

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Solørvegen 362, 2407 ELVERUM

 ELVERUM kommune

 gnr. 34, bnr. 59

Sum areal alle bygg: BRA: 466 m<sup>2</sup> BRA-i: 334 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.03.2025

Rapportdato: 02.04.2025

Oppdragsnr.: 14566-1796

Referansenummer: HP4974

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Sørli Takst AS

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

### Rapportansvarlig

Erik Sørli  
Uavhengig Takstingeniør  
erik@stakst.no  
97 12 29 16



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsfaglige 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

## Garasjeuthus med utleieenhet

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med betongtakstein. Ukjent alder.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Del med snøfangere.  
Isbordbeslag.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med liggende panel.

Saltakkonstruksjon.  
Utført med fabrikkerte A-takstoler.  
Undertak med duk. Del med trefiberplater.  
Lufting ved raft.  
Himling isolert med mineralull.  
Sponplategulv på loft.

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

To malte ytterdører med glassfelt.  
Malt panelt ytterdør. Adkomst til lagerrom.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med laminatgulv og parkett.  
Lagretgods gjorde at større deler av boligen ikke var disponibel under befaring.  
Overflater med panel og MDF-veggplater.  
Himlinger med panel.

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

Garasjerom:  
Gulv med belegningsstein. Sokkel av lettklinkerblokker.  
Oppført i bindingsverk, uisolert.  
Del med malt panel.  
Plassbygget takkonstruksjon. Undertak med OSB-plater.  
Vinduer med 2 lags isolerglass.  
Malt ytterdør med glassfelt.  
Montert to leddporter med motorstyring.  
Lys og strøm.

Vedrom:  
Støpt gulv.  
Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.  
Himling med panel.  
Lys og strøm.  
Ventilasjon igjennom veggventil.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom antatt bygget i ca.2015.  
Ingen dokumentasjon.  
Utført av: ukjent.  
Overflater med panel.  
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.  
Himling med panel.  
Gulvflater med fliser.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Ca. 15 mm fall ved terskel til dusjkabinett.  
Sluk/avløp under dusjkabinett ikke besiktiget.  
Bad/vaskerom med servant, skuffer, dusjkabinett, ettgrep blandebatteri, opplegg for vaskemaskin og toalett.  
Montert dusjkabinett i 2024. Utført av: egeninnsats.  
Elektrisk styrt vifte.  
Tilluftspalte under dør.  
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av yttervegger i våtsonen.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning fra ca.2015. Ukjent type.  
Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, speil fronter, opplegg for oppvaskmaskin, skuffer, ettgrep blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.  
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av kobber.  
Stoppekran og vannmåler under kjøkkenbenk.  
Avløpsledninger av PVC (plastrør).  
Ventilasjon gjennom veggventiler.

Boligen varmes opp med varmepumpe luft- luft.  
Varmepumpe fra 2012.  
Varmekabler i baderomsgulv.

Varmtvannsbereider plassert på bad/vaskerom, 287 liter fra 2014.  
Fast tilkoblet.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i stue/kjøkken.  
Kursene er merket.  
Åpent ledningsnett.

Montert røykvarsler. Tilkoblet verisure.  
Nyere brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning.  
På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering.  
Takrennevann føres ut på terreng.  
Støpt plate på mark og støpt ringmur.  
Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

## Enebolig - Byggeår: 1947

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

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

To helbeslåtte pipetopper.  
Beslått luftehett for avtrekkskanaler.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Isbordbeslag.  
Vannbrettbeslag på vinduer.  
Snøfangere.  
Takstige.

Eldre del:  
Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med flis.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.  
Yttervegg er forblendet med murt teglstein ved inngang til underetasje.  
Tilbygget del:  
Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.  
Delvis kledd med fasadestein ved inngang til tilbygget del.

Eldre del:  
Saltakkonstruksjon.  
Sperretakkonstruksjon.  
Bordet undertak.  
Himling isolert med flis. Delvis tilleggsisolert med mineralull.  
Lufting igjennom ventiler i gavlvegg og ved raft.  
Loft besikket fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.  
Overbygget takkonstruksjon over inngang.  
Lukket og kledd takkonstruksjon.  
Understøttet med tresøyler ned på støpte fundamenter.  
Overbygget takkonstruksjon over veranda.  
Lukket og kledd takkonstruksjon. Innfelt downlight i gesims.  
Understøttet med tresøyler.  
Tilbygget del:  
Saltakkonstruksjon.  
Antatt utført med fabrikkerte w-takstoler.  
Ikke montert loftsluke, loft/takkonstruksjon er ikke besikket.

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2013.  
Vinduer med 2 lags isolerglass 1987 og 1988.

Underetasje:  
Malt ytterdør med 4 små glassfelt fra 2019. Montert kodelås.  
Malt ytterdør med glassfelt.  
1.etasje:  
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2017.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1988.

Veranda ved inngang til stue.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Understøttet med tresøyler ned på støpte fundamenter.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 28 m<sup>2</sup>

Utvendig beiset tretrapp med adkomst til veranda.  
Utvendig tretrapp ved inngang til bad i 1.etasje.

INNSENDING

[Gå til side](#)

Gulvflater med fliser, laminatgulv og parkett.  
Lagt laminatgulv i stue/kjøkken i 1.etasje. Utført i 2022. Utført av: egeninnsats.  
Lagt laminatgulv på to soverom i underetasje (hoveddel) i 2022. Utført av: egeninnsats.  
Overflater med malte MDF-veggplater, malt murpuss, malt panel og malt strietapet.  
Malt div. overflater.  
Himlinger med malt panel, panel og folierte takesplater. Innfelt downlight i himlinger.

Etasjeskille over underetasje i eldre del:  
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med flis.  
Etasjeskille over underetasje i tilbygget del:  
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

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

Elementpipe med ett løp.  
Peis med peisinnsats i stue i 1.etasje.  
Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Adkomst til sotluke fra soverom i underetasje.  
Feieluke på loft.  
Peis med peisinnsats på kjøkken i 1.etasje.

Eldre del:  
Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.  
Støpt gulv.  
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong.  
Tilbygget del:  
Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.  
Støpt gulv.  
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.  
De fleste kjeller vegger er utført og kledd.  
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.  
Påførede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.  
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Malt tretrapp med adkomst til 1.etasje. Utført med malt rekkverk av treverk.  
Laminerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i underetasje (hoveddel) antatt fra tilbyggingsåret.  
Ingen dokumentasjon.  
Gulvflater med fliser.  
Ca. 10 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Overflater med malte MDF-veggplater.  
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.  
Himling med folierte takesplater.  
Bad/vaskerom med nedfelt servant, skyllekar, vegghengt toalett, baderomsinnredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og sluk.  
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.



# Beskrivelse av eiendommen

Ventilasjon igjennom el.vifte

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

Bad i underetasje antatt modernisert siste 15-20 år. Utført av: ukjent. Ingen dokumentasjon.

Overflater med våtromsplater.

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

Himling med panel.

Gulvflater med fliser.

Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Rommet varmes opp med panelovn.

Plastsluk.

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

Elektrisk styrt vifte.

Tilluftspalte under dør.

Delevegg mot våtsonen er ikke kledd med panel/plater. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale verdier.

Bad i 1.etasje antatt modernisert siste 15 år. Utført av: ukjent. Ingen dokumentasjon.

Overflater med fliser.

Himling med folierte takessplater. Innfelt downlight i himling.

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.

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

Plastsluk.

Sluk/avløp under boblebad ikke besiktiget.

Bad med to servanter, toalett, to stk ettgreps blandebatteri, dusjnisje, glassdør, vegg av glassbyggerstein, boblebad, baderomsinnredning, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk.

Ventilasjon igjennom vindusventil.

Tilluftspalte under dør.

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

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdal innredning fra ca.2007/2008.

Montert del med underskap i 2023. Type: IKEA. Utført av: egeninnsats.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, skuffer, ettgreps blandebatteri, rustfri kum med benkebeslag, del med glassdører, fliser i benkerygg, speil fronter og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrert koketopp, micro og stekeovn.

Sluk i gulv under oppvaskmaskin.

Kjøkkenventilator.

IKEA innredning fra 2022.

Kjøkkeninnredning i undertasje (utleiedel).

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, kitchenboard over kjøkkenbenk, skuffer, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og rustfri kum.

Kjøkkenventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran plassert i skap i utleiedel.

Vannledninger av rør i rør og kobber.

Fordelerstokk montert i himling i skap.

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Kloakk antatt luftet over tak.

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

Ventilasjonsaggregat er plassert på loft.

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

Varmepumpe fra 2023. Montert i 2024.

Varmekabler i baderomsgulv i 1.etasje.

Radiatorer og vannbåren gulvvarme tilknyttet dobbeltmantlet varmtvannsbereder.

Vannbåren gulvvarme i stue og soverom i underetasje.

Vannbåren gulvvarme i baderomsgulv i underetasje (hoveddel).

Dobbeltmantlet varmtvannsbereder for gulvvarme og forbruksvann plassert på bad/vaskerom i underetasje. Alder: 2016.

El.pøis på bad.

Fordelerstokk til vannbåren gulvvarme i skap på soverom i underetasje.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i underetasje.

Montert strømmåler.

Kursene er merket.

Åpent og skjult ledningsnett.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i underetasje.

Hovedsikring, 50 A.

Kursene er merket.

Åpent og skjult ledningsnett.

Brann og tyverialarm tilkoblet i Verisure.

Nyere brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning.

Fuktsikring med grunnmursplast. Ukjent alder.

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

Eldre del:

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong.

Tilbygget del:

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Forstøtningsmur av betongblokker ved inngang til utleiedel i underetasje.

Trapp av belegningsstein.

Antatt nedgravd oljetank ved garasje.

## Arealer

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

### Garasjeuthus med utleieenhet

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

### Laftet koie

- Det foreligger ikke tegninger

### Garasje

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

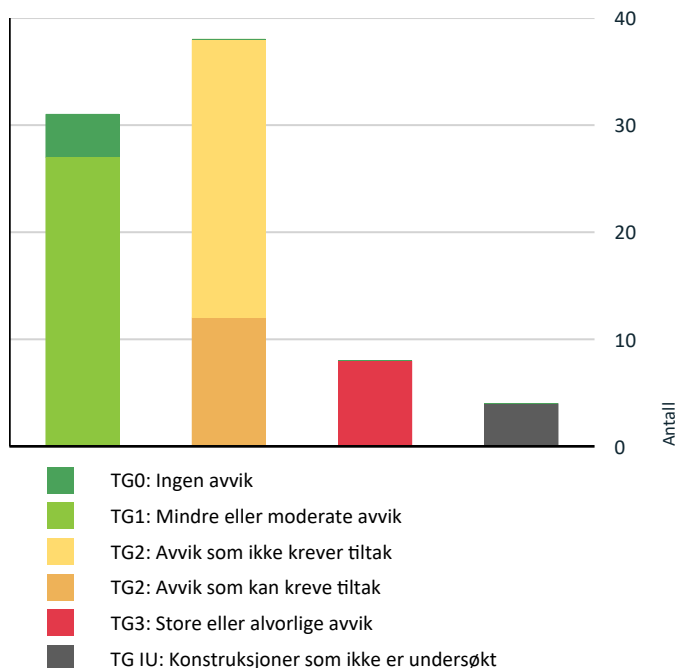
### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger



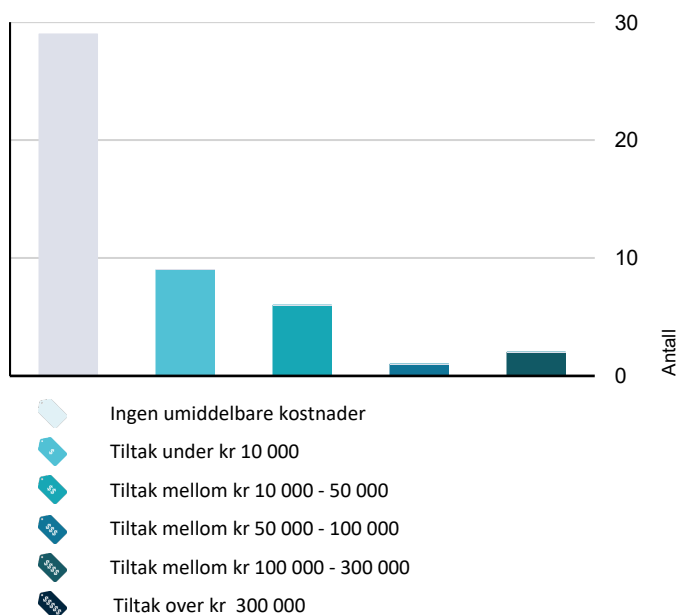
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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. Taksmann befarte eiendommen alene, installasjoner ble ikke funksjonstestet, kun besiktiget. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder kun enebolig og garasjeuthus med utleieenhet. Laftet koe 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 > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Underetasje (hoveddel) > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - 2 [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted - 2 [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 > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje (utleiedel) > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje (utleiedel) > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje (utleiedel) > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje (utleiedel) > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## Garasjeuthus med utleieenhet

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

## TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1947

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Leietakere og hjemmelshavere bor i boligen.

### Standard

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

### Vedlikehold

Greit ivarettatt.

### Tilbygg / modernisering

1988	Tilbygg	Del mot nordvest. Kilde: eiendomsverdi.no
	Modernisering	Bad i 1. etasje antatt modernisert siste 15 år. Utført av: ukjent. Ingen dokumentasjon.
	Modernisering	Bad i underetasje antatt modernisert siste 15-20 år. Utført av: ukjent. Ingen dokumentasjon.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

#### Vurdering av avvik:

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

Enkelte skadet takstein.

#### Konsekvens/tiltak

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

Skifte skadet takstein.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### TG 2 Nedløp og beslag

To helbeslåtte pipetopper.  
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Isbordbeslag.  
Vannbrettbeslag på vinduer.  
Snøfangere.  
Takstige.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Eldre del:

Boligyttreverger i bindingsverk, antatt isolert med flis.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.  
Yttervegg er forblendet med murt teglstein ved inngang til underetasje.  
Tilbygget del:

Boligyttreverger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.  
Delvis kledd med fasadestein ved inngang til tilbygget del.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Svertesopp på utvendig panel.  
Del med gjenstående arbeider. Se bilde.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Behov for vedlikehold og utskiftning av enkelte panelbord.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Eldre del:

Saltakkonstruksjon.

Sperretakkonstruksjon.

Bordet undertak.

Himling isolert med flis. Delvis tilleggsisolert med mineralull.

Lufting igjennom ventiler i gavlvegg og ved raft.

Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Lukket og kledd takkonstruksjon.

Understøttet med tresøyler ned på støpte fundamenter.

Overbygget takkonstruksjon over veranda.

Lukket og kledd takkonstruksjon. Innfelt downlight i gesims.

Understøttet med tresøyler.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktmerker i undertak ved pipe.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG IU Takkonstruksjon/Loft - 2

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Tilbygget del:

Saltakkonstruksjon.

Antatt utført med fabrikkerte w-takstoler.

Ikke montert lofts Luke, loft/takkonstruksjon er ikke besiktiget.

## ! TG 3 Vinduer

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2013.

Vinduer med 2 lags isolerglass 1987 og 1988.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er påvist råteskade i vindu på fasade mot sør.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Råteskadet vindu må skiftes for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ! TG 1 Dører

Underetasje:

Malt ytterdør med 4 små glassfelt fra 2019. Montert kodelås.

Malt ytterdør med glassfelt.

1. etasje:

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2017.

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1988.

## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ved inngang til stue.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Understøttet med tresøyler ned på støpte fundamenter.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 28 m<sup>2</sup>

**Vurdering av avvik:**

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

§ 12-15 i Byggeteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk

Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.

Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.

Målt rekkverkshøyde: Ca. 85 cm.

Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Utvendige trapper

Utvendig beiset tretrapp med adkomst til veranda.  
Utvendig tretrapp ved inngang til bad i 1.etasje.

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Gulvflater med fliser, laminatgulv og parkett.  
Lagt laminatgulv i stue/kjøkken i 1.etasje. Utført i 2022. Utført av: egeninnsats.  
Lagt laminatgulv på to soverom i underetasje (hoveddel) i 2022. Utført av: egeninnsats.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktmerker i gulv i gang. Tørt ved befarings.  
Gjenstående arbeider/ufagmessige arbeider. Se bilder.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 1 Overflater - 2

Overflater med malte MDF-veggplater, malt murpuss, malt panel og malt strietapet.  
Malt div.overflater.  
Himlinger med malt panel, panel og folierte takessplater. Innfelt downlight i himlinger.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille over underetasje i eldre del:  
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med flis.  
Etasjeskille over underetasje i tilbygget del:  
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

### 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.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med ett løp.  
Peis med peisinnsats i stue i 1.etasje.

### TG 2 Pipe og ildsted - 2

Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Adkomst til sotluke fra soverom i underetasje.  
Feieluke på loft.  
Peis med peisinnsats på kjøkken i 1.etasje.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Rennemerker på pipe på loft etter sotvann.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Eldre del:

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

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong.

### Tilbygget del:

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

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

De fleste kjeller vegger er utforet og kledd.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

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

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

## Vurdering av avvik:

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

Ved bruk fuktmåler ble det registrert noe fuktighet nederst på kjelleryttervegg.

## 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 Innvendige trapper

Malt tretrapp med adkomst til 1.etasje. Utført med malt rekkverk av treverk.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 3 Innvendige dører

Laminerte innerdører.

## Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader
- Slark i vridere.

## Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### UNDERETASJE (HOVEDDEL) > BAD/VASKEROM

#### TG 3 Generell

Bad/vaskerom i underetasje (hoveddel) antatt fra tilbyggingsåret.  
Ingen dokumentasjon.

Gulvflater med fliser.

Ca. 10 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Overflater med malte MDF-veggplater.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med folierte takessplater.

Bad/vaskerom med nedfelt servant, skyllekar, vegghengt toalett,  
baderomsinnredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og sluk.

Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

Ventilasjon igjennom el.vifte

#### Vurdering av avvik:

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

Ikke fuktsikre overflater, rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom. Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Fuktsvelling nederst på plate ved vegghengt toalett.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### UNDERETASJE (HOVEDDEL) > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



### UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad i underetasje antatt modernisert siste 15-20 år. Utført av: ukjent.  
Ingen dokumentasjon.

### UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med våtromsplater.

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

Himling med panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Rommet varmes opp med panelovn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ujevne flisfuger. Trapping i fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

#### Vurdering av avvik:

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



# Tilstandsrapport

Slukramme rundt sluk er ikke festet.

## Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom med servant, ettreps blandebeater, vegghegt toalett, glassdører, opplegg for vaskemaskin og skuffer.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.  
Tilluftspalte under dør.

## UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Delevegg mot våtsonen er ikke kledd med panel/plater. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale verdier.



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Bad i 1. etasje antatt modernisert siste 15 år. Utført av: ukjent. Ingen dokumentasjon.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.

Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.

Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.

Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget. Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.

Himling med folierte takessplater. Innfelt downlight i himling.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe begrenset restlevetid på overflater og membran.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.

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

## Vurdering av avvik:

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

Det er påvist enkelte avskalinger i flisfuger.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt - 2

# Tilstandsrapport

Sluk/avløp under boblebad ikke besiktiget.

## Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med to servanter, toalett, to stk ettgreps blandebatteri, dusjnise, glassdør, vegg av glassbyggerstein, boblebad, baderomsinnredning, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Ventilasjon igjennom vindusventil.

Tilluftspalte under dør.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## KJØKKEN

## UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

IKEA innredning fra 2022.

Kjøkkeninnredning i undertasje (utleiedel).

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, kitchenboard over kjøkkenbenk, skuffer, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og rustfri kum.



## UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Sigdal innredning fra ca.2007/2008.

Montert del med underskap i 2023. Type: IKEA. Utført av: egeninnsats. Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, skuffer, ettgreps blandebatteri, rustfri kum med benkebeslag, del med glassdører, fliser i benkerygg, speil fronter og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrert koketopp, micro og stekeovn.

Sluk i gulv under oppvaskmaskin.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Stoppekran plassert i skap i utleiedel.

Vannledninger av rør i rør og kobber.

Fordelerstokk montert i himling i skap.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## TG 2 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**

## TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vindusventiler.  
Ventilasjonsaggregat er plassert på loft.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

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

Varmepumpe fra 2023. Montert i 2024.

Varmekabler i baderomsgulv i 1.etasje.

Radiatorer og vannbåren gulvvarme tilknyttet dobbeltmantlet varmtvannsbereder.

Vannbåren gulvvarme i stue og soverom i underetasje.

Vannbåren gulvvarme i baderomsgulv i underetasje (hoveddel).

## TG 1 Varmtvannstank

Dobbeltmantlet varmtvannsbereder for gulvvarme og forbruksvann plassert på bad/vaskerom i underetasje. Alder: 2016.



## TG IU Andre installasjoner

El.peis på bad.

## TG 2 Vannbåren varme

Fordelerstokk til vannbåren gulvvarme i skap på soverom 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 3 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i underetasje.  
Hovedsikring, 50 A.  
Kursene er merket.  
Åpent og skjult 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**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent alder.**

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

# Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

**Ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider.**

**Montert el.billader i garasje. Utført i 2024 av firma.**

**Ikke fremlagt samsvarserklæring.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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?

Ja **Anbefaler el.kontroll på grunn av manglende samsvarserklæringer og løs ledning under veranda. Se bilde.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG 0 Branntekniske forhold

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

Brann og tyverialarm tilkoblet i Verisure.  
Nyere brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
- Nei



# Tilstandsrapport

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.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Fuktsikring med grunnmursplast. Ukjent alder.  
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Grunnmursplast er steder under terreng.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Eldre del:  
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong.  
Tilbygget del:  
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte avskalinger i murpuss.  
Rester etter tidligere grunnmursplast er ikke fjernet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betongblokker ved inngang til utleiedel i underetasje.  
Trapp av belegningsstein.

**Årstall:** 1947

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Mosegroing på forstøtningsmur.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 0 Terrengforhold

Ingen spesielle anmerkninger.

### TG 2 Oljetank

Antatt nedgravd oljetank ved garasje.

#### Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen kontrollmulighet av oljetank, kontakt kommunen for nærmere redegjørelse og forskrifter.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## GARASJEUTHUS MED UMLEIEENHET



### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Anvendelse

Leietaker bor i utleieenheten.  
Lagerbod og biloppstilling.

### Standard

Variierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner.

### Vedlikehold

Greit ivaretatt.

### Tilbygg / modernisering

2015	Ombygging	Ombygget til utleieenhet i ca.2015. Utført av: ukjent. Kilde: eiers opplysning.
	Tilbygg	Mot nordøst. Ukjent byggeår.
	Tilbygg	Mot sørvest. Ukjent byggeår.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Nedløp og beslag

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Del med snøfangere.  
Isbordbeslag.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med liggende panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.  
Solslitt panel. Utvendig panel har behov for vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

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

Overflatebehandle panel.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakkonstruksjon.  
Utført med fabrikkerte A-takstoler.  
Undertak med duk. Del med trefiberplater.  
Lufting ved raft.  
Himling isolert med mineralull.  
Sponplategulv på loft.

### Vurdering av avvik:

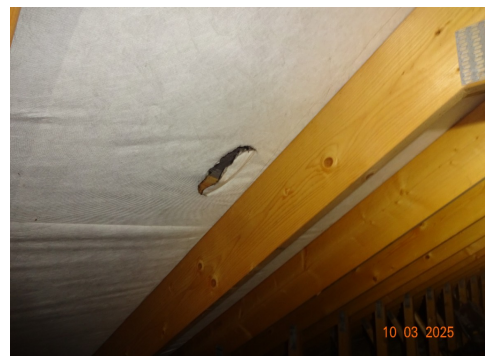
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er påvist skader i undertak.  
Påvist mye rottemøkk på loft.  
Det er påvist enkelte fuktskjolder i undertak på loft.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## TG 1 Vinduer

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

## TG 2 Dører

To malte ytterdører med glassfelt.  
Malt panelt ytterdør. Adkomst til lagerrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktskadet ytterdør med adkomst til vedbod.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## INNVENDIG

## TG 3 Overflater

Gulvflater med laminatgulv og parkett.  
Lagretgods gjorde at større deler av boligen ikke var disponibel under befaring.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Fuktskadet laminatgulv foran kjøkkeninnredning. Bulning i gulv.  
Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier.

### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 1 Overflater - 2

Overflater med panel og MDF-veggplater.  
Himlinger med panel.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betonggulv.

### Vurdering av avvik:

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

Målt høydeforskjell på ca. 25 mm i stue/kjøkken.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 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.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Innvendige dører

Heltre innerdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

- Enkelte dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 1 Andre innvendige forhold

Garasjerom:

Gulv med belegningsstein. Sokkel av lettklinkerblokker.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Del med malt panel.

Plassbygget takkonstruksjon. Undertak med OSB-plater.

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Malt ytterdør med glassfelt.

Montert to leddporter med motorstyring.

Lys og strøm.

Vedrom:

Støpt gulv.

Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.

Himling med panel.

Lys og strøm.

Ventilasjon igjennom veggventil.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad/vaskerom antatt bygget i ca.2015.

Ingen dokumentasjon.

Utført av: ukjent.

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med panel.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med panel.

**Vurdering av avvik:**

- Det er uegnede materialer i våtsoner

**Konsekvens/tiltak**

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 15 mm fall ved terskel til dusjkabinett.

**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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk/avløp under dusjkabinett ikke besiktiget.

**Vurdering av avvik:**

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

**Konsekvens/tiltak**

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Montert dusjkabinett i 2024. Utført av: egeninnsats.

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Tilluftspalte under dør.

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av yttervegger i våtsonen.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## ! TG 2 Overflater og innredning

Innredning fra ca.2015. Ukjent type.

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, speil fronter, opplegg for oppvaskmaskin, skuffer, ettgrep blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist maur ved stoppekran i kjøkkeninnredning. Behov for justering av skapdører.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Anbefaler ytterligere undersøkelser.  
Skapdører bør justeres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannledninger av kobber.  
Stoppekran og vannmåler under kjøkkenbenk.

#### 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**



### TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

#### 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**

### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom veggventiler.

### TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp med varmepumpe luft- luft.  
Varmepumpe fra 2012.  
Varmekabler i baderomsgulv.



### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert på bad/vaskerom, 287 liter fra 2014.  
Fast tilkoblet.

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Produksjonsår på produkt



### 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 bygnings sakkyndig 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 stue/kjøkken.  
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**

# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent alder. Antatt ca.2015**
  3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
  4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider.**
  5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
  6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
  7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
- ## Generelt om anlegget
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
  9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
- ## Inntak og sikringskap
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?  
**Ja      Anbefaler el.kontroll på grunn av manglende samsvarserklæring.**

Kostnadsestimat: Under 10 000



## ! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Montert røykvarsler. Tilkoblet verisure.  
Nyere brannslukningsapparat.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning.

## ! TG IU Fuktsikring og drenering

På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering. Takrennevann føres ut på terreng.

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark og støpt ringmur.  
Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 0 Terrengforhold

Ingen spesielle anmerkninger.

# Bygninger på eiendommen

## Laftet koie



### Anvendelse

Lager.

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Standard fra byggeåret.

### Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Beskrivelse

#### Innvendig:

Gulvflater med lakkert tregulv.  
Trebjelkelag, antatt isolert med flis -og/eller mineralull.  
Overflater med laftet tømmer.  
Åstak. Bordet undertak.  
Vindu med 2 lags isolerglass.  
Stålppe.  
Eldre vedovn.  
Gnistsikring utført med metallplate.  
Strøm.

#### Utvendig:

Støpte fundamenter og naturstein.  
Yttervegger av laftet tømmer. Synlige lafteknuter.  
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takbord.  
Platting ved inngang.  
Plassbygget ytterdør.

#### Avvik:

Ikke montert takrenner og nedløp.  
Tettet med mineralull i mellom laftet tømmer.  
Skjevheter i yttervegger.

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

## Garasje



### Anvendelse

Biloppstilling.

### Byggeår

1991

### Kommentar

Eiendomsverdi.no

### Standard

Standard fra byggeåret.

### Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Beskrivelse

#### Innvendig:

Støpt gulv.

Overflater med malt murpuss.

Himling med panel.

Utført med fabrikkerte takstoler. Himling isolert med mineralull.

Undertak med ranittplater.

Loft er besiktiget fra luke i gavlvegg, begrenset besiktigelse muligheter.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Montert el.billader.

Lys og strøm.

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Elementpipe. Ikke tilkoblet ildsted.

Montert leddport med motorstyring.

#### Utvendig:

Støpt plate på mark.

Yttervegger av murte lettklinkerblokker. Antatt Isoblokk.

Utvendig munkepuss.

Gavlveggene er kledd med tømmermannpanel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Malt panelt ytterdør.

Snøfangere.

#### Avvik:

Mangler del med takteking.

Mangler del med gesimsbord.

Det er påvist svartesopp på overflater.

Gjenstående arbeider: Del med manglende overflatebehandling. Rester etter tidligere grunnmursplast er ikke fjernet.

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

## Uthus



### Anvendelse

Lager.

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Standard fra byggeåret.

### Vedlikehold

Generelt med noe preg av skader, aldersforvitring og manglende vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Beskrivelse

Innvendig:

Gulvflater med tregulv.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Lys og strøm.

Utvendig:

Yttervegg kledd med låvepanel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Avvik:

Noe mosegroing på takteking.

Panel ligger stedvis nærme terreng, fare for fuktopptrekk og forvitring.

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?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje (hoveddel)	71			71	
Underetasje (utleiedel)	53			53	
1.etasje	141			141	28
<b>SUM</b>	<b>265</b>				<b>28</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>265</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje (hoveddel)	Gang, Soverom, Bad/vaskerom, Gang 2, Soverom 2		
Underetasje (utleiedel)	Stue, Kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom, Teknisk rom		
1.etasje	Stue, Kjøkken, Soverom, Gang, Soverom 2, Bad		

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

### 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:

## Garasjeuthus med utleieenhet

## Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje	69			69			69
Vedbod		15		15			15
Garasjerom		36		36			36
Uinnredet loft						34	34
<b>SUM</b>	<b>69</b>	<b>51</b>				<b>34</b>	<b>154</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>120</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2		
Vedbod		Lagerrom	
Garasjerom		Garasje	
Uinnredet loft			

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.  
Uinnredet loft har ikke målverdig areal. Ca. areal: 34m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling 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:

## Laftet koie

## Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje		10		10		1	11
<b>SUM</b>		<b>10</b>				<b>1</b>	<b>11</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>10</b>						

## Romfordeling

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

### 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

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		49		49	
<b>SUM</b>		<b>49</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>49</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar:

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Uthus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		22		22	
<b>SUM</b>		<b>22</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>22</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Lagerrom, Lagerrom 2	

### 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 byggeteknisk 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	264	1
Garasjeuthus med utleieenhet	69	51
Laftet koi	10	0
Garasje	0	49
Uthus	0	22

#### Kommentar

Enebolig	Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Garasjeuthus med utleieenhet	Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal. Uinnredet loft har ikke målverdig areal. Ca.areal: 34m <sup>2</sup>
Laftet koi	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.
Garasje	Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Uthus	Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2025	Erik Sørli	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	34	59		0	4145.8 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Eiet

#### Adresse

Solørvegen 362

#### Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Vera Johansen

1/2 Hjemmelshaver: Andreas Moen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Hanstad i Elverum kommune.  
Område med noe bebyggelse i landlig skog og landbruksområde.  
Solrik beliggenhet, bolig med utearealer og veranda orientert mot sørvest.  
Elverum sentrum ca. 3,3 km

### Adkomstvei

Innkjøring fra riksvei vei til privat 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

Hellende tomt mot sørvest.  
Opparbeidet med plen og variert beplantning.  
Asfaltert biloppstillingsplass.  
Området foran huset er belagt med belegningsstein.  
Innhegnet med gjerde.  
Høydeforskjeller i skråning er regulert med forstøtningsmur av betongstein.  
Trapp i skråning av belegningsstein.  
Større deler av tomten var dekket med snø under befarings.

## Siste hjemmelsovergang

### År

2022

## Forsikring

### Selskap

IF skadeforsikring

### Avtalenr

### Type

### Forsikringssum

### Årlig premie

### 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
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	02.04.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren 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 fra 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 dampsperreren bak. Dette er 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 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 fuktinnhold 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 ulike definisjoner 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/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/HP4974>

## 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