

Tilstandsrapport

 Del av tomannsbolig
 Svenskebyvegen 3A , 2414 ELVERUM
 ELVERUM kommune
 gnr. 30,30, bnr. 293,1117, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 05.03.2026

Oppdragsnr.: 14566-1981

Referansenummer: QH7408

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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

971 22 916



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannsbolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med takpanner. Ukjent alder.
Overbygget tak belagt med takpapp. Ukjent alder.
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.
Anbefaler ytterligere undersøkelser når taket blir snøfritt.

Pipe med fotbeslag og toppbeslag.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Takstige.
Snøfangere.
Større deler av utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.
Kun synlige beslag og takrenner er vurdert.

Eldre del:

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med flis -og eller mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Tilbygget del:

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Saltakkonstruksjon.
Sperretakkonstruksjon.
Bordet undertak.
Himling isolert med flis.
Lufting ved raft og ventil i gavlvegg.
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.
Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Lukket og kledd takkonstruksjon.
Understøttet med tresøyle.

Kjellervinduer, 1+1 glass.
Vinduer med 2 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1976, 1997 og 2019.
Takvindu med isolerglass.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

1.etasje:

Ytterdør med glassfelt.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2019.

2.etasje:

Terrassedør med 2 lags isolerglass.

Adkomst til veranda fra stue.
Fundamentert på istøpte eternittsøylar.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 11m² ved stue.
Adkomst til takterrasse fra soverom i 2.etasje.
Gulvflater med plastfliser.
Utført med beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 29m²

Utvendig tretrapp ved inngang. Utført med rekkverk.
Adkomst til veranda ved stue via utvendig tretrapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med laminatgulv, vinylbelegg og tregulv.
Overflater med malt panel, malte MDF-veggplater, malt strietapet, malte plater og panel.
Malt div.overflater. Utført høsten 2025.
Himlinger med folierte takessplater, malte plater, malt MDF-takpanel, panel og malt panel.
Eier opplyser: Det er påvist drypping i overgang eldre del/tilbygget del. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Etasjeskille over eldre del i kjeller:
Støpt gulv i kjeller.
Trebjelkelag i etasjeskillere, isolert med flis.
Etasjeskille over kjellerrom i tilbygget del:
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.
Del med blindkjeller i entré:
Tilstanden på gulv over blindkjeller er ikke kjent, uten adkomst eller muligheter for besiktigelse. Blindkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon mot blindkjeller.

Murt teglpipe. Ikke i bruk.
Ikke tilkoblet ildsted.

Eldre del:

Støpt gulv.
Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk. Parallellblokk.
Tilbygget del:
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Boligens blindkjeller er ikke under undersøkt og gitt TGIU da denne ikke har inspeksjonsmulighet. Det tas derfor spesifikt forbehold om fukt, råte og mugg ettersom krypkjeller er en kjent risikokonstruksjon og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det anbefales som ett minimum å etablere lufting og inspeksjonsluke.

Malt tretrapp til kjeller. Utført med rekkverk av treverk.
Malt tretrapp til 2.etasje. Utført med malt rekkverk av treverk.
Laminerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i kjeller. Ukjent alder.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med malte plater og malt murpuss.
Himling med malt murpuss.
Gulvflater med fliser. Ukjent alder.
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Plastsluk.
Vaskerom med opplegg for vaskemaskin og innredning.
Ventilasjon igjennom veggventil. Naturlig avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av kjellervegger i våtsonen.

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter sannsynligvis fra siste 10-15 år.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med fliser.

Beskrivelse av eiendommen

Montasjemerker er tettet med silikon.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med folierte takessplater.

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 1 cm fall ved terskel til topp slukrist.

Plastsluk.

Bad med toalett, servant, dusjkabinett, ettgreps blandebatteri og skuffer.

Elektrisk styrt vifte.

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

Bad i 2.etasje. Ukjent alder.

Gulvflater med våtromsbelegg. Høg terskel.

Lokalt fall.

Ca. 2 cm fall ved terskel til topp slukrist.

Overflater med malte våtromsplater.

Himling med malte plater.

Bad med dusjkabinett, skuffer, ettgreps blandebatteri og sluk.

Rommet varmes opp med panelovn.

Ventilasjon igjennom takventil, naturlig avtrekk.

Tilluftspalte under innerdør.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med ukjent alder. IKEA overskap sannsynligvis fra siste 10 år.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, overskap, opplegg for opppaskmaskin, kitchenboard over kjøkkenbenk, kjøkkenøy, glatte fronter, glassdører, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.

Integrert koketopp, stekeovn og micro.

Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 2.etasje.

Gulvflater med vinylbelegg.

Overflater med malte plater.

Himling med malte plater.

Toalettrom med håndvask, ettgreps blandebatteri og toalett.

Ventilasjon igjennom takventil. Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran og vannmåler montert i kjeller.

Vannledninger av rør i rør og del med kobberrør.

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Kloakk luftet over tak.

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

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

Varmekabler i baderomsgulv i 1.etasje.

Varmtvannsbereder plassert i kjeller, 194 liter fra 2019, ikke fast tilkoblet.

Nyere brannslukningsapparat.

Montert røykvarsler.

El-skap med automatsikringer, montert på vegg i trapperom i 1.etasje.

Kursene er merket.

Montert strømmåler.

Åpent ledningsnett.

El-skap med skrusikringer (porselensikringer) + enkelte ettermonterte automatsikringer. Montert på vegg i kjeller.

Montert strømmåler.

Kursene er merket.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med breelavsetning.

Eldre del og tilbygget del:

Ikke observert grunnmursplast.

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

Del med entré:

Byggegrupp uten etablert drenering.

Ikke observert grunnmursplast.

Takvann ført til terreng.

Eldre del:

Støpt gulv.

Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk. Parallellblokk.

Tilbygget del:

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Vurdering av radonsikring/radonforhold.

Innvendige trapper.

Terrasser i 1.etasje.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Del av tomannsbolig

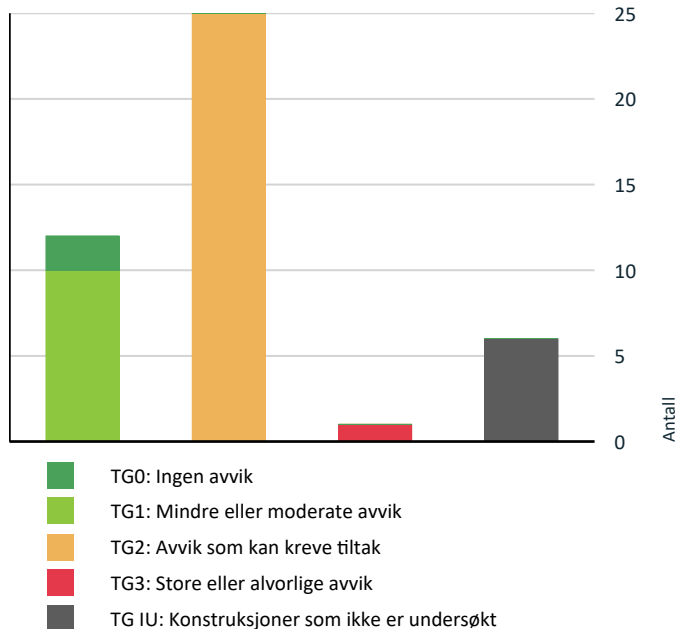
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasjerom i felles garasjeuthus

- Det foreligger ikke tegninger

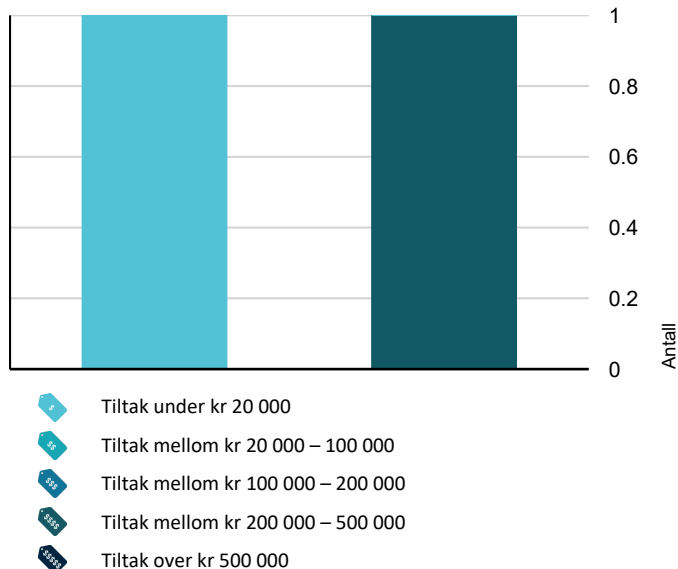
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Del av tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [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](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

DEL AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
1953

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Hjemmelshaver bor i boligen.

Standard

Det meste av dagens innvendige standard etablert etter oppgradering og fornyelse. Ukjent når dette ble utført. Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

Vedlikehold

Greit ivarettatt.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Med stue mot øst. Ukjent byggeår.
Modernisering	Bad med overflater, installasjoner og komponenter sannsynligvis fra siste 10-15 år. Ingen dokumentasjon.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med takpanner. Ukjent alder.
Overbygget tak belagt med takpapp. Ukjent alder.
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.
Anbefaler ytterligere undersøkelser når taket blir snøfritt.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Nedløp og beslag

Pipe med fotbeslag og toppbeslag.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Takstige.
Snøfangere.
Større deler av utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.
Kun synlige beslag og takrenner er vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes utskifting av renner, nedløp og beslag når tilstanden tilsier det, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader på bygningen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Eldre del:

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med flis -og eller mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Tilbygget del:

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å hindre fuktansamling og råteskader i veggkonstruksjonen.
Værslitt og oppsprukket trevirke bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader i bakenforliggende konstruksjon.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.
Sperretakkonstruksjon.
Bordet undertak.
Himling isolert med flis.
Lufting ved raft og ventil i gavlvegg.
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Lukket og kledd takkonstruksjon.
Understøttet med tresøyle.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist fuktskjolder i undertak ved pipe. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

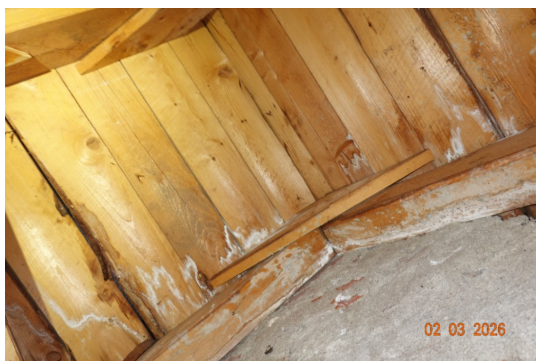
Sannsynligvis etter tidligere fuktproblematikk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene i undertaket ved pipe.

Dersom årsaken ikke utbedres, kan det oppstå økt risiko for råte- og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.



TG 2 Vinduer

Kjellervinduer, 1+1 glass.

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Observert isolerglass fra 1976, 1997 og 2019.

Takvindu med isolerglass.

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist spekk i vindusglass i kjellerrom.

Punktert isolerglass på ett soverom i 2. etasje.

Fuktskadet vinduskarm og fuktmerker på utforing. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør skiftes ut vindusglass med spekk i kjellerrom for å unngå risiko for ytterligere skader og varmetap.

Punktert isolerglass på soverom i 2. etasje bør byttes for å sikre god isolasjon og forhindre kondensproblemer.

Fuktskadet vinduskarm og fuktmerker på utforing bør utbedres for å hindre videre fuktskader og mulig utvikling av råte eller mugg.

TG 2 Dører

1. etasje:

Ytterdør med glassfelt.

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2019.

2. etasje:

Terrassedør med 2 lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Behov for justering av terrassedør i 2. etasje.

Eier opplyser: Det er påvist kondens på terrassedør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Terrassedøren i 2. etasje bør justeres for å sikre korrekt funksjon.

Tiltak bør iverksettes for å redusere kondens på terrassedøren, for eksempel ved å forbedre ventilasjonen i rommet. Ubehandlet kondens kan føre til fuktskader i treverket og redusert levetid for døren.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til veranda fra stue.

Fundamentert på istøpte eternittøyler.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 11m² ved stue.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Adkomst til takterrasse fra soverom i 2. etasje.

Gulvflater med plastfliser.

Utført med beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 29m²

Vurdering av avvik:

• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.

• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

TG IU Utvendige trapper

Utvendig tretrapp ved inngang. Utført med rekkverk.

Adkomst til veranda ved stue via tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Gulvflater med laminatgulv, vinylbelegg og tregulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist glippe i laminatskjøt i stue.

Mangler overgangslist ved terskel til soverom i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Glippen i laminatskjøten bør utbedres for å forhindre skade på gulvet.

TG 2 Overflater - 2

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

Malt div. overflater. Utført høsten 2025.

Himlinger med folierte takessplater, malte plater, malt MDF-takpanel, panel og malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser: Det er påvist drypping en gang i overgang eldre del/tilbygget del. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til dryppingen i overgangen mellom eldre del og tilbygget del. Dersom årsaken ikke utbedres, kan det oppstå fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til redusert levetid og økte utbedringskostnader.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille over eldre del i kjeller:

Støpt gulv i kjeller.

Trebjelkelag i etasjeskillere, isolert med flis.

Etasjeskille over kjellerrom i tilbygget del:

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Del med blindkjeller i entré:

Tilstanden på gulv over blindkjeller er ikke kjent, uten adkomst eller muligheter for besiktigelse. Blindkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon mot blindkjeller.

TG IU Pipe og ildsted

Murt teglpipe. Ikke i bruk.

Ikke tilkoblet ildsted.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Eldre del:

Støpt gulv.

Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk. Parallellblokk.

Tilbygget del:

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

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

Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

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

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



TG IU Kryp kjeller

Boligens blindkjeller er ikke under undersøkt og gitt TGIU da denne ikke har inspeksjonsmulighet. Det tas derfor spesifikt forbehold om fukt, råte og mugg ettersom krypkjeller er en kjent risikokonstruksjon og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det anbefales som et minimum å etablere lufting og inspeksjonsluke.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

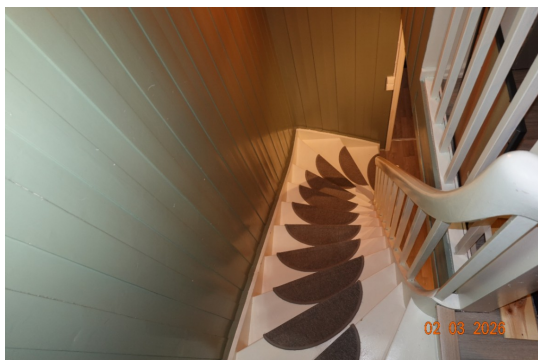
Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp til kjeller. Utført med rekkverk av treverk.

Malt tretrapp til 2.etasje. Utført med malt rekkverk av treverk.



TG 1 Innvendige dører

Laminerte innerdører.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom i kjeller. Ukjent alder.
Ingen dokumentasjon.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med malte plater og malt murpuss.
Himling med malt murpuss.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist saltutslag på kjellervegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Saltutslag på kjellervegg bør undersøkes nærmere for å avdekke årsaken, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å hindre videre fuktinntrengning.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for fuktskader, forringelse av konstruksjonen og dårligere innneklima.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser. Ukjent alder.
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å følge med på tilstanden til gulvflatene og planlegge utskifting ved behov, da gulvets alder og slitasje medfører økt risiko for skader og lekkasjer over tid.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Sluk må rengjøres for inspeksjon. Ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin og innredning.

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon igjennom veggventil. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av kjellervegger i våtsonen.

Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murte kjellervegger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad med overflater, installasjoner og komponenter sannsynligvis fra siste 10-15 år.

Ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.

Montasjemerker er tettet med silikon.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med folierte takessplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innerdør er montert i våtsonen.

Noe begrenset restlevetid på overflater og membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innerdør bør fuktbeskyttes for å lukke avviket.

Overflater og membran bør følges opp og eventuelt oppgraderes ved behov, da begrenset restlevetid kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert funksjon over tid.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 1 cm fall ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med toalett, servant, dusjkabinett, ettgreps blandebatteri og skuffer.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1.ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



2.ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Bad i 2.etasje. Ukjent alder.
Gulvflater med våtromsbelegg. Høg terskel.
Lokalt fall.
Ca. 2 cm fall ved terskel til topp slukrist.
Overflater med malte våtromsplater.
Himling med malte plater.
Bad med dusjkabinett, skuffer, ettgrens blandebatteri og sluk.
Rommet varmes opp med panelovn.
Ventilasjon igjennom takventil, naturlig avtrekk.
Tilluftspalte under innerdør.

Vurdering av avvik:

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

Innerdør er montert i våtsonen.

Rust på skruer i sluk.

Eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, må påregne forvitringsskader i belegget.

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2.ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med ukjent alder. IKEA overskap sannsynligvis fra siste 10 år. Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, overskap, opplegg for oppvaskmaskin, kitchenboard over kjøkkenbenk, kjøkkenøy, glatte fronter, glassdører, ettgrens blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.
Integrert koketopp, stekeovn og micro.

1.ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom i 2.etasje.
Gulvflater med vinylbelegg.
Overflater med malte plater.
Himling med malte plater.
Toalettrom med håndvask, ettgreps blandebatteri og toalett.
Ventilasjon igjennom takventil. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Stoppekran og vannmåler montert i kjeller.
Vannledninger av rør i rør og del med kobberør.

Vurdering av avvik:

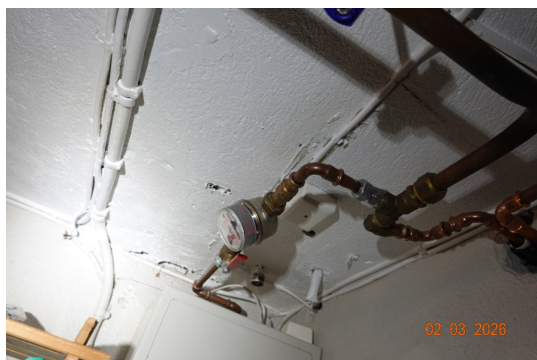
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

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

Irr på rør bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre lekkasjer.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledningene, bør det vurderes utskiftning for å unngå plutselige skader og vannlekkasjer.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Kloakk 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 siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

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

Varmekabler i baderomsgulv i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser: Varmekabler må skrus opp mye for varme i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å få undersøkt varmekablene av kvalifisert fagperson for å avdekke årsaken.

Dersom varmekablene ikke fungerer som de skal, kan dette føre til redusert komfort og økt energiforbruk.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert i kjeller, 194 liter fra 2019, ikke fast tilkoblet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG IU Andre installasjoner

Nyere brannslukningsapparat.
Montert røykvarsler.

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.

Tilstanden 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.

El-skap med automatsikringer, montert på vegg i trapperom i 1. etasje.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Åpent ledningsnett.

El-skap med skrusikringer (porselenssikringer) + enkelte ettermonterte automatsikringer. Montert på vegg i kjeller.
Montert strømmåler.
Kursene er merket.

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
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamnfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

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

Tilstandsrapport

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 På grunn av eldre el.anlegg og at det ikke foreligger dokumentasjon på utførte tiltak på det elektriske anlegget, anbefales en utvidet kontroll av elektrofaglig personell.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn med breelavsetning.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eldre del og tilbygget del:

Ikke observert grunnmursplast.

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

Del med entré:

Byggegrupp uten etablert drenering.

Ikke observert grunnmursplast.

Takvann ført til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Drenering og fuktsikring av kjelleryttervegger har svakheter, påvist med saltutslag i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Eldre del:

Støpt gulv.

Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk. Parallellblokk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist riss i murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre riss i murpuss for å forhindre videre forringelse av konstruksjonen. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt risiko for skader på grunnmur.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2

Tilbygget del:

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

! TG IU Terrengforhold

Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomte når den er snøfri.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av radonsikring/radonforhold.

Innvendige og utvendige trapper.

Terrasser i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

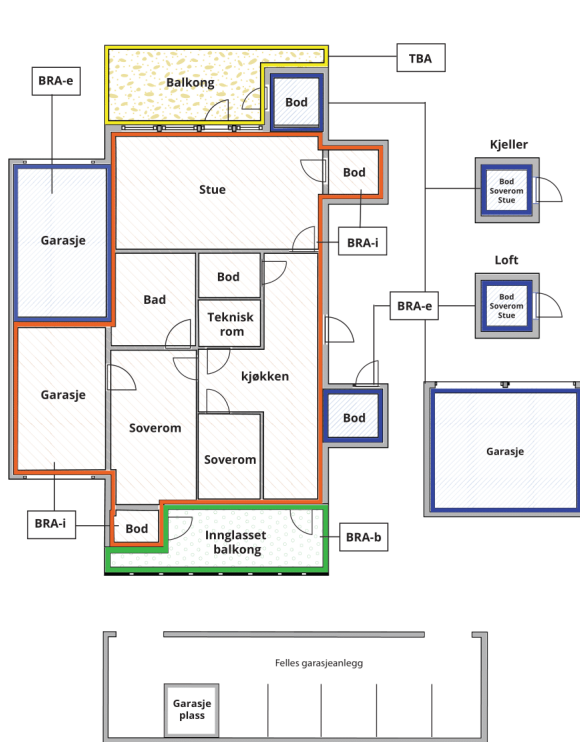
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass 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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Del av tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	54			54			54
1.etasje	64			64	13		64
2.etasje	37			37	29	5	42
SUM	155				42	5	160
SUM BRA	155						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerrom, kjellerrom 2, bod, kjellerrom 3, vaskerom		
1.etasje	Entré, gang, trapperom, kjøkken/spisestue, soverom, bad, stue		
2.etasje	Gang, toalettrom, soverom, soverom 2, bad		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Garasjerom i felles garasjeuthus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1,etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

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.
Fellesbod er ikke oppmålt innvendig. Arealet skal ikke medtas.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Erik Sørli	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	30	293		0	388 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

2414 Elverum

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: 3420-30/1117/0/0

1/2 Hjemmelshaver: 3420-30/370/0/0

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	30	1117		0	477.1 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Svenskebyvegen 3A

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Susanne Storm Ziegler

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Gaarderløkka i Elverum kommune.
Veletablert boligfelt med eneboliger og tomannsboliger.
Sentral og solrik beliggenhet, bolig med utearealer og veranda orientert mot sør.
Kort vei til kjøpesenter, barnehage og skoler.

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Ganske flat tomt.
Tomten var dekket med snø under befaring.

Forsikring

Selskap

Fremtind

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Forsikringspolise ikke fremlagt.

Bygninger på eiendommen

Garasjerom i felles garasjeuthus

**Anvendelse**

Biloppstilling.

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt gulv.

Yttervegger av blokker av porebetong.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Montert vippeport.

Lys og strøm.

Utvendig:

Yttervegger av malt murpuss og tømmermannpanel.

Pulttakkonstruksjon. Takflatene ble ikke besiktiget på grunn av snø.

Avvik:

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.