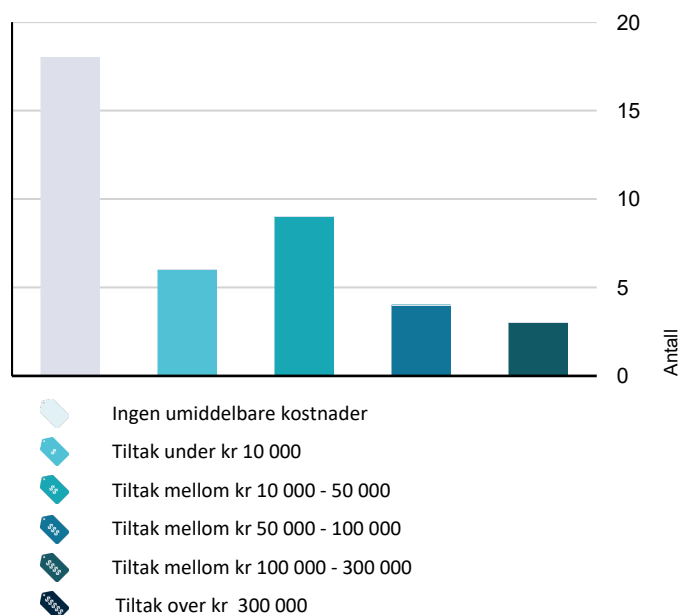
Sammendrag av boligens tilstand

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. Takstmann befarte eiendommen alene, installasjoner ble ikke funksjonstestet, kun besiktiget. Fullmektig som var med på befaringen har liten eller ingen kjennskap til tilstanden til komponentene i huset. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder kun bolighuset. Stabbur er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med inntilbygget carport

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold - 2 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/toalettrom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken/spisestue > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

! Spesialrom > Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 4 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken/spisestue > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED INNTILBYGGET CARPORT



Byggeår
1976

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Enebolig for tiden ubebodd.

Standard

Generelt med standard fra byggeåret.
Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Tilbygg / modernisering

	Tilbygg	Med overbygget takkonstruksjon over inngang og del av hall/gang mot øst. Utført på tidlig 1980 tallet. Kilde: fullmektig.
2005	Ombygging	Innglassing av veranda. Kilde: fullmektig.
	Ombygging	Del av kjøkken i 1. etasje er ombygget. Montert nye yttervegger. Utført på 1980 tallet. Kilde: fullmektig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med betongtakstein.
Eldre pappshingel som undertak.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Taktekking lagt på 1980 tallet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Nedløp og beslag

Pipe med fotbeslag og toppbeslag.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Kobbetakrenner og nedløp.
Beslag i gradrenner.
Beslag i overgang tak og vegg.
Isbordbeslag.
Takstige.
Vannbrettbeslag på vinduer.

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.
- Irr på takrenner.

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 tømmermannpanel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i ca. 2013
Utbygget med karnapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvitring.
- Svertesopp på utvendig panel. Behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.

Fabrikkerte w-takstoler.

Bordet undertak.

Himling isolert med mineralull.

Deler med gangbart gulv på loft.

Lufting via ventiler i gavlvegg.

Kun deler av loft/takkonstruksjon er besiktiget.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Himling med malt panel. Innfelt downlight.

Understøttet med betongsøyler.

Delvis overbygget takkonstruksjon over veranda.

Understøttet med tresøyle.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktskjolder på takspærre ved pipe. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Antatt etter tidligere fuktproblematikk.

Synlige spiker i undertak.

Skjevheter i takkonstruksjon.

Svertesopp i gesims.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 3

Vinduer

Vinduer med 3 lags isolerglass.

Observert isolerglass fra 1980 og 2008.

Varevinduer, 1+1 glass.

Trevinduer med koblet glass.

Blyglassvindu i gang i underetasje.

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

Vurdering av avvik:

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

Enkelte punkterte isolerglass.

Det er påvist råteskade i ett vindu i peisstue.

Enkelte vinduer bør kites på nytt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1

Dører

Tilstandsrapport

Underetasje:

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2008.

Teak ytterdør med glassfelt.

Teak ytterdør med glassfelt.

1. etasje:

Malt ytterdør med glassfelt, to sidefelt glass. Blyglass.

Terrassedør med koblet glass.

Tofløyet terrassedør med 2 lags isolerglass.

Terrassedør med koblet glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Støpt plate ved inngang. Belagt med fliser.

Areal på ca. 6 m²

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekker/skader i flere fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 4

Adkomst til åpen balkong fra stue.

Understøttet med tresøyler.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord og rekkverk av stål og treverk.

Areal på ca. 9 m²

Vurdering av avvik:

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

§ 12-15 i Byggteknisk 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. 81 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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Terrasseplattning ved inngang til underetasje.

Utført med terrassebord.

Areal på ca. 13 m²

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Behov for vedlikehold av terrasseplattning. Slitt plattning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Adkomst til delvis overbygget veranda.

Fundamentert på pilarblokker.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 50 m²

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er påvist råteskader i flere terrassebord og rekkverk.

§ 12-15 i Byggteknisk 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. 57 cm.

Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Støpt trapp ved inngang. Belagt med fliser.
Adkomst via tretrapp til delvis overbygget veranda.
Rampe til delvis overbygget veranda.
Tretrapp i overgang boligdel og utvendige bodrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist sprekk i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med teppe, steinfliser, fliser, parkett, laminatgulv, vinylbelegg og vinylfliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktsvelling i parkett under radiator ved hovedinngang. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Tørt ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Overflater - 2

Overflater med malt tapet, panel, korkplater, malt panel, brystningspanel, malte plater og malt murpuss.
Himlinger med malte plater, panel, leca-plank, malt strietapet og malt panel.
Innfelt downlight i himling over kjellerstue.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i underetasje.
Etasjeskille over underetasje: Etasjeskille med Lecaplast (dekke element i Leca). Påført.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Sprekk i gulv i vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med tre løp. Pipe er delvis forblendet med murt teglstein.
Brannmur av murt teglstein.
Tre sotluker ved inngang til underetasje.
Peis med peisinnsats i kjellerstue. Kobberhette over innsats.
Åpen peis i stue.

Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2024.
En anmerkning: Utett mellom røykrør og skorstein.

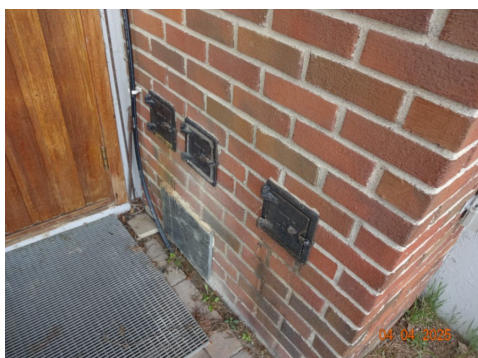
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

De fleste kjeller vegger er utforet og kledd.

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

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Enkelte kjelleryttervegger er utforet og kledd.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Kjeller fremsto ved befæringsdatoen med generelt liten fuktbelastning.

Vurdering av avvik:

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

Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.

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

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige trapper

Adkomst til underetasje via tretrapp. Utført med rekkverk av treverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Innvendige dører

Heltre innerdører.

! TG 2 Andre innvendige forhold

Adkomst til innglasset vinterhage fra stue.
Gulvflater med fliser.
Overflater med tømmermannpanel og malt panel.
Himling med malt panel.
Tofløyet terrassedør med 2 lags isolerglass.
Terrassedør med 2 lags isolerglass.
Skyvevinduer med isolerglass.
Lys og strøm.
El.persienner.
Rommet varmes med panelovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Behov for justering av terrassedør.

Bom i fliser og skjevheter i gulv.

Riss/sprekker i flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Andre innvendige forhold - 2

Inntilbygget bodrom:

Gulvflater med tregulv.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Yttervegg kledd med liggende panel.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Plassbygget ytterdører.

Carport:

Overbygget takkonstruksjon over carport.

Sperretakkonstruksjon.

Bordet undertak.

Understøttet med tresøyler og limtredrager.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskade i undertak over carport.

Det er påvist fuktskjolder i undertak over bodrom. Ved bruk av

fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Skjevheter i takkonstruksjon til carport.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er må foretas lokal utbedring for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Eldre vaskerom i underetasje.
Støpt gulv.
Overflater med malt murpuss.
Leca-plank i himling.
Vaskerom med sluk og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.
Vaskerom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.
Ikke fuktsikre gulvflater, rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres dersom det skal tas i bruk som vaskerom. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet har en konstruksjon uten våtsoner på innvendige overflater.
Hulltaking er derfor ikke foretatt.

UNDERETASJE > BAD/TOALETTRUM

! TG 3 Generell

Eldre bad/toalettrom i underetasje.
Gulvflater med fliser. Del med våtromsbelegg i dusjrom.
Overflater fliser og panel.
Del med våtromsplater i dusjonen.
Himling med leca-plank.
Bad/toalettrom med toalett, skyllekar, veggengt dusj, opplegg for vaskemaskin, to sluk, baderomsinnredning, servant og ettgrep blandebatteri.
Ventilasjon igjennom veggventil, naturlig avtrekk.
Tilluftspalte under innerdør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bad/toalettrom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.
Bad/toalettrom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.
Montasjemerker i våtsone.
Rust på skruer i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UNDERETASJE > BAD/TOALETTRUM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



UNDERETASJE > BAD 2

! TG 3 Generell

Eldre bad i del med leilighet i underetasje.
Gulvflater med mosaikkfliser.
Ca. 4,5 cm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.
Varmekabler i baderomsgulv.
Overflater med våtromsplater.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator, ikke registrert unormale verdier.
Himling med Lecaplank.
Bad med toalett, dusjhjørne, veggengt dusj, servant, ettgrep blandebatteri og baderomsinnredning.
Ventilasjon igjennom veggventil, naturlig avtrekk.
Tilluftspalte under innerdør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.
Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.
Tett sokkel rundt dusjsone hindrer avrenning mot sluk fra baderommets restarealer, skal være et åpent felt.
Eventuelt lekkasjevann utenfor sluksonen vil ikke renne fritt til sluk.
Bom i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD 2

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Eldre vaskerom i 1.etasje.
Gulvflater med vinylbelegg.
Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.
Overflater med malt panel.
Himling med malt strietapet.
Vaskerom med opplegg for vaskemaskin, rustfri kum med benkebeslag og sluk.
Ventilasjon igjennom veggventil og takventil. Antatt mekanisk avtrekk fra takventil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vaskerom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.
Vaskerom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.
Ikke fuktsikre overflater over rustfri kum. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.
Sluket er ikke rengjort, begrenset besiktigelse muligheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av fliser på vegg i tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av fliser på vegg i tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Bad antatt fra byggeåret.

Gulvflater med fliser.

Overflater med fliser.

Himling med malt strietapet.

Bad med vegghengt toalett, bide, servant, baderomsinnredning, dusjkabinett og togreps blandebatteri.

Ventilasjon igjennom veggventil og takventil. Antatt mekanisk avtrekk fra takventil.

Tilluftspalte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.

Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

Sprekk i flere fliser.

Riss i flisfuger.

Deler av våtsonen har ikke fuktsikre overflater.

Sluk under dusjkabinett er ikke besiktiget.

Det er påvist fuktmerker i strietapet under baderomsinnredning. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Eldre innredning. Ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med speil fronter, skuffer, over og underskap, fliser i benkerygg, ettgreps blandebatteri og rustfri kum.
Integrert koketopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

1.ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

! TG 2 Overflater og innredning

Eldre innredning. Ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, fliser i benkerygg, skuffer, opplegg for vaskemaskin, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.
Montert komfyrvakt over koketopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitasjemerker på innredning.
Enkelte løse knotter.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

! TG 3 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Defekt ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Badstue i underetasje.
Gulvflater med vinylbelegg.
Overflater med panel.
Himling med lecaplank.
Veggventil.

UNDERETASJE > BADSTUE

Teknisk anlegg

Ikke montert badstuovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke montert badstuovn.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje.
Gulvflater med fliser.
Overflater med fliser.
Himling med malt strietapet.
Toalettrom med toalett, håndvask og togreps blandebeholder.
Ventilasjon igjennom veggventil og takventil. Antatt mekanisk avtrekk fra takventil.
Tilluftspalte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bom i gulvfliser.

Det er påvist sprekk i flere fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i underetasje.
Vannledninger av kobber.
Utvendig vannkran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Kloakk antatt luftet over tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Ventilasjon gjennom veggventiler og vindusventiler.
Ventilasjonsaggregat plassert på loft.

Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp med radiatorer tilknyttet bergvarmepumpe.
Enkelte panelovner og vedfyring i begge etasjer.
Varmer i gulv i fleste baderomsgulv.

Varmesentral

Bergvarmepumpe plassert i teknisk rom i underetasje. Montert i ca. 2007

Tilstandsrapport



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder montert under kjøkkenbenk i 1. etasje, 30 liter.
Ikke fast tilkoblet.



! TG 1 Varmtvannstank - 3

Akkumulatortank montert i teknisk rom i underetasje.

! TG 2 Varmtvannstank - 2

Eldre varmtvannsbereder montert på vegg i vaskerom i underetasje.
Ikke fast tilkoblet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Andre installasjoner

Eldre kjøkkeninnredning i gang i underetasje.
Kjøkkeninnredning med over og underskap, skuffer, speil fronter, ettgreps blandedbatteri, blyglassdør og to rustfrie kummer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Vannbåren varme

Fordelerstokk for vannbåren gulvvarme montert i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Fem elskap med automatsikringer, montert på vegg i underetasje.

Kursene er merket.

Åpent ledningsnett.

Montert strømmåler.

Kontroll av elanlegg ble utført i 2023.

Avvik ble utbedret.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Branntekniske forhold

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

Brannslange.

Montert røykvarsler tilkoblet Sector alarm.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning.



Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Ikke observert grunnmursplast.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Fare for fuktinntrengning ifra grunnen og igjennom kjelleryttervegg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegg av murte lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert horisontalsprekk som er symptom på jordtrykk. Enkelte riss i utvendig murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

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

Tiltak: Etablere fall på minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

Kostnadsestimat er satt under terrengforhold.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betongblokker ved inngang til underetasje.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist mosegroing på forstøtningsmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Mose bør fjernes.

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

! TG 2 Oljetank

Nedgravd oljetank av glassfiber.

Opplyst ved befarings: Oljetank er sanert.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Stabbur



Anvendelse

Lager.

Byggeår

1986

Kommentar

Opplyst av fullmektig.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Godt ivaretatt.

Beskrivelse

Innvendig:

Gulvflater med tregulv.

Trebjelkelag, antatt isolert med mineralull.

Yttervegger av maskinlaft.

Himling med panel.

Åstak.

Koblet glassrammer, 1+1 glass.

Heltre ytterdør.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Utvendig:

Støpte fundamenter.

Yttervegger av laftet tømmer. Maskinlaft.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Overbygget takkonstruksjon. Understøttet med tresøyler.

Takrenner og nedløp.

Platting ved inngang. Utført med rekkverk av treverk.

Avvik:

Irr på takrennenedløp.

Mosegroing på takteking.

Det er påvist råteskade i toppbord til rekkverk ved inngang.

Solslitt yttervegg.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

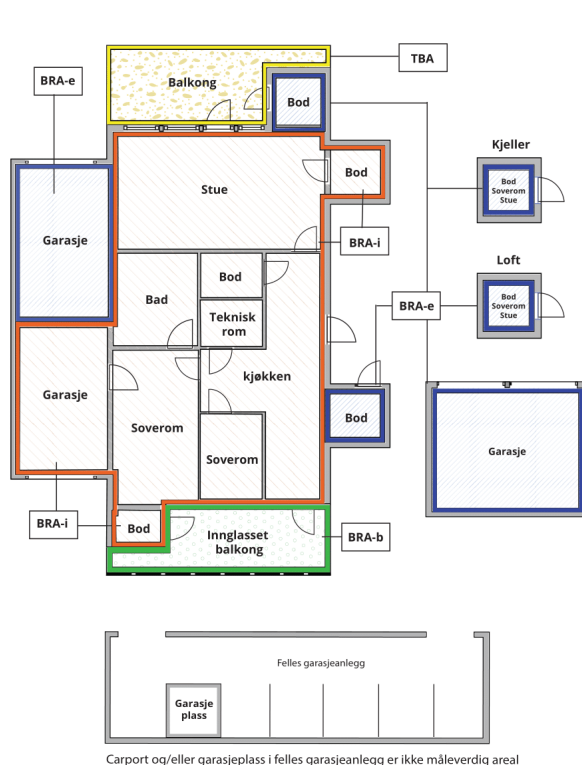
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 inntilbygget carport

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)				
Kjellerrom under underetasje						3	3
Underetasje	190			190	13		190
1.etasje	195		16	211	66		211
Uinnredet loft						33	33
Inntilbygget carport og bodrom		7		7		13	20
SUM	385	7	16		79	49	457
SUM BRA	408						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjellerrom under underetasje			
Underetasje	Gang, Kjellerstue, Vindfang, Vaskerom, Lagerbod, Bod, Teknisk rom, Bad/toalettrom, Badstue, Kjellerrom, Vindfang 2, Gang 2, Bad 2, Stue, Kjøkken, Soverom		
1.etasje	Hall/gang, Toalettrom, Kott, Vaskerom, Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Peisstue, Spisestue, Kjøkken/spisestue, Kott 2		Innglasset vinterhage
Uinnredet loft			
Inntilbygget carport og bodrom		Lagerbod, 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.

Uinnredet loftsrom har ikke målverdig. Ca. areal: 33 m²

Biloppstillingsplass i carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 50m²

3 bodrom uten målverdig areal. Ca. areal: 13m²

Kjellerrom under underetasje uten målverdig areal. Ca. areal: 3m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		6		6	2
SUM		6			2
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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 inntilbygget carport	358	50
Stabbur	0	6

Kommentar

Enebolig med inntilbygget carport

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.
Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940.
Uinnredet loftsrom har ikke målverdig. Ca. areal: 33m²
Biloppstillingsplass i carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 50m²
3 bodrom uten målverdig areal. Ca. areal: 13m²
Kjellerrom under underetasje uten målverdig areal. Ca. areal: 3m²

Stabbur

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.4.2025	Erik Sørli	Takstingenør
	Berit Christensen	Fullmektig

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	28	275		0	3087.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fredensvoldvegen 22

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Petra Christensen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Støa i Elverum kommune.
Veletablert boligfelt med eneboliger.
Fin beliggenhet ved Glomma, bolig med utearealer og balkong orientert mot vest.
Delvis overbygget veranda orientert mot sør.
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

Eiendommen ligger i ett regulert område.

Om tomten

Hellende tomt mot vest.
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.
Høydeforskjeller er regulert med støttemur av betongblokker.
Asfaltert innkjøring og parkering.
Delvis innhegnet med gjerde.
Uteplass belagt med steinheller.
Trapp av naturstein i skråning.

Bebyggelsen

Arkitekttegnet enebolig oppført i 1976.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1970	Annet

Forsikring

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HS1108>

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