

Tyrivegen 22

ELVERUM

notar



Prisantydning Kr 1 500 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 81/89 kvm Megler Geir Heimdahl Tlf 461 91 000

NOTAR.NO

notar



Tyrivegen 22

Koselig og praktisk bolig med flott beliggenhet!

Adresse	Tyrivegen 22 2409 ELVERUM
Prisantydning	Kr 1 500 000,-
Omkostninger	Kr 56 490,-
Totalpris	Kr 1 556 490,-
BRA-i/BRA Total	81/89 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	2011
Soverom	2

Tyrivegen 22 er en attraktiv bolig med god planløsning over to etasjer, beliggende i et etablert boligområde på Elverum. Boligen inneholder i første etasje entré/gang, bad, lys stue med åpen kjøkkenløsning samt to soverom. Andre etasje består av loft og to innredede disponible rom som gir fleksible bruksområder. Eiendommen har utvendig bod på ca. 8 m² med gode lagringsmuligheter, samt en romslig terrasse på ca. 39 m² som gir fine uteplasser for rekreasjon og sosiale sammenkomster.

Boligen selges som ledd i et dekningssalg, og har behov for utbedringer. Interessenter må sette seg godt inn salgsoppgaven inkludert skadehefte.

Vi ses på visning!

Notar Innlandet - Heimdahl & Partnere

Øvre Torvgate 24 B
2815 GJØVIK



Geir Heimdahl

Daglig leder/Eiendomsmegler
461 91 000 / geir@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	17
Nøkkelinformasjon	18
Plantegning	26
Vedlegg	30
Budgivning	251

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Velkommen til Tyrivegen 22!





Entré med plass til å henge fra seg yttertøy.



Lys og innbydende stue.



Åpen stue/kjøkken løsning som gir en sosial atmosfære.



Moderne kjøkken fra IKEA.





Peisovn gir en lun og god atmosfære.



Bad innredet med wc og dusjkabinett.



Soverom 1.



Soverom 2 har integrert skap.



Loftstue



Innredet disponibelt rom.



Innredet disponibelt rom.



Utvendig bod med god plass til lagring.





Boligen har stor terrasse hvor man kan nyte fine sommerdager.



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Tyrivegen 22 har en attraktiv beliggenhet i et rolig og veletablert boligområde i Elverum. Området er preget av lite gjennomgangstrafikk og et trivelig bomiljø. Det er kort vei til flotte turområder og grøntarealer som gir gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Samtidig ligger Elverum sentrum innen kort avstand, med et variert tilbud av butikker, servicetilbud, skoler, barnehager og kollektivtransport. Beliggenheten passer godt for både barnefamilier og andre som ønsker å bo fredelig, men med enkel tilgang til byens fasiliteter.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Tyrivegen 22, 2409 ELVERUM

OPPDRAKSNUMMER

24-0139/25

SELGER

Newline Europe Versicherung AG

Scor Europa SE

HDI Global Specialty SE

MATRIKKE

Gårdsnummer 26, bruksnummer 423, , ideell andel 1/1.
i Elverum kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav C.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Full energiattest følger vedlagt i prospektet.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 878 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er flat og er opparbeidet med parkeringsplass til bil, plen og beplantning.

SOLFORHOLD

Eiendommen har gode solforhold.

TAKST

Tilstandsrapport datert 07.01.2026. utført av Sindre Lysgård.

BYGGEÅR

2011

BYGGEMÅTE

Antatt at boligen er fundamentert på støpt plate på fast byggegrunn med støpt ringmur. Antatt isolert under betonggulv og med fuktsperre mot grunnen. Takteking med takstein av betong. Utvendige beslag og takrenner/ nedløp i metall.

Del med snøfangere over inngangsparti. Yttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Himling er antatt isolert med mineralull.

Takkonstruksjonen er ikke besiktiget. Vinduer med 2-lags glassruter fra 2006 i alle rom, foruten om ett eldre vindu på ett soverom i 2.etasje. Ukjent årstall. Nyere malt ytterdør med glassfelt. Terrasse i trekonstruksjon ved inngangspartiet, bygget i 2011 på fundamenter av lettklinkerblokker på grunn. Snødekket på befaringsdagen. Utvendig trapp i tre. Takrennevanne føres ut på terreng.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved

eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen eies av tre forsikringsselskaper som har overtatt boligen som ledd i et forlik i en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger. Det ble tatt ut stevning, og saken ble forlikt i minnelighet. Selger har ingen kjennskap til eiendommen ut over vedlagt skadehefte (skadehefte anses som del av salgsoppgaven). Det forventes at alle interessenter setter seg grundig inn i hefte og foretar en grundig gjennomgang av boligen, gjerne og helst sammen med fagkyndig. Det bemerkes at eiendommen og boligen ikke vil bli ytterligere ryddet/rengjort før salg og overtagelse.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Gjeldende arealplan med bestemmelser:
Kommuneplanens arealdel (KP), plannavn 3420
Kommuneplan for Elverum byområde, planid 2018006.
Vedtatt 28.08.2019. Formål: boligbebyggelse, nåværende.

Reguleringsplan (RP), 3420 19 - Søbakken. Vedtatt 15.08.1967.
Eldre reguleringsplan.

Planer under arbeid: Kommuneplanens arealdel 2023-2035.
Ta kontakt med kommunen for mer informasjon.

OPPVARMING

Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på egen tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Merknad: Tilknyttet kommunale ledninger via private stikkledninger. Elverum kommune har ikke, i sine arkiver, oversikt over private stikkledningers plassering. Det er ikke registrert vannmåler på adressen og gebyrene avregnes etter areal.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Elverum kommune Ydalir barnehage (0-5 år) - 1,3 km.
Stavåsbakken barnehage (1-5 år) - 1,7 km.
Søbakken barnehage (1-5 år) - 1,7 km.

Søbakken skole (1-7 kl.) - 0,4 km.
Ydalir skole (1-7 kl.) - 1,2 km.
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) - 2,2 km.
Elverum videregående skole - 3,9 km.

Terningen Arena - 10 minutter.
Søbakken skole aktivitetshall - 0,4 km.

SKOLEKRETS

Det er kjøper og interessenters ansvar å sjekke tilgjengeligheten med kommunen.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

0,1 km til busstoppet Einervegen med linje B61 og 813.
3,8 km til Elverum togstasjon med linje R60.

11 og 13 min til Gardermoen flyplass.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom så lenge det som leies ut er godkjent for varig opphold og har forsvarlig radonnivå.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 02.01.2025.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.01.2025.

INNHold

BRA: 89 m².
BRA-i (internt bruksareal): 81 m².
BRA-e (eksternt bruksareal): 8 m².
TBA (terrasse- og balkongareal) 39 m².

Boligen inneholder entré/gang, bad, lys stue med åpen kjøkkenløsning samt to soverom. Andre etasje består av loft og to innredede disponible rom som gir fleksible

bruksområder. Eiendommen har utvendig bod på ca. 8 m² med gode lagringsmuligheter.

De oppgitte arealene er hentet fra tilstandsrapporten utført av takstmann Sindre Lysgård. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

STANDARD

Bygget er opprinnelig bygget som garasje men endret til bolig i 2011.

Kjøkken

Kjøkkenet er fra 2011 og har kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter. Benkeplaten er i laminert tre, og vegg over benkeplaten er belagt med Kitchenwall. Kjøkkenet har plass til frys/kjøleskap, oppvaskemaskin, komfyr og koketopp. Det er montert kjøkkenvifte med avtrekk ut. Videre har kjøkkenet rustfri kjøkkenkum, avløp i plast og vannrør i kobber med Aquasafe.

Bad

Badet har baderomsplater på vegger og fliser på gulv med varmekabler. Himling er utført med Tak-Ess. Det er mekanisk avtrekk via yttervegg. Badet er utstyrt med dusjkabinett, frittstående WC og servantskap med servanter og skuffer i underkant. Det er registrert fuktskade på fronter på servantskap.

Det ble utført fuktsøk med fuktindikator uten funn på badet, samt hulltaking i vegg bak våtsone uten påviste fuktforhold. Avløp under dusjkabinett er ikke besiktiget grunnet manglende tilgang. Lufting er etablert med durgoventil ved WC. Det er opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereider på 200 liter samt stoppekran er plassert i våtrommet.

Tekniske installasjoner

- Stoppekran plassert på bad.
- Fordelerskap plassert på bad.
- Vannledninger av rør i rør.
- Avløpsrør i plast.
- Ventilasjon via ventiler i yttervegg samt vinduer.

- Oppvarming skjer via elektrisitet og vedovn.
- EL-skap med automatsikringer i 1.etasje. Hovedsikring 40a.
- Varmtvannstanken (Merke: Høiax) er på ca. 200 liter.
- Følgende rom har varmekabel: Bad i 1.etasje.

Generelle materialvalg

Gulvflater med høytrykkslaminat og laminatgulv. Overflater på vegg er malte MDF panelplater. Himling er av TAK-ESS plater. Trebjelkelag i etasjeskille, antatt isolert med mineralull. Malt tretrapp til 2.etasje. Malte laminerte innerdører i 1.etasje. Heltredører i 2.etasje.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, skadehefte, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

HVITEVARER

Integrerte hvitevarer medfølger.

INNBO OG LØSØRE

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av

avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 81 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 89 m²

TBA: 39 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 m² Entre/gang, 2 soverom, bad og stue-kjøkken i åpen løsning.

BRA-e: 8 m² Utvendig bod.

2. etasje

BRA-i: 18 m² Loft, 2 rom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

39 m²

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde i 1. etasje: 2.32m

Målt takhøyde i 2. etasje: 1.99m. Arealet er ikke måleverdig. Arealer er beregnet ut i fra innvendig oppmåling på stedet iht. ``Takstbransjens retningslinjer for arealmåling``. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

OBS: Arealer målt opp med desimaler rundes av til nærmeste hele, opp eller ned.

+ - 0.50m²

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 10 503,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

De kommunale avgiftene fordeles slik:

Vann kr. 2 636,-

Avløp kr. 3 110,-

Renovasjon kr. 5 030,-

Oppgitte avgifter er en foreløpig årsprognose for 2024 for eiendommen. Avgiftene kan variere ut fra forbruk og antall husstandsmedlemmer.

EIENDOMSSKATT

Kr 6 544,- pr 2024

INFO EIENDOMSSKATT

Det ble i 2024 betalt kr. 6 544,- i eiendomsskatt.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdien er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator og det tas derfor forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 1 500 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 37 500,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 56 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 556 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3420/26/423:
10.11.2025 - Dokumentnr: 1375793 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Claims Link AS
Org.nr: 980 449 785
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
25.11.2025 Arkvref. 25/41305-2

06.12.2021 - Dokumentnr: 1535104 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3420 Gnr:26 Bnr:86
Elektronisk innsendt

GRUNNBOKSDATO

13.01.2025

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen eies av tre forsikringsselskaper som har overtatt boligen som ledd i et forlik i en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger. Det ble tatt ut stevning, og saken ble forlikt i minnelighet. Selger har ingen kjennskap til eiendommen ut over vedlagt skadehefte (skadehefte anses som del av salgsoppgaven). Det forventes at alle interessenter setter seg grundig inn i hefte og foretar en grundig gjennomgang av boligen, gjerne og helst sammen med fagkyndig. Det bemerkes at eiendommen og boligen ikke vil bli ytterligere ryddet/rengjort før salg og overtagelse.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:
- Söderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Söderberg & Partners leverer boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

30.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Heimdahl & Partnere AS

Øvre Torvgate 24 B, 2815 GJØVIK. TLF. 61 17 17 18

MEGLER

Geir Heimdahl, Daglig leder/Eiendomsmegler

Epost: geir@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 2.5% av kjøpesum		(inkl. mva.).
Salgstilretteleggelse	kr. 16 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 7 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 21 500,-	(inkl. mva.)
Overtakelse (pr. stk.)	kr. 4 000,-	(inkl. mva.)
Visninger (pr. stk.)	kr. 4 000,-	(inkl. mva.)
Gebyr for utsatt betaling	kr. 3 000,-	(inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr. 1 250,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr. 12 500,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

TILBUD PÅ LÅNEFINANSIERING

Vi kan tilby et gratis møte med en av Etnedal Sparebanks rådgivere som kan gi deg personlig veiledning og hjelp med

tanke på lån og finansieringsbevis.

VIKTIG INFORMASJON BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtagelse som nødvendiggjør

utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist

enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

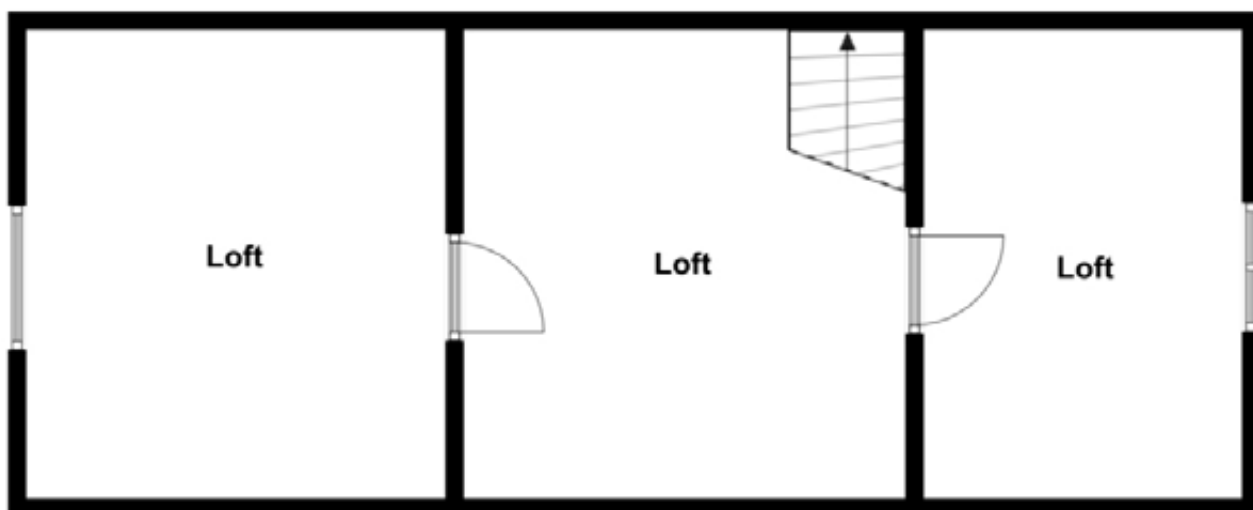
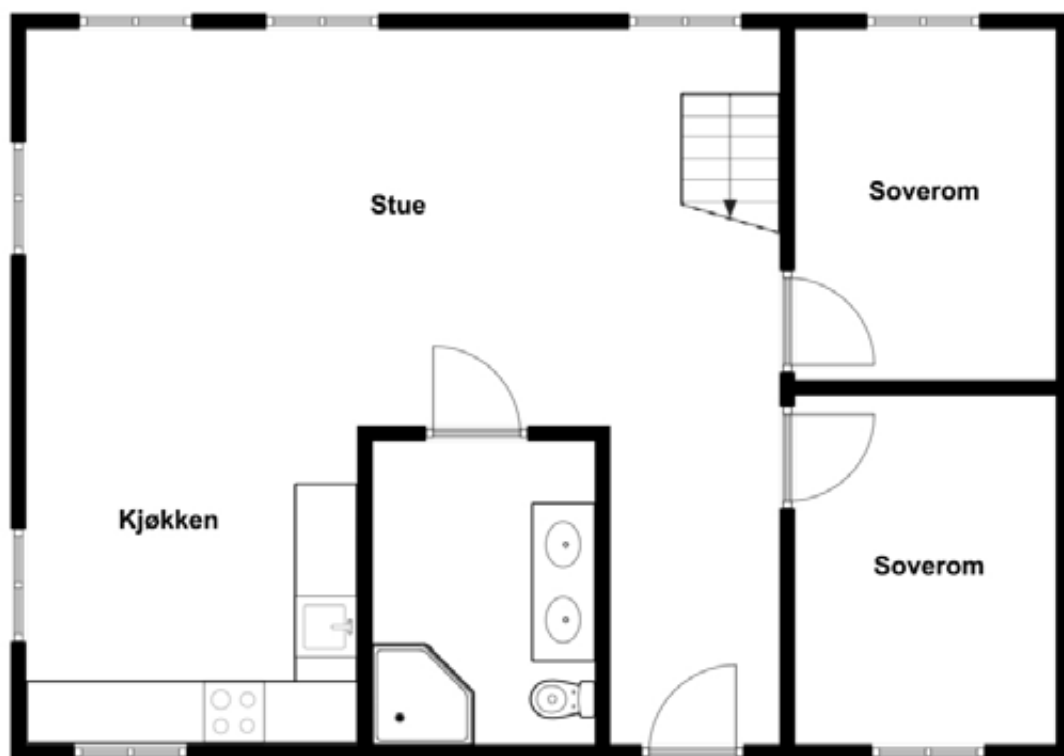
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegninger



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



NOTATER

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

[illegible]

Vedlegg

TYRIVEGEN 22

Plantegning

Tilstandsrapport

Energiattest

Egenerklæringsskjema

Skadehefte

Grunnkart

Nabolagsprofil

Tyrivegen 22

2409 ELVERUM

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2011

BRA: 89 m²

BRA-i: 81 m²

Rapportdato: 7.1.2026 (Gyldig til 7.1.2027)



Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/38668>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Anbefales utvidet kontroll da det er løse ledninger samt stikkontakter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom	Det må foretas tiltak og kontroll for å lukke avviket.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Vinduene har oppnådd en alder hvor skader/feil kan oppstå
Yttervegger	Manglende lufting av kledning. Kledning ligger stedvis langt ned mot terreng som gir fare for fuktopptrekk og forvitring.
Etasjeskille og gulv på grunn	Målt høydeforskjell på over 15mm igjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt over 20mm i stue/kjøkken.
Kjøkken	Fuktskjolder på kjøkken flere steder. Fungerende men behov for utbedringer
Vannledninger	Manglende merking og irr på fordelerstokk i skap
Varmtvannsbereder	Tilkobling og alder
Ventilasjon	TG er satt på bakgrunn an nye strengere krav til luftsystemer, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Iht. NS3600 er det kun balansert ventilasjon som kan gi TG0/TG1
Våtrom	Fuktskjolder på innredning.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	På denne type boliger er det normalt ikke etablert drenering.
Grunnmur og fundament	Ikke tilgjengelig
Balkong, terrasse, platting	Snødekt på befaringsdagen

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	Ikke mulig og inspisere / komme til på tak grunnet manglende stige
Takkonstruksjon og loft	Takkonstruksjonen var snødekt på befaringsdagen samt lukket uten tilkomst innvendig.
Taktekking	Snødekt på befaringsdagen
Ildsted/Skorstein	Ikke mulig og inspisere innvendig eller komme til på tak.
Våtrom	Ingen tilkomst til sluk under dusjkabinett

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det står tegnet/oppført soverom i 2.etasje.
Dette er ikke godkjent.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest fra Elverum kommune,

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Takhøyde i 2.etasje er under minimumskravet til 2meter og er på 1.99m

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.1.2026

Rapportdato
7.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: Claimslink

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen.

Takstmann er kjent med at det foreligger en skaderapport på bygget fra tidligere eier, men har ikke sett rapporten.

Det anbefales evt interessenter og sette seg inn i rapporten før kjøp.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Sindre Lysgård
Firma: AIO Takst & Eiendom
Tittel:

Telefon: 97958707
Epost: sindre@aiotakst.no
Adresse: Skogsrudsvingen 2, 2835 Raufoss



Om bygningssakkyndig:

Med utdanning innen bygg og nærmere 20 års erfaring i faget og 15 års erfaring fra eiendomsutvikling/prosjektering/rehabilitering/kjøp/salg/utleie mm tok jeg videreutdanning og praksisopplæring innen faget takstering. De siste årene har jeg drevet eiendomsselskaper hvor min erfaring samt kompetanse har kommet til god nytte innen rehabilitering samt investeringer i forskjellige markeder. Jeg i mitt virke som takstmann vil ha god kunnskap om verdisetting samt teknisk tilstand på eiendommer/bygg som igjen sikrer en trygg handel av eiendom for alle parter.

Egne premisser:

Det opplyses om at årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei mm, er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen. Byggesøknader samt godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

Ved alle TG3-punkter i tilstandsrapporten skal det settes et prisanslag/kostnad for utbedring.

Utbedringskostnadene er ett ca anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og leverandøren av tjenesten.

Det opplyses / gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/

megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekkning, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Det opplyses om at årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei mm, er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen. Byggesøknader samt godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

Det har vært stilt krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven fra 1924 trådte i kraft. I perioden mellom 1987 og 1997 var det imidlertid ikke obligatorisk med bygningskontroll i kommunene. Dette medførte at kommunene ikke var sterke pådrivere for at ferdigattest skulle utstedes, og det er derfor mange byggetiltak i denne perioden som ikke har ferdigattest

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Det informeres om at selger selv ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke forhåndskunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunne

supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Takstmannen var alene på befaringsdagen. Det vil bety at informasjon som kunne vært fortalt om eller vist frem kanskje ikke er kommentert selv om det burde vært sagt noe om.

Pga snømengde i terreng og på taktekking samt terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Det har vært stilt krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven fra 1924 trådte i kraft. I perioden mellom 1987 og 1997 var det imidlertid ikke obligatorisk med bygningskontroll i kommunene. Dette medførte at kommunene ikke var sterke pådrivere for at ferdigattest skulle utstedes, og det er derfor mange byggetiltak i denne perioden som ikke har ferdigattest

Informasjon om boligen

Adresse: Tyrivegen 22, 2409 Elverum

Kommunenr: 3420

Gårdsnr: 26

Bruksnr: 423

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2011

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsesnivå rapporten ligger på.

NB:

Takstmann er kjent med at det foreligger en skaderapport på bygget fra en tidligere eier, men har ikke sett rapporten. Det anbefales evt interessenter og sette seg inn i rapporten før kjøp.

INFO:

Bygget er opprinnelig bygget som garasje men endret til bolig.

Det er forhold som tyder på at boligens krav til TEK10 ikke er fulgt under bruksendring/oppbygging.

Både med tanke på byggets krav under opprinnelige formål som var garasje og at dette ikke ble utbedret/fulgt under omgjøringen til bolig.

Mtp isolasjon, ventilasjonsanlegg, fall mm.

Enebolig - Byggeår/omgjøring: 2011

Takkonstruksjon - Saltak

PLANLØSNING:

1. etasje består av:

Entre/gang, 2 soverom, ett bad og kjøkken - stue i åpen løsning.

2. etg består av:

Loft med 2 rom

UTVENDIG:

BELIGGENHET

Eiendom beliggende sentralt med kort avstand til Elverum sentrum med handel og servicetilbud.

Nærområdet består hovedsakelig av boligbebyggelse.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Bygget er en tidligere garasje omgjort til bolig.

Taktekking med takstein av betong.

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall.

Del med snøfangere over inngangsparti

Yttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Himling er antatt isolert med mineralull.

Takkonstruksjonen er ikke besiktiget.

Det gjøres jevnlig i rapporten oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonen ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Det var også snødekket utvendig på befaringsdagen.

Vinduer med 2-lags glassruter fra 2006 i alle rom, foruten om ett eldre vindu på ett soverom i 2.etasje. Ukjent årstall.

Nyere malt ytterdør med glassfelt.

Terrasse i trekonstruksjon ved inngangspartiet, bygget i 2011 på fundamenter av lettklinkerblokker på grunn. Snødekket på befaringsdagen.

Utvendig trapp i tre.

Takrennevann føres ut på terreng.

Antatt at boligen er fundamentert på støpt plate på fast byggegrunn med støpt ringmur.

Antatt isolert under betonggulv og med fuktsperre mot grunnen.

TERRASSE:

39m².

Konstruksjon, overflater i treverk.

Snødekket på befaringsdagen.

INNENDIG

Gulvflater med høytrykkslaminat og laminatgulv.

Overflater på vegg er malte MDF panelplater.

Himling er av TAK-ESS plater

Trebjelkelag i etasjeskille, antatt isolert med mineralull.

Ingen dokumentasjon på radonsperre.

Malt tretrapp til 2.etasje.

Malte laminerte innerdører i 1.etasje

Heltredører i 2.etasje

VÅTROM

Bad / Vaskerom fra byggeår

Baderomsplater på vegg

Fliser med varmekabel på gulv.

Tak-Ess i himling

Mekanisk avtrekk i yttervegg

Dusjkabinett

Servantskap med servanter og skuffer i underkant. Fuktskadet på fronter.

Frittstående Wc.

Det ble utført fuktsøk med fuktindikator uten funn på badet samt via hulltaking i vegg bak våtsone.

Avløp under dusjkabinett er ikke besiktiget grunnet manglende tilgang. Lufting etablert med durgøventil ved Wc

Opplegg for vaskemaskin

Varmtvannsbereder 200L samt stoppekran plassert på i våtrom

KJØKKEN

Fra 2011

Kjøkkeninnredning fra IKEA

Slette fronter.

Benkeplate i laminert tre.

Belagt kitchenwall på vegg over benkeplate.

Plass til frys/kjøleskap, oppvaskemaskin, komfyr, koketopp.

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Rustfri kjøkkenkum.

Avløp i plast, rør i kobber med aquasafe

TEKNISKE INSTALLASJONER

Stoppekran plassert på bad

Fordelerskap plassert på bad

Vannledninger av rør i rør

Avløpsrør i plast

Ventilasjon via ventiler i yttervegg samt vinduer

Oppvarming skjer via elektrisitet og vedovn.

EL-skap med automatsikringer i 1.etasje. Hovedsikring 40a.

Varmtvannstanken (Merke: Høiax) er på ca. 200 liter.

Følgende rom har varmekabel: Bad i 1.etasje

TOMTEFORHOLD

Tomten er flat og var snødekt på befaringsdagen men trolig opparbeidet med parkeringsplass til bil, plen og beplantning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via

privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via

privat avløpsledning.

Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold samt eventuelle oppgraderinger. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder samt andre eventuelle oppgraderinger gjort.

Mangler som kan forekomme i tilstandsrapporten kan være grunnet krav som har kommet de senere år.
Det vil alltid være anbefalt selger/kjøper og oppgradere til dagens krav.
Noen mangler vil vurderes til TG2 grunnet alder selv om funksjonen er kan være tilfredsstillende.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendommnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	71	63 Romfordeling: Entre/gang, 2 soverom, bad og stue-kjøkken i åpen løsning	8 Romfordeling: Utvendig bod	0	39
2. etasje	18	18 Romfordeling: Loft, 2 rom	0	0	0
Totalt m²	89	81	8	0	39

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	30	18	12
Totalt m²	30	18	12

Kommentar til arealberegning

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde i 1. etasje: 2.32m

Målt takhøyde i 2. etasje: 1.99m

Arealer er beregnet ut i fra innvendig oppmåling på stedet iht. ``Takstbransjens retningslinjer for arealmåling``. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

OBS: Arealer målt opp med desimaler rundes av til nærmeste hele, opp eller ned.

+ - 0.50m²

Fra 1.januar 2024 ble det innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Den eksisterende ordningen med P-rom og S-rom vil bli avløst av en ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nåes via fellesareal eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglasserte balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse for åpent areal, som dekker områder som balkonger, altaner, verandaer og carporter. Dette åpne arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal og skal rapporteres separat. Det er viktig å merke seg at parkeringsplasser, terrasser på bakkenivå og plattinger ikke vil bli inkludert i arealberegningen.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark, Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-IU
På denne type boliger er det normalt ikke etablert drenering. Takrennevann føres ut på terreng	

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Antatt at boligen er fundamentert med støpt såle til fast byggegrunn. Støpt plate med støpt ringmur.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
Betongplate er ikke undersøkt men ringmur viser ingen store sprekker/riss	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Bygningsdelen var snødekt på befaringsdagen, og ikke tilgjengelig for kontroll. Trolig vil det registreres skjevheter pga fundamentering på lecablokk direkte på grunn. Noe oppretting etter vinter med snølast bør påregnes	

TG-IU

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass fra 2006, ett vindu i 2.etg med ukjent alder. Nyere malt ytterdør med glassfelt	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	
Karmen er værslitte på ett vindu i 2.etg Det er ikke etablert beslag under bunnkarmen på vindu. Vindu på soverom i 2.etg gis TG2.	

TG-2

6.5 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning, Liggende kledning
Yttervegg i bindingsverk med liggende kledning, isolert med mineralull.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader. Overflatebehandling må påregnes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablere bedre lufting samt jevnlig overflatebehandle kledning for og unngå fuktopptrekk/forvitring.	

6.6 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
Totalvurdering av skorstein over tak	TG-IU
Ingen stige tilgjengelig på befaringsdagen. Det anbefales på generell basis og ta kontakt med det lokale feiervesenet for og undersøke om det foreligger mangler/avvik på fyringssteder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales og kontakte lokalt brannvesen for og undersøke evt avvik/mangler	

6.7 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Saltak hvor det er benyttet A-takstoler.	
Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Innredet loftetasje. Lufting skjer via en lukket konstruksjon.	
Utvendig inspeksjon	Ikke inspisert
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Takkonstruksjonen var snødekt på befaringsdagen	

Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	
TG-IU	
Takkonstruksjonen var snødekt på befaringsdagen samt lukket uten tilkomst innvendig. Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjoner ikke kan avdekkes grunnet manglende tilkomst uten byggningsmessige inngrep.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales ytterligere kontroll av takkonstruksjon/loft for tilstand, lufting etc	

6.8 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein, Betongstein
Tekket med takstein i betong	
Inspisert fra	Annet, Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkningen?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	
TG-IU	
Taktekking var snødekt på befaringsdagen men har ikke oppnådd høy alder grunnet byggeår.	

6.9 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Trebjelkelag i etasjeskille Gulv støpt på grunn i første etasje	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Ingen synlig betonggulv 1 etasje
Trebjelkelag i etasjeskille, isolert med mineralull

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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 men kan vurderes dersom boligen skal renoveres.

6.10 Ildsted/Skorstein



Ildsted 1.etg

Type pipe Stål

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn

Vedovn med glass

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? Nei

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Ikke kontrollerbart

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-IU**

Ikke undersøkt over tak grunnet manglende stige.
Visuelt undersøkt ildsted og pipe uten bemerkninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det oppfordres alltid til og kontakte lokalt brannvesen for undersøkelse av feil/mangler

6.11 Kjøkken



Oversiktsbilde kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
IKEA innredning fra 2011 Kjøkkeninnredning med laminert slette fronter Laminert benkeplate Kitchenwall over benkeplate Rustfri oppvaskeskum Opplegg for oppvaskmaskin. Plass til frys/kjøleskap, komfyr Kjøkkenventilator	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Overflatebehandle/tette skader for og unngå videre fuktopptrekk	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk, Omluftsvifte (kullfilter)
Avtrekk med kullfilter	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Mekanisk avtrekk i kullfilter.	

6.12 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det står tegnet/oppført soverom i 2.etasje. Dette er ikke godkjent.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Det er forhold som tyder på at boligens krav til TEK10 ikke er fulgt under bruksendring/oppbygging. Både med tanke på byggets krav under opprinnelige formål som var garasje og at dette ikke ble utbedret/fulgt under omgjøringen til bolig. Mtp isolasjon, ventilasjonsanlegg, fall mm.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke utstedt ferdigattest fra Elverum kommune,	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Takhøyde i 2.etasje er under minimumskravet til 2meter og er på 1.99m	

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.13 Avløpsrør



Lufting på avløpssystem

Type avløpsrør	Plast
Avløp i PVC	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Lufting etablert inne på bad via durgoventil.
Det er kun de synlige innvendige avløpsrør som er vurdert.
Takstmann er ingen fagperson på rør.
Dersom det ønskes ytterligere kontroll må det medbringes fagperson.

6.14 Vannledninger



Stoppekran



Manglende kursmerking og irr på fordelerstokk

Type anlegg	Rør i rør system
Rør av Plast	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Rørkursene i systemet er ikke merket, anbefales. Irr på fordelerstokk i skap. Ingen aktive lekkasjer ved befarig. Det er kun de synlige innvendige vannrør som er vurdert. Takstmann er ingen fagperson på rør. Dersom det ønskes ytterligere kontroll må det medbringes fagperson.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Merke rør-opplegg Dersom det ønskes ytterligere kontroll må det medbringes fagperson.	

6.15 Elektrisk



Oversiktsbilde EL-skap



Uisolerte ledninger utvendig

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nye stikkontakter og ledningsnett i 2 etasje i 2021	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Ikke fremlagt samsvarserklæring	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	
Manglende dokumentasjon, løse uisolerte ledninger samt løs stikkontakt på bad.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Anbefaler utvidet el-kontroll. Isolere løse ledninger og feste løse stikkontakt(er)	



Uisolerte ledninger i tak 1.etasje

6.16 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2011	
Størrelse	
200	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Det er ikke tilfredstillende EL-kobling av varmtvannsbereder. Varmtvannsbereder har også oppnådd en høyere alder hvor feil kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablere fast tilkobling	

6.17 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon via klaffventil i vegg og ventil i vindu

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

TG er satt på bakgrunn an nye strengere krav til luftsystemer, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.
Iht. NS3600 er det kun balansert ventilasjon som kan gi TG0/TG1

6.18 Våtrom



Oversiktsbilde



Elektrisk vifte

Overflate

Beskrivelse av overflate

Overflater med våtromsplater.
Fliser på gulv med varmekabel.
Himling av tak-ess

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-3

Det er vindu i våtsonen og det er ikke silikoneforseglet i nedre platekant.
Det er manglende alulist med forsegling i nedkant av baderomsplater.
Dette vil gjøre at platene sveller i kontakt med vann.
Gulv er tilnærmet flatt og har ikke tilstrekkelig med fall i mot sluk. Det er ikke fullstendig kontrollert grunnet manglende tilgang til sluk.

Anbefalte tiltak overflater	
Silikontette nedre platekant. Montere baderomsplater korrekt Overflatebehandle med våtromsprodukter. Sikre tilgang til sluk.	
Kostnadsestimat overflater	20 000 - 100 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
TG-IU	
Sluk/membran/tettesjikt er ikke undersøkt grunnet tilkomst.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det er anbefalt og undersøke sluk/membran	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servantskap med to servanter, to blandebatterier, skuffer i underkant, frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
TG-2	
Servantskap med to servanter, to blandebatterier, skuffer i underkant, frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er fuktskjolder på innredning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Overflatebehandle skuffer for å hindre videre fuktopptrekk	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk/elektrisk fuktstyrt vifte	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Elektrisk fuktstyrt vifte	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Ingen indikasjon på fukt i vegg bak våtsonen	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Ingen dokumentasjon på våtrom er fremlagt	

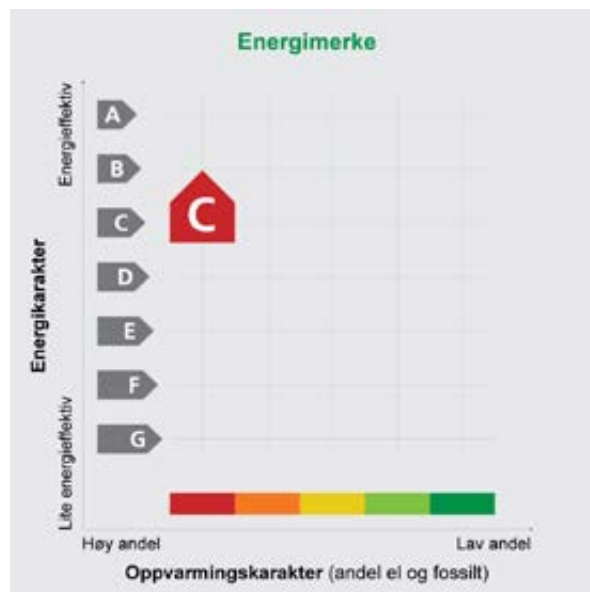
6.19 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Rom under terreng
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Adresse	Tyrivegen 22
Postnr	2409
Sted	ELVERUM
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	26
Bnr.	423
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300171711
Bolignr.	L0101
Merkenr.	A2022-1390721
Dato	03.05.2022

Innmeldt av altan erdas



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere luft/luft-varmepumpe

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Enebolig

Byggeår: 2011

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 82

Ant. etg. med oppv. BRA: 2

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tyrivegen 22
Postnr/Sted: 2409 ELVERUM
Leilighetsnummer:
Bolignr: L0101
Dato: 03.05.2022 16:03:09
Energimerkenummer: A2022-1390721
Ansvarlig for energiattesten: altan erdas
Energimerking er utført av: altan erdas

Gnr: 26
Bnr: 423
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300171711

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 4: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Innlandet	
Oppdragsnr.	
24-0139/25	
Selger 1 navn	
Camilla Weierud-Wilsgård	
Gateadresse	
Tyrivegen 22	
Poststed	Postnr
ELVERUM	2409
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
xxx	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 24-0139/25

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen eies av tre forsikringsselskaper som har overtatt boligen som ledd i et forlik i en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger. Det ble tatt ut stevning, og saken ble forlikt i minnelighet. Selger har ingen kjennskap til eiendommen ut over vedlagt skadehefte (skadehefte anses som del av salgsoppgaven). Det forventes at alle interessenter setter seg grundig inn i hefte og foretar en grundig gjennomgang av boligen, gjerne og helst sammen med fagkyndig. Det bemerkes at eiendommen og boligen ikke vil bli ytterligere ryddet/rengjort før salg og overtagelse.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla WeierudWilsgård	46c24556a6774d947cc04 d3bba7bd22bff7c34cc	30.12.2025 09:18:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 24-0139/25

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Dokumentsamling til salgsoppgave

Tyrivegen 22, 2409 Elverum

Selger av eiendommen er tre forsikringsselskaper. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskaper.

Reklamasjonssaken var gjenstand for rettslig tvist, hvor partene kom til forlik på heving av kjøpet før hovedforhandling. Alle skadedokumenter/tekniske vurderinger er fremlagt i skadehefte. Dersom det er ønskelig med kopi av ytterligere dokumenter knyttet til rettstvisten, ta kontakt med megler.

Selskapet har ikke bodd i boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen og sakens dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig.

Det anbefales gjennomgang og kontroll av byggesak.

Det kan forekomme avvik utover de som fremkommer av vedlagte dokumenter. Det tas forbehold om at vedlagte dokumenter ikke er komplett og at det kan være ytterligere avvik.

Eiendommen vil *ikke* bli ytterligere ryddet eller rengjort før salg/overtagelse.

Eiendommen har førsterisiko bygningsforsikring inntil 60% av verdi.

Dokumentliste:

1. Tilstandsrapport, 2022 (innhentet ved forrige salg)
2. Bilder
3. Reklamasjonsrapport, 08.10.2024, takstmann Bjørn Kjellberg
4. Reklamasjonsrapport (2), 24.04.2025, takstmann Bjørn Kjellberg
5. Befaringsrapport, 05.06.2025, takstmann Per Olav Rønning
6. E-postnotat, 15.09.2025, takstmann Olav Solholm

Utklipp av relevant informasjon fra tidligere salgsoppgave:

Vei/vann/avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for de private stikkledningene. Elverum kommune har ikke full oversikt over private stikklednings plassering.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Selskiken, fra 1967. Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for Elverum byområde (Byplan 2030) hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse.

Det er ubebygde tomter langs Einervegen som er regulert til bolig. Det må forventes at disse bygges. Det er regulert for fremtidig gang- og sykkelvei langs vegen forbi eiendommen. Like ved boligfeltet er det regulert for utbygging av nye boligfelt. Det må påregnes en del byggeaktivitet i området.

Tilstandsrapport

📍 Tyrivegen 22 , 2409 ELVERUM

📖 ELVERUM kommune

Gnr. 26, Bnr. 423

Markedsverdi

2 500 000

Areal (BRA): Enebolig 82 m²



Befaringsdato: 09.05.2022

Rapportdato: 17.05.2022

Oppdragsnr: 14566-1159

Referansenummer: VN1514

Autorisert foretak: Sprille Takst AS



Gyldig rapport
17.05.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. 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 er et takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.



Erik Sørli
Uavhengig Takstmann
17.05.2022 | HAMAR

Sørli Takst AS
Storhamargate 38
971 22 916

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

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 funksjonsavvik 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 og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG

Takflatene er dekket med betongtakstein.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Del med snøfangere.
Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med liggende panel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2021
Saltakkonstruksjon
Antatt utført med fabrikkerte A-takstoler.
Himling er antatt isolert med mineralull.
Takkonstruksjonen er ikke besiktiget.
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.
Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2006.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.
Nyere malt ytterdør med glassfelt.
Terrasse ved inngang:
Terrassen er bygget i 2021.
Fundamentert på lettklinkerblokker direkte på terreng.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med impregneret gulv og rekkverk.
Areal på ca. 39 m².
Utvendig impregneret tretrapp

[GA TIL Side](#)

INNENDIG

Gulvflater med høytrykkslaminat og laminatgulv.
Nye gulvflater i 1 og 2. etasje fra 2021.
Overflater med malte MDF-veggplater.
Himlinger med folierte takessplater.
Eier opplyser:
Innredet 2. etasje i 2021.
Ingen synlige betonggulv.
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.
Bygget antas ut fra byggeår å være utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.
Malt tretrapp til 2. etasje- Montert i 2021.
Utført med rekkverk på begge sider.
Malte laminerte innerdører i 1. etasje.
Heltre innerdører i 2. etasje fra 2021.

[GA TIL Side](#)

VÅTROM

[GA TIL Side](#)

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Overflater med våtromsplater.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Himling med folierte takessplater.
Gulvflater med fliser.
Avløp under dusjkabinett er ikke besiktiget.
Ikke tilgjengelig ved befaring.
Bad/vaskerom med to servanter, to ettgreps blandebeholder, skuffer, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale verdier.

[GA TIL Side](#)

KJØKKEN

IKEA innredning fra 2011.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, opplegg for oppvaskmaskin, kitchenboard over kjøkkenbenk, ventilator, ettgreps blandebeholder og rustfri kum.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[GA TIL Side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Stoppekran plassert på bad.
Koblingskap for vannrør i vegg på bad/vaskerom.
Vannledninger av rør i rør.
Avløpsledninger av PVC.
Ventilasjon gjennom vindusventiler.
Boligen varmes opp med elvarme.
Varmekabler i baderomsgulv.
Nyere varmtvannsbereder plassert på bad/vaskerom.
Elskap med automatsikringer, montert på vegg i 1. etasje.
Kursene er merket.
Skjult ledningsnett.
Montert strømmåler.
Hovedsikring, 40 A.
Nyere brannslukningsapparat.
Montert røykvarsler.

[GA TIL Side](#)

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn antatt med breekavsetning.
På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering.
Takrennevann føres ut på terreng.
Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.
Antatt støpt plate på mark og støpt ringmur.
Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	82 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	82 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	63	63	0
2.etasje	19	19	0
Sum	82	82	0

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

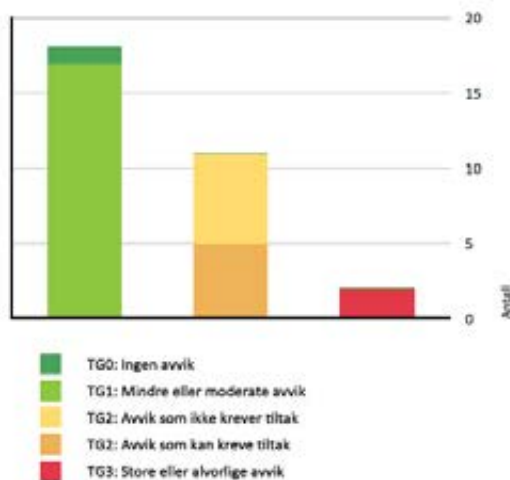
[Gå til side](#)

Enebolig

• Del foreligger ikke godkjente og byggetegninger

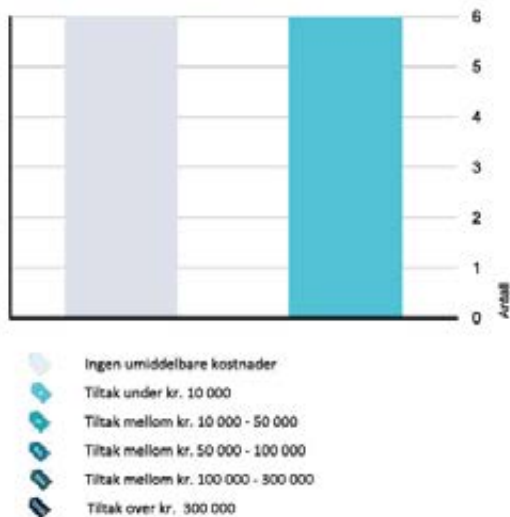
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik med TG2 og TG3

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

Enebolig

TG 3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

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

TG 2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Panel ligger stedvis langt ned mot terreng. Fare for fuktopptrekk og forvittringer.
Panelbord er skjøtet på samme stender (fasade mot nord). Antatt tidligere døråpning.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Vindu i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på vindu.
Ikke silikonforseglet i nedre platekant.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Påvist fuktskjolder på baderomsinnredning.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Det er påvist fuktskjolder på kjøkkeninnredning.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Sammendrag av boligens tilstand

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv i 2.etasje.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 20 mm i stue/kjøkken.

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Fallforhold er ikke fullstendig kontrollert på grunn av dusjkabinett.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Er på fordelerstokk i fordelerskap.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
2011

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Veggkonstruksjon

1 TO 2

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med liggende panel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2021

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Panel ligger stedvis langt ned mot terreng. Fare for fuktopptrekk og forvittringer.

Panelbord er skjøtet på samme stender (fasade mot nord). Antatt tidligere døråpning.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft

1 TO 8U

Saltakkonstruksjon

Antatt utført med fabrikkerte A-takstoler.

Himling er antatt isolert med mineralull.

Takkonstruksjonen er ikke besiktiget.

Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

UTVENDIG

Taktekking

1 TO 1

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

Nedløp og beslag

1 TO 3

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Del med snøfangere.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Snøfangere må monteres for å tilfredstille byggeårets krav.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Vinduer

1 TO 1

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2006.

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

Alder: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

1 TO 1

Nyere malt ytterdør med glassfelt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1 TO 1

Terrasse ved inngang:

Terrassen er bygget i 2021.

Fundamentert på lettklinkerblokker direkte på terreng.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med impregnert gulv og rekkverk.

Areal på ca. 39 m².

Utvendige trapper

1 TO 1

Utvendig impregnert tretrapp

INNENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

1 TO 2

Gulvflater med høytrykkslaminat og laminatgulv.
Nye gulvflater i 1 og 2. etasje fra 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Knirk i gulv i 2. etasje.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Overflater - 2

1 TO 1

Overflater med malte MDF-veggplater.
Himlinger med folierte takessplater.
Eier opplyser:
Innredet 2. etasje i 2021.

Etasjeskille/gulv mot grunn

1 TO 2

Ingen synlige betonggulv.
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 20 mm i stue/kjøkken.

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.

Radon

1 TO 2

Bygget antas ut fra byggeår å være utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innvendige trapper

1 TO 1

Malt tretrapp til 2. etasje- Montert i 2021.
Utført med rekkverk på begge sider.

Innvendige dører

1 TO 1

Malte laminerte innerdører i 1. etasje.
Helte innerdører i 2. etasje fra 2021.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeåret.

Alder: 2011

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

1 TO 2

Overflater med våtromsplater.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Himling med folierte takessplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Vindu i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på vindu. Ikke silikonforseglet i nedre platekant.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vindu må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Overflater Gulv

1 TO 1

Gulvflater med fliser.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Fallforhold er ikke fullstendig kontrollert på grunn av dusjkabinett.

Tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

1 TO 1

Avløp under dusjkabinett er ikke besiktiget. Ikke tilgjengelig ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

1 TO 2

Bad/vaskerom med to servanter, to ettgreps blande batteri, skuffer, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Påvist fuktskjolder på baderomsinnredning.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Ventilasjon

1 TO 1

Elektrisk styrt vifte

Fukt i tilleggende konstruksjoner

1 TO 1

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



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

1 TO 3

IKEA Innredning fra 2011.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, opplegg for oppvaskmaskin, kitchenboard over kjøkkenbenk, ventilator, ettgreps blande batteri og rustfri kum.

Alder: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Det er påvist fuktskjolder på kjøkkeninnredning.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Avtrekk

1 TO 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Alder: 2011 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

1 TO 2

Stoppekran plassert på bad.
Koblingskap for vannrør i vegg på bad/vaskerom.
Vannledninger av rør i rør.



Alder: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Irr på fordelerstokk i fordelerskap.

Tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Avløpsrør

1 TO 1

Avløpsledninger av PVC.

Ventilasjon

1 TO 1

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

Andre VVS-installasjoner

1 TO 1

Boligen varmes opp med elvarme.
Varmekabler i baderomsgulv.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

1 TO 2

Nyere varmtvannsbereider plassert bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Elektrisk anlegg

1 TO 3

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i 1.etasje.
Kursene er merket.

Skjult ledningsnett.

Montert strømmåler.

Hovedsikring, 40 A.

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

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? 2011 Nye stikkontakter og ledningsnett i 2.etasje fra 2021.

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

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? i såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja 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 at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

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

Tilstandsgrad satt ut fra manglende dokumentasjon på utførte arbeider. Forskriftmangel: Samsvarserklæring er ikke fremvist.



Branntekniske forhold

1 TO 0

Nyere brannslukningsapparat.
Montert røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

1 TO 1

Byggegrunn antatt med breenavsetning.

Drenering

1 TO 0

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

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

1 TO 1

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

Antatt støpt plate på mark og støpt ringmur.

Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

Terrengforhold

1 TO 1

Ingen spesielle anmerkninger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

82 m²/82 m²

Enebolig: Entré , Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , 2
Soverom , 2 Soverom 2, Gang

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 2 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne
eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle
det er andel fellesgjeld/formue, borett, bruksrett eller
festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr. 3 600 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i
henhold til dagens lovverk, med fradrag for
utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler,
gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og
forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 500 000

Konklusjon markedsverdi = 2 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området.

Beregninger

Årlige kostnader

Off. avgifter og ev. eiendomsskatt. Skjønnsmessig satt.	Kr.	10 000
Forsikring. Skjønnsmessig satt.	Kr.	5 000
Vedlikeholdskostnader. Kun enkelt stipulert.	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	20 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 700 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 700 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markeditpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	900 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	900 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.etasje	63	63	0	Entré , Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2	
2.etasje	19	19	0	Gang , Soverom , Soverom 2	
Sum	82	82	0		

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

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

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

☐ Ja

☒ Nei

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

☒ Ja

☐ Nei

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

☒ Ja

☐ Nei

Takhøyde i 2.etasje: Ca. 1,99 meter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring



Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	26	423		0	878.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tyrivegen 22, 2409 Elverum



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Søbakken i Elverum kommune.
Veletablert boligfelt med eneboliger.
Bolig med utearealer og terrasse orientert mot sørøst.
Elverum sentrum ca. 2,7 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

Om tomten

Ganske flat tomt.
Hageanlegg opparbeidet med plen.
Montert gjerde i 2021.

Siste hjemmelsovergang

År

2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Sparebank 1				
Kommentar Forsikringspolise ikke fremlagt.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke vist	0	Nei
Tegninger			Ikke vist	0	Nei
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke vist	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Innhentet	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke vist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (byggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsrapport til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten fremhever 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 Rapportensammendrag 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 være 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 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 søksintervall, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverksheideråpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-RØM 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 tilstandsrapport 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 sne eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- **Areal** fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- **Areal** oppgis i hele kvadrater 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 ytervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- **Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM** er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadrater opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, 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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://sambykke.vendu.no/5N1514>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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







Reklamasjonsrapport

Skadenummer 2022A 453788 AA A

Matrikkel: 3420-26/423/
Kommune: Elverum kommune
Betegnelse: Enebolig
Adresse: Tyrivegen 22, 2409 Elverum



Dato befaring: 17.09.2024
Utskriftsdato: 04.11.2024

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk Takst
BYGGTAKST ELVERUM AS
Storgata 21, 2414 ELVERUM
Telefon: 918 40 445



Beskrivelse av oppdraget

	Takstfirma: Byggtakst Elverum AS Adresse: Storgata 21 Postnr. /-sted: 2414 Elverum E-post: knut@byggtakstelverum.no
	Takstmann: Bjørn Kjellberg Telefon: 977 34 679 E-post: bjorn@byggtakstelverum.no .

	Byggeår: 2007/2011
	Referansenivå: Byggeteknisk forskrift (TEK10).

Beskrivelse/mandat

Undertegnede takstmann er rekvirert av Help forsikring for å utføre en befaring for å kartlegges anførte forhold, samt innhente opplysninger vedrørende byggesaken.

Hjemmelshaver deltok på befaringen. Befaring utført 17.september 2024.

Anførte forhold

Hjemmelshaver opplever kondensrelaterte forhold i forbindelse med fyringssesonger. Forholdet omfatter innvendige og utvendige konstruksjoner.

Fremlagte dokumenter

- Byggesaksmappe oversendt fra Elverum kommune.
- Salgsoppgave utarbeidet av Aktiv Eiendomsmegling Elverum
- Tilstandsrapport utarbeidet av Sørli Takst AS, rapportdato 17.05.2022.
- Selgers egenerklæring, datert 16.05.2022.

Eiendomshistorikk

Enebolig med beliggenhet i etablert boligområde nord for Elverum sentrum.
Anført bygning opprinnelig oppført som garasje tilknyttet Eimervegen 8, 2409 ELVERUM.

2004 Daterte tegninger på garasje.

2007 Byggeår som garasje.

20.10.2010 Igangsettingstillatelse for etablering av enebolig i 1.etasje.

11.04.2011 Ferdigattest på enebolig utstedt av Elverum kommune.

04.06.2020 Eiendommen Eimervegen 8 overtas av selger.

19.05.2021 Byggetillatelse for bruksendring av loft til boligareal utstedes av Elverum kommune.

06.12.2021 Etablering av eiendommen Tyrivegen 22, 2409 Elverum, (matrikkel 3420-26/423).

Ca mai/juni 2022 eiendommen Tyrivegen 22 legges ut til fritt salg. Taksert markedsverdi Kr 2.500.000,- .

01.09.2022 Eiendommen overtas av kravstiller. Kjøpesum 2.500.000, - eks omkostninger.

Bygningsbeskrivelse

Enebolig med 1½ etasje. Referanse nivå TEK 10.
Byggeår som garasje 2007.

Gulvkonstruksjon med støpt plate på mark. Vegger med bindingsverk, fasader med liggende kledningsbord.
Etasjeskille med trebjelkelag. Saltakkkonstruksjon med innvendige skråisolerte himlinger. Kaldtloft ved mønespiss uten etablert adkomst. Takteking med sementstein, undertak med ranitplater.

1.etasje innredet 2011 med stue, kjøkken, badrom, entre og 2 soverom. Stue/kjøkken med åpen løsning.
Tidligere loftsrom innredet 2021 som 2.etasje med trapperom og 2 soverom.

Etablert oppvarming ved overtagelsen med strømfyring, badrom med varmekabler, øvrig fyring med panelovner.
Fyringsanlegg med stålppe og vedovn etablert av kravstiller etter overtagelsen 2022.

Ventilasjon med mekanisk punktavtrekk på badrom og via kjøkkenventilator. Tilluft via spalter i øvre vinduskarmer.

Eiendom tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg.

Verditakst vedlagt salgsdokumentasjonen.

Årlige kostnader		
Off. avgifter og ev. eiendomsskatt. Skjønnsmessig satt.	Kr.	10 000
Forsikring. Skjønnsmessig satt.	Kr.	5 000
Vedlikeholdskostnader. Kun enkelt stipulert.	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	20 000
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 700 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 700 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtetekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtetekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	900 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	900 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 600 000

Kommentar

Bygning oppført som garasje 2007. 1.etasje deretter omdisponert og innredet som enebolig i 2010. Kaldtloft innredet med boligareal 2022. Ferdigattest for boareal i 2.etasje er ikke utstedt fra Elverum kommune.

Takstmannens fradrag (*utidsmessigheter, elde vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider og forskriftsmangler*) er satt til 10% av kostnader for etablering av nybygg 2022.

Fradraget fremstår å ikke innbefatte de anførte forhold, samt at fradraget i utgangspunktet vurderes som underestimert for den aktuelle bygningsmassen. Antatt at takstmannens grunnlag for den tekniske verdisettingen er basert på et nybygg fra 2011 med TEK 10 som referanse.

Salgsdokumentasjon

Tilstandsrapport med verditakst utarbeidet av Sørli Takst, rapportdato 17.05.2022.

ENEBOLIG



Byggeår
2011

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Eiendomsverdi ved rapportdato opplyser:

- Byggeår 2007
- Omdisponert til enebolig 2010.
- Eiendommen Tyrivegen 22 etablert 2021.

Anførte forhold.

Utvendige forhold ble oppdaget av hjemmelshaver etter demontering av raftebord i forbindelse med etablering av et sperretak over deler av terrasse ved inngangsparti. Relaterte følgeskader med svertesopp og skjolder i tilstøtende takkonstruksjon på kaldt side av dampsperre. Øvrige forhold med rimdannelser og fuktrelaterte følgeskader på øvre omrammingsbord ved vinduer i 2.etasje.

Innvendig forhold oppdaget i forbindelse med kondens og rimdannelser på innvendige vindusflater.

Relaterte observasjoner

Boligens etablerte ventilasjon ved overtagelse med mekanisk punktavtrekk på badet, samt mekanisk avtrekk via ventilator på kjøkken. Tilluft via spalte i øvre vinduskarmer. Ingen etablert fyringsanlegg.

Tiltak som ble utført av hjemmelshaver etter overtagelsen.

- Montert av fyringsanlegg med metallpipe og vedovn plassert i stue 1.etasje.
- Montering av klaffventiler på yttervegger i stue og soverom.
- Demontert raftebord lokalt i gesims langs yttervegg mot øst.

Utvendige forhold 1

Svertesopp i malingsfilm på øvre omrammingsbord ved soveromsvindu 2.etasje mot syd.

Opplyst om rimdannelser ved kuldeperioder

Skadeårsak: Kondensrelaterte forhold fra boligens avkastluft som føres via luftespalte i øvre vinduskarm.

Bakenforliggende årsak grunnet naturlig konveksjon, (pipeeffekt) av varm luft med fukttillskudd.

Omfang fukttillskudd i sammenheng med boligens etablerte ventilasjon.



Klaffventil etablert av hjemmelshaver.
Hulltaking i gavlspliss av eldre dato.

Utvendige forhold 2

Takkonstruksjon fremstår som prefabrikkerte A-takstoler fra garasjens byggeår 2007.
Ukjent produkt benyttet som dampsperre over himling 1.etasje.
Himling over 1.etasje mot rafteloft med 200mm mineralull.
Vindsperre ikke påvist. Undertak med ranitplater. Tekking med sementstein montert på sløyfer/lekter.
Rafteloft og kaldtloft ved mønospiss uten etablert adkomst.

Luftet takkonstruksjon via spalter i raft. Lufteventil montert i gavlspiss mot nord. Enkelte borehull etablert i gavlspiss mot syd.

Anførte forhold

Lokal muggvekst og skjolder på taksperrer og ranitplater i område over takfot og rafteloft mot øst. Mineralull preget av støvdeponering.

Ingen registrert råte eller restfukt av betydning ved befaringen.
Begrenset tilkomst.

Forholdet ble oppdaget av hjemmelshaver i forbindelse med planlagt etablering av sperretak over terrasse høsten 2024.



Undertak med svertesopp og skjolder

Arsak 1

Fuktrelaterte følgeskader i sammenheng med kondensrelaterte forhold.

Varm luft med fuktilskudd trenger opp i kald del av takkonstruksjonen med påfølgende kondensering/rimdeponering ved kuldeperioder.
Skjolder på trelast i sammenheng med rim som smelter ved værerslag.

Omfang følgeskader i sammenheng med boligens fuktilskudd.

Fuktilførsel via avkastventiler fra kjøkkenventilator og baderom montert på veggiv mot raftekaske.

Arsak 2

Støvdeponering i mineralull grunnet manglende vindsperre.

Luftstrøm med forurensninger grunnet naturlig konveksjon via takkonstruksjonens lufting.



Avkastventil fra baderom

Byggeteknisk vurdering

Ved befaringen ble det observert flere forhold ved boligen som fremstår som lite forenlig med aktuell byggeforskrift, (TEK 10).

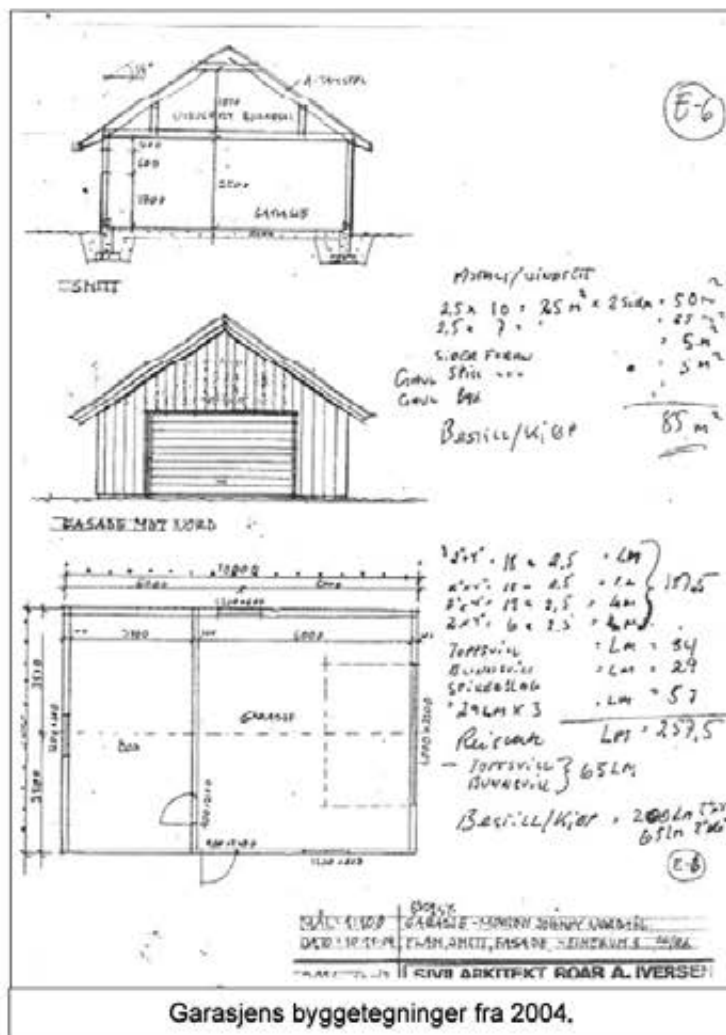
Isolasjonstykkelse i kontrollert del av takkonstruksjon utført med 200mm mineralull uten vindspærre.

Energiberegningen vedlagt byggesaken er takkonstruksjonen prosjektert med 300mm mineralull.

Øvrige forhold hvor boligventilasjonen er prosjektert med en temperaturvirkningsgrad på 70%.

Aktuell boligventilasjon etablert uten gjenvinner eller noen form for balansert ventilasjon.

Mangelfull ventilasjon med relaterte følgeskader på varme og kalde sider av konstruksjoner.



Konklusjon

Anførte forhold i sammenheng med mangelfull utførelse av boligventilasjon.
Byggeforskriftens funksjonskrav til boligventilasjon er ikke oppfylt, (TEK 10).

Følgeskader med høyt fukttilskudd og påfølgende kondensproblematikk på varme og kalde sider av konstruksjoner.

Deler av øvrige bygningsdeler fremstår å ikke samsvare med prosjektert utførelse vedlagt byggesøknaden hos Elverum kommune.

Kaldtloft innredet med boareal 2021, ferdigattest ikke utstedt.

Med vennlig hilsen
Byggtakst Elverum AS
Bjørn Kjellberg
Tlf: 977 34 679

Storgata 21, 2414 Elverum
E-mail: Bjorn@byggtakstelverum.no
Hjemmeside: www.byggtakstelverum.no

Reklamasjonsrapport, (2)

Matrikkel: **3420-26/423/**
Kommune: **Elverum kommune**
Betegnelse: **Enebolig**
Adresse: **Tyrivegen 22, 2409 Elverum**



Dato befaring: 14.04.2025
Utskriftsdato: 24.04.2025

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk Takst
BYGGTAKST ELVERUM AS
Storgata 21, 2414 ELVERUM
Telefon: 918 40 445

	Takstfirma: Byggtakst Elverum AS Adresse: Storgata 21 Postnr. /-sted: 2414 Elverum E-post: knut@byggtakestelverum.no Takstmann: Bjørn Kjellberg Telefon: 977 34 679 E-post: bjorn@byggtakestelverum.no
--	---

	Byggeår: 2007/2011 Referansenivå: Byggteknisk forskrift (TEK10).
--	--

Vi ber om en revidert rapport hvor du beskriver de relevante avvikene du oppdaget på din befaring sett opp mot boligens annonserte byggeår og forventede tekniske standard. Vis til søknadspapirene hos kommunen der det er relevant.

Utbedringskostnader skal beregnes for å få boligen i den tekniske stand som følger av oppgitt byggeår og/eller søknadspapirer hos kommunen, samt opplysninger gitt i tilstandsrapport/salgsoppgave.

Hjemmelshaver opplever kondensrelaterte forhold i forbindelse med fyringssesonger. Forholdet omfatter innvendige og utvendige konstruksjoner.

- Byggesaksmappe oversendt fra Elverum kommune.
- Salgsoppgave utarbeidet av Aktiv Eiendomsmegling Elverum
- Tilstandsrapport utarbeidet av Sørliø Takst AS, rapportdato 17.05.2022.
- Selgers egenerklæring, datert 16.05.2022.

Eiendomshistorikk

Enebolig med beliggenhet i etablert boligområde nord for Elverum sentrum.
Anført bygning opprinnelig oppført som garasje tilknyttet Einervegen 8, 2409 ELVERUM.

2004 Daterte tegninger på garasje.

2007 Byggeår som garasje.

20.10.2010 Igangsettingstillatelse for etablering av enebolig i 1.etasje.

11.04.2011 Ferdigattest på enebolig utstedt av Elverum kommune.

04.06.2020 Eiendommen Eiervegen 8 overtas av selger.

19.05.2021 Byggetillatelse for bruksendring av loft til boligareal utstedes av Elverum kommune.

06.12.2021 Etablering av eiendommen Tyrivegen 22, 2409 Elverum, (matrikkel 3420-26/423).

Ca mai/juni 2022 eiendommen Tyrivegen 22 legges ut til fritt salg. Taksert markedsverdi Kr 2.500.000,- .

01.09.2022 Eiendommen overtas av kravstiller. Kjøpesum 2.500.000, - eks omkostninger.

Bygningsbeskrivelse

Enebolig med 1½ etasje. Referanse nivå TEK 10/17.

Byggeår som garasje 2007.

Gulvkonstruksjon med støpt plate på mark. Vegger med bindingsverk, fasader med liggende kledningsbord.
Etasjeskille med trebjelkelag. Saltakkonstruksjon med innvendige skråisolerte himlinger. Kaldtloft ved mønespiss uten etablert adkomst. Takteking med sementstein, undertak med ranitplater.

1.etasje innredet 2011 med stue, kjøkken, badrom, entre og 2 soverom. Stue/kjøkken med åpen løsning.
Tidligere loftsrom innredet 2021 som 2.etasje med trapperom og 2 soverom.

Etablert oppvarming ved overtagelsen med strømfyring, badrom med varmekabler, øvrig fyring med panelovner.
Fyringsanlegg med stålppe og vedovn etablert av kravstiller etter overtagelse.

Ventilasjon med mekanisk punktavtrekk på badrom og via kjøkkenventilator. Tilluft via spalter i øvre vinduskarmer.
Klaffventiler i yttervegger montert av kravstiller etter overtagelse.

Eiendom tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg.

Verditakst vedlagt salgsdokumentasjonen.

Årlige kostnader

Off. avgifter og ev. eiendomsskatt. Skjønnsmessig satt.	Kr.	10 000
Forsikring. Skjønnsmessig satt.	Kr.	5 000
Vedlikeholdskostnader. Kun enkelt stipulert.	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	20 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 000 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 700 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 700 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	900 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	900 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 600 000
--	------------	------------------

Kommentar

Bygning oppført som garasje 2007. 1.etasje deretter omdisponert og innredet som enebolig i 2010. Kaldtloft innredet med boligareal 2022. Ferdigattest for boareal i 2.etasje er ikke utstedt fra Elverum kommune.

Takstmannens fradrag (*utidsmessigheter, elde vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider og forskriftsmangler*) er satt til 10% av kostnader for etablering av nybygg 2022.

Frdraget fremstår å ikke innbefatte de anførte forhold, samt at frdraget i utgangspunktet vurderes som underestimert for den aktuelle bygningsmassen. Antatt at takstmannens grunnlag for den tekniske verdisettingen er basert på et nybygg fra 2011 med TEK 10 som referanse.

Salgsdokumentasjon

Tilstandsrapport med verditakst utarbeidet av Sørli Takst, rapportdato 17.05.2022.

ENEBOLIG



Byggeår
2011

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Eiendomsverdi ved rapportdato opplyser:

- Byggeår som garasje 2007
- Omdisponert til enebolig 2010.
- Eiendommen Tyrivegen 22 etablert 2021.

Anførte forhold.

Ny befaring hvor det ble utført stikkprøvekontroller av relevant bygningsmasse. Destruktive inngrep utført med å demontere en karmlist ved et stuevindu, demontert takstein lokalt ved snøfanger, samt manuelt gravearbeid lokalt ved ringmur mot syd. Lokal tilkomst til skråisolert takkonstruksjon var etablert ved tidligere befaring. Forøvrig ingen destruktive inngrep i skjulte konstruksjoner. Lysåpning og arealmåling utført med laser. Konstruksjonstykkelser målt med meterstokk. Gulvavvik ved etasjeskille og gulv mot grunn målt med nivelleringslaser.

Kravstiller deltok på befaringen for bistand med tilkomst.

Arealsvikt

Salgsdokumentasjonen opplyser om et samlet Bra/P-rom med 82m² fordelt på 1. og 2.etasje.

Kontrollmåling ved befaringen viser et bruksareal i 2.etasje på 16m².

Bruksareal for 1.etasje vurderes å være i samsvar med salgsopplysninger.

Tilstandsrapport:

Enebolig					
	Bruksareal BRA m ²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.etasje	63	63	0	Entré , Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2	
2.etasje	19	19	0	Gang , Soverom , Soverom 2	
Sum	82	82	0		

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.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?	☐ Ja	☒ Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?	☒ Ja	☐ Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?	☒ Ja	☐ Nei

Takhøyde i 2.etasje: Ca. 1,99 meter.

Konklusjon

Boligens Bra/P-rom: 79m².

Samlet arealsvikt: 3,65%.

For 2.etasje utgjør arealsvikt: 15,7%.

Byggesak: Oppføring garasje

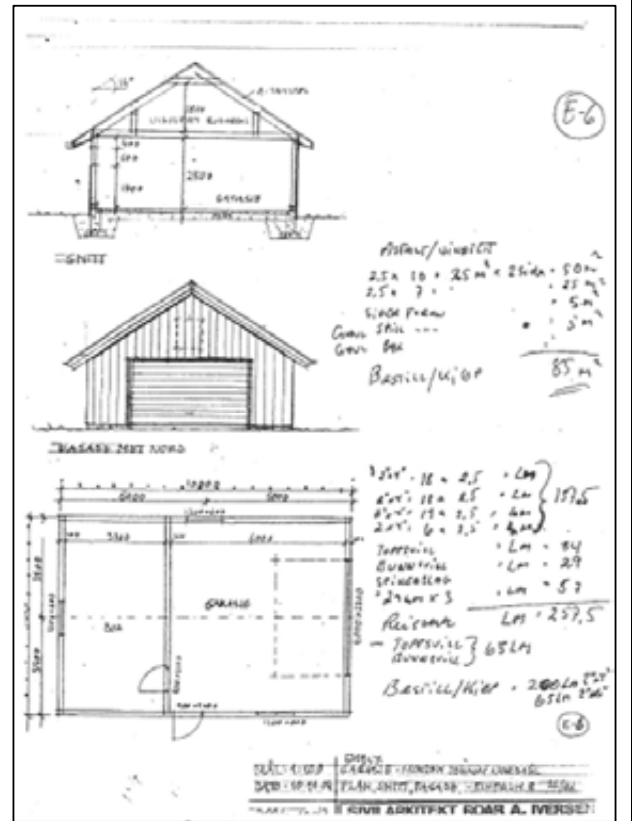
Byggesaksmappe hos Elverum kommune foreligger garasjetegninger datert 10.11.2004 utarbeidet av sivil arkitekt Roar Iversen.

Tegningene viser en tradisjonell dobbelgarasje. Yttervegger med 48x98mm uisolert bindingsverk. Fasader med stående kledningsbord. Vindsperre med asfaltpapp. Uisolert gulvkonstruksjon med støpt plate på sandgrunn. Saltakkkonstruksjon med loftsrom, adkomst til loftbod via luke i gavlspiss. Himlingshøyde ved loftsrom 1,8 meter.

Kommentar

Fasadetegninger viser innkjøring til garasjen via gavl mot nord. Historiske flyfoto fra 2008 viser separat innkjøring fra Tyrivegen tilknyttet en garasjeport i gavl mot syd.

Dagens adkomst til eiendommen med privat innkjøring fra Enervegen. Fasader tegnet med stående rektangulære kledningsbord. Himlingshøyde ved opprinnelig loftsbod samsvarer ikke med dagens himlingshøyde for 2. etasje.



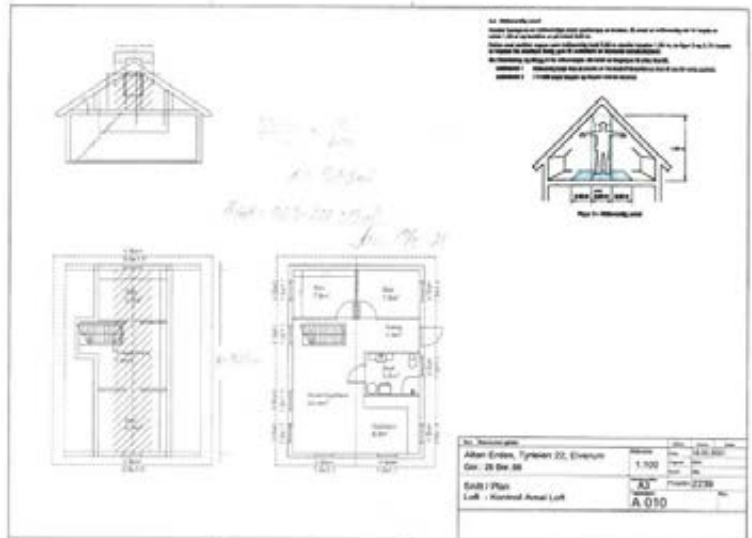
Byggesak: Bruksendring

Byggesaksmappe hos Elverum kommune:

- Søknad om bruksendring, v/ Bjørnar Otterhaug, datert 01.09.2010
- Søknad om ansvarsrett, PRO. Siv. Ark. Roar A. Iversen, datert 06.09.2010
- Søknad om ansvarsrett, PRO + UTF. Rørlegger Odd Eierholen, datert 06.09.2010
- Søknad om personlig ansvarsrett, UTF, (innredningsarbeid). Bjørnar Otterhaug. datert 06.09.2010
- Igangsettingstillatelse for ombygging av garasje til bolig, Elverum kommune, datert 20.10.2010
- Tilsynssak vedr. prosjektering av energiberegning, Elverum kommune, datert 20.10.2010
- Energiberegning og konstruksjonsdata, Siv. Ark. Roar A. Iversen, 01.11.2010
- Søknad om ferdigattest, (PRO + UTF). Siv. Ark. Roar A. Iversen, 04.04.2011
- Ferdigattest fra Elverum kommune, datert 11.04.2011

Byggesak 2.

- Byggetillatelse for bruksendring av loftplan til boligareal. Elverum kommune 01.05.2021
- Snitt/plan-skisse kontroll av areal, Bjørnstad Prosjektering, ikke datert
- Ingen ferdigattest fra Elverum kommune



Salgsprospektet opplyser:

«Det ble utstedt ferdigattest for ombygging fra garasje til bolig i 2011. Ferdigattest for opprinnelig garasje ble gitt i 2007. Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for terrassen. Det er mottatt byggetegninger fra kommunen for boligen. Innholdet i disse synes å stemme godt overens med dagens bruk. Det foreligger ingen byggetegninger av terrassen. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt terrassen er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke.

Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring.

Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold».

Kommentar

I følge opplysninger fra Elverum kommune foreligger det ikke ferdigattest for verken den originale garasjen eller etablering av boligrom ved loftsplanet. Terrassen er etablert lavere en 0,5 meter over terreng og blir ifølge reguleringsplanen vurdert som ikke søknadspliktig.

Megleropplysningene bør vurderes av fagkyndig jurist.

Byggtekniske forhold

Mandat

Vi ber om en revidert rapport hvor du beskriver de relevante avvikene du oppdaget på din befaring sett opp mot boligens annonserte byggeår og forventede tekniske standard. Vis til søknadspapirene hos kommunen der det er relevant.

Utbedringskostnader skal beregnes for å få boligen i den tekniske stand som følger av oppgitt byggeår og/eller søknadspapirer hos kommunen, samt opplysninger gitt i tilstandsrapport/salgsoppgave.

1. Yttervegger

Beskrivelse

Yttervegger fremstår som innvendig påforet med 100mm på originalt 100 mm bindingsverk. Kledning uten etablert luftesjikt.

Veggkonstruksjonens totale tykkelse målt 240mm eks. omrammingsbord. Aktuell isolasjonstykkelse beregnet til 200mm. Full kontroll av utførelse krever destruktive inngrep.

Opplysninger fra kravstiller

I forbindelse med fyringssesongen opplever beboerne vanskeligheter med å opprettholde en normal innnetemperatur. Boligen blir betraktet som "gulvkaldt". Tiltak iverksatt med å montere et fyringsanlegg bestående av skorstein og vedovn.



Prosjektering

Yttervegger er prosjektert og byggemeldt med 250mm Rockwool Flexi A-plate. Ingen opplysninger om evt. trykktest eller utførelse av vind- og dampsperrer.

Konstruksjonsdata		ROCKWOOL
		BRANNEIKKES ISOLASJON
Navn: Taketoler med kaldt loft Type: Takkonstruksjon Areal: 63 m² U-verdi: 0.12 W/m²K		
Varmetapskoeffisient: 0.93		
1. Isolasjonslag: 300 mm Rockwool Takisoplate (0.037 W/m²K)		
Bjelkeavstand: 48 mm heltrukket bjelke (ca 40 cm) (0.16 / 0.12 W/m²K / 98 mm)		
Navn: Yttervegg med trepaneler Type: Veggkonstruksjon Areal: 63 m² U-verdi: 0.17 W/m²K		
Hovedisolering: 250 mm Rockwool Flexi A-plate (0.037 W/m²K) Tre: 9 % / 0.12 W/m²K		
Navn: Gulv på grunn (plate på mark) Type: Gulvkonstruksjon Areal: 63 m² U-verdi: 0.14 W/m²K		
Ytterkant: 34 m Kulebrus: 40 mm / 0.09 W/m²K		
1. Isolasjonslag: Egendefinert (225 mm / 0.04 W/m²K)		
Belag: 100 mm armert betong (1.7 W/m²K)		

Øvrige registreringer

Ved befaringen ble nedre karmlist ved stuevindu vest demontert for kontroll. Ingen påvist dampsperre. Meterstokk kunne skyves inn til bakside av antatt vindsperre evt. kledningsbord. Tilsvarende forhold ved glippe under fotlist på soverom 2.etasje syd, samt glippe under terskel til ytterdør.



Vindu 1.etasje. Avlest 206 mm



Glippe under fotlist 2.et. Avlest 198mm

Utvendige forhold



Fasadefelt ved tidligere garasjeport



Ingen etablert sokkel ved tidligere garasjeinnkjøring.
Kledning med mangelfull innfesting.
Vindsperre fremstår uten klelekt.

Salgsopplysninger

Ingen opplysninger som omhandler de anførte forhold.

Kommentar

Ingen påviste følgeskader tilknyttet takstmannens vurdering av tilstandsrapportens anførte avvik.

Fasader som helhet vurderes med noe mangelfull håndverksmessig utførelse vedr. innfestinger.

Ingen opplysninger som omhandler luftesjikt og utførelse av fasadefelt ved tidligere garasjeport.

Byggteknisk forskrift (TEK 10)

Byggesaken fra 2010 benytter en preakseptert løsning utarbeidet av Rockwool.

Kommentar

Ytterveggene mangler en bredde på min. 50mm for å kunne romme den prosjekterte isolasjonstykkelsen.

Oppsummering yttervegger

Bygningskomponenter fra 2003, 2010 og 2021.

Ytterveggenes utførelse samsvarer ikke med prosjekteringsgrunnlaget vedlagt byggesaken fra 2010.

Konstruksjonens mulighet for prosjektert isolasjonstykkelse er underdimensjonert med ca 25%.

Stikkontroll ved befaringen påviser flere åpninger via ytterveggenes tverrsnitt. Evt. trykktest vil med stor sannsynlighet bli underkjent. Fuktrelaterte følgeskader på utførelse grunnet kaldluftsl lekkasjer.

Isolasjonsgraden ved yttervegger fremstår som lite forenlig med byggeforskriftens funksjonskrav tilknyttet energieffektivitet, ref. TEK 10 § 14-2.

Veggkonstruksjon

1 TO 2

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med liggende panel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2021

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Panel ligger stedvis langt ned mot terreng. Fare for fuktopptrekk og forvittringer.

Panelbord er skjøtet på samme stender (fasade mot nord). Antatt tidligere døråpning.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Evaluerings mot 2010 forskrifter

ROCKWOOL
RAMMELØST ISOLASJON

Beskrivelse	Krav	Beregnet
Enkeltvegg		
Enkeltvegg		Forskriftens Enkeltvegg
Varmetapskoeffisient (Varmetapskoeff)		Forskriftens Varmetapskoeff
Minstetall (U-verdi og lekkasje)		Forskriftens Minstetall
Total evaluering		Forskriftens Varmetapskoeff
Enkeltvegg	Krav	Beregnet
U-verdi vegg	0.18 W/m ² K	0.17 W/m ² K
U-verdi tak	0.13 W/m ² K	0.12 W/m ² K
U-verdi gulv	0.18 W/m ² K	0.14 W/m ² K
U-verdi vindustener	1.2 W/m ² K	1.2 W/m ² K
Prosentandel vindustener	20 %	17.5 %
Normaliseringskoeffisient	0.02 W/m ² K	0.02 W/m ² K
Lekkasje (q50)	2.5 sm/h	2.5 sm/h
Temperaturvirkningsgrad varmegenerere	70 %	70 %
Varmetapskoeffisient	Krav	Beregnet
Varmetapskoeff vegg	0.18 W/m ² K	0.17 W/m ² K
Varmetapskoeff tak	0.13 W/m ² K	0.12 W/m ² K
Varmetapskoeff gulv	0.18 W/m ² K	0.14 W/m ² K
Varmetapskoeff vindustener	0.34 W/m ² K	0.21 W/m ² K
Varmetapskoeff lukkede dører	0.02 W/m ² K	0.02 W/m ² K
Varmetapskoeff infiltrasjon	0.14 W/m ² K	0.14 W/m ² K
Varmetapskoeff ventilasjon	0.08 W/m ² K	0.08 W/m ² K
Berettet Varmetapskoeff	0.08 W/m ² K	0.08 W/m ² K
Minstetall	Krav	Beregnet
U-verdi vegg	0.22 W/m ² K	0.17 W/m ² K
U-verdi tak	0.18 W/m ² K	0.12 W/m ² K
U-verdi gulv	0.18 W/m ² K	0.14 W/m ² K
U-verdi vindustener	1.2 W/m ² K	1.2 W/m ² K
Varmetapskoeff vindustener		
Lekkasje (q50)	3 sm/h	2.5 sm/h
Virkningsgrad varmegenerere		

2. Takkonstruksjon.

Beskrivelse

Takkonstruksjon med prefabrikkerte A-takstoler antatt fra garasjens byggeår.
Tidligere loftsrom innredet som boligareal 2021. Kontrollert del av skråhimling isolert med 200mm Glava plater. Ingen etablert vindsperre. Lufting via spalter i raft, samt klaffventil i gavl nord. Mønespiss mot syd med ca 10mm borehull via fasade. Undertak med ranitplater. Taktekking med sementstein plassert på søyfer/lekter.
Snøfanger montert og gangsone tilknyttet ytterdør, takflate mot tilstøtende terrasse uten snøfangere.

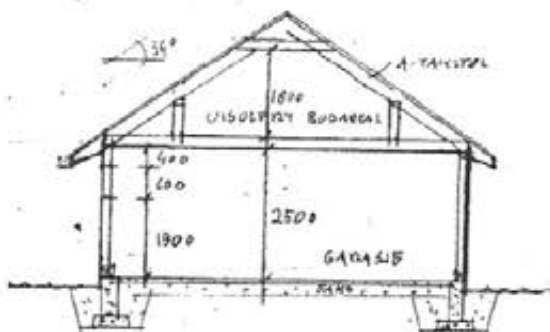
Opplysninger fra kravstiller

Etter overtagelsen oppsto brekkasje på snøfanger over inngangsparti. Med bistand fra fagkyndig ble årsaken satt i sammenheng med mangelfull innfesting til konsollbord. Skaden var utbedret ved undertegnedes befaring.
Fuktrelaterte følgeskader i takkonstruksjon oppdaget sommeren 2024, se tidligere reklamasjonsrapport.

Prosjektering

Himling over 1.etasje prosjektert og byggemeldt 2010 med 300mm Rockwool Flexi A-plate. Ingen opplysninger om evt. trykktest eller utførelse av vind- og dampsperrer.

Byggetillatelse for bruksendring av loftsplan til boligareal datert 19.05.2021. Ingen fremlagte dokumenter vedrørende prosjektering og ansvarsforhold. Byggherre Altan Erdas, (selger).



Eldre garasjetegninger vedlagt byggesak 2010.



Boligtegning vedlagt byggesak 2021.

Prosjektering

Ved byggesak 2010 er himling mot kaldtloft prosjektert med 300mm Rockwool takstolplate.

Ved innredning av det opprinnelige kaldtloftet 2021 ble det etablert et åpent trappeløp fra 1.etasje.

Ingen dokumentert utførelse av av skråisolert- og horisontal himling i 2.etasje.

Konstruksjonsdata		ROCKWOOL
Navn: Takstoler med kaldt loft Type: Takkonstruksjon Areal: 63 m² U-verdi: 0.12 W/m²K		
Varmetapsfaktor: 0.93		
1. Isolasjonslag: 300 mm Rockwool Takstolplate (0.037 W/m²K)		
Bjelkelegundergurt: 48 mm heltrukketbjelke (ca 60 cm) (0.12 W/m²K / 98 mm)		
Navn: Yttervegg med trestendere Type: Veggkonstruksjon Areal: 63 m² U-verdi: 0.17 W/m²K		
Hovedisolering: 250 mm Rockwool Flått A-platt (0.037 W/m²K) Tre: 9 % / 0.12 W/m²K		
Navn: Gulv på grunn (plate på mark) Type: Gulvkonstruksjon Areal: 63 m² U-verdi: 0.14 W/m²K		
Ytterkant: 34 mm Kulebro: 40 mm / 0.03 W/m²K		
1. Isolasjonslag: Egendefinert (225 mm / 0.04 W/m²K)		
Belag: 100 mm armeret betong (1.7 W/m²K)		

Salgsopplysninger

Selgers egenerklæring opplyser at vedkommende ikke har kjennskap til eiendommen.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft	TO BJ
Saltakkonstruksjon	
Antatt utført med fabrikkerte A-takstoler.	
Himling er antatt isolert med mineralull.	
Takkonstruksjonen er ikke besiktiget.	
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.	

Kommentar

Skader i fluenetting og hull i raftebord vurderes som synlig for fagkyndig.

Avkast for punktavtrekk fra badetrom og kjøkken dels ført opp i raftekasse vurderes som synlig for fagkyndig.

Manglende lufteventil i gavl syd vurderes som synlig for fagkyndig.

Raftekott og kaldtloft over horisontal himling uten etablert tilkomst.



Observasjoner

Ved 1.befaring var raftebord demontert i lokalt område over terrasse. Tiltaket medført tilkomst til nedre deler av skråisolert himling mot gang 2.etasje.

Synlig del av takkonstruksjon isolert med 2X100mm Glava-plater. Ingen etablert vindsperre. Ukjent utførelse ved evt. dampsperre.

Mineralull med støvdeponeringer grunnet konveksjonsluft.
Ranitplater og overgurter med muggvekst og skjolder.

Skadeårsak 1

Fuktrelaterte følgeskader i sammenheng med kondensrelaterte forhold.

Varm luft med fukttillskudd trenger opp i kald del av takkonstruksjonen med påfølgende kondensering/rimdeponering ved kuldeperioder. Skjolder på trelast i sammenheng med rim som smelter ved værromslag.

Omfang følgeskader i sammenheng med boligens fukttillskudd.
Fukttilførsel via avkastventiler fra kjøkkenventilator og badrom montert på veggliv mot raftekasse.
Ukjent om deler av forholdet kan settes i sammenheng med utette dampsperrer.

Årsak 2

Støvdeponering i mineralull i sammenheng med manglende vindsperre.
Luftstrøm med forurensninger grunnet naturlig konveksjon føres via mineralullplater med påfølgende støvdeponering.

Oppsummering takkonstruksjon

Opprinnelig kaldtloft innredet som boligareal 2021, arbeid i regi av selger.
Ferdigattest foreligger ikke.

Deler av 2.etasjen etablert med målbart BRA, himlingshøyde ved horisontal himling målt 1,99 meter. Opprinnelige byggetegninger viser en lysåpning på 1,8 meter mellom takstolenes undergurt og tverrbjelke mot møne.
Ukjent utførelse i forbindelse med nåværende utførelse, ingen prosjekteringsdokumenter er vedlagt i byggesaken.

Isolasjonsgraden ved takkonstruksjonens skråhimlinger fremstår som lite forenlig med byggeforskriftens funksjonskrav tilknyttet energieffektivitet, ref. TEK 10 § 14-2.

Nåværende utførelse medfører fuktrelaterte følgeskader, ref. TEK 10 § 13-14.



3. Etasjeskille

Beskrivelse

Etasjeskille mellom 1. og 2. etasje fremstår som et trebjelkelag med utgangspunkt i den originale undergurten tilknyttet de prefabrikkerte A-takstolene fra garasjens byggeår. Etasjeskillets tykkelse målt til ca 200mm ink. gulv- og himlingsflate. Etasjeskille med fritt spenn mellom yttervegger i forbindelse med åpen løsning mellom kjøkken og stue. Øvrig del av etasjeskille fremstår med understøtter i forbindelse med flere tverrgående lettvegger i 1. etasje.

Observasjoner

Vesentlig svikt og knirk ved belastning på gulvflate ved soverom 2. etasje mot syd. Indikerte bevegelser i underlaget målt til ca 15mm ved ordinær belastning. Synlig glipper mellom fotlister og gulvflate. Gulvavvik målt 20mm over 2 meter uten belastning.

Salgsopplysninger

Selgers egenerklæring opplyser at vedkommende ikke har kjennskap til boligen.

Tilstandsrapporten opplyser om nye gulvflater i 1. og 2. etasje, samt opplysning at 2. etasje er innredet 2021.

Anført avvik med «*knirk i gulv 2. etasje*» vurderes som underkommunisert. Gulvflaten på soverom syd har vesentlig svikt i underlaget, hvor behov for utbedring bør påregnes.

Ukjent om takstmannen har vurdert gulvet på det aktuelle soverommet. Øvrige gulvflater i 2. etasje med omfang knirk i samsvar med tilstandsrapportens opplysning.

Byggesak 2021.

Ingen fremlagte dokumenter tilknyttet den aktuelle bygningsdelen.



Overflater	10.3
Gulvflater med høytrykkslaminat og laminatgulv. Nye gulvflater i 1 og 2. etasje fra 2021.	
Vurdering av avvik: • Det er påvist andre avvik: Knirk i gulv i 2. etasje.	
Tiltak • Det er ikke behov for utbedringstiltak.	
Overflater - 2	10.1
Overflater med malte MDF-veggplater. Himlinger med folierte takessplater. Eier opplyser: Innredet 2. etasje i 2021.	
Etasjeskille/gulv mot grunn	10.2
Ingen synlige betonggulv. Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.	
Vurdering av avvik: • Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på ca. 20 mm i stue/kjøkken.	
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.	

4. Gulvkonstruksjon 1.etasje

Beskrivelse

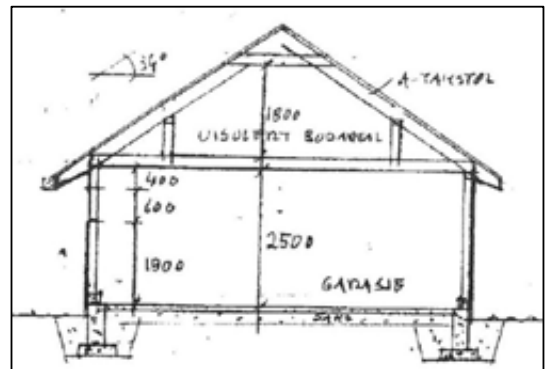
Gulvkonstruksjon 1.etasje med støpt plate på mark. Badet med påstøp og varmekabler.
Gulvflater med laminat, opplyst fra 2021. Badet med keramiske gulvfliser, opplyst fra 2011.

Prosjektering

Ved byggesak 2010 fremkommer garasjens snittegning.
Gulvkonstruksjon med støpt plate direkte på sandgrunn.

I forbindelse med tilsvar etter kommunens tilsyn av prosjektering og utførelse vedr. energiberegning blir konstruksjonsdata oversendt fra Siv. Ark. Roar A. Iversen.

Gulvkonstruksjon blir opplyst å være etablert med 225mm markisolasjon med U-verdi 0,14 W/m²K, samt en kuldebryter med U-verdi 0,03 W/m²K.



Konstruksjonsdata		ROCKWOOL® BRANNEIKKET ISOLASJON
Navn: Taketoler med kaldt loft Type: Takkonstruksjon Areal: 63 m² U-verdi: 0.12 W/m²K Varmetapskoeffisient: 0.93 1. Isolasjonslag: 300 mm Rockwool Takisolasjon (0.037 W/m²K) Bjelkelagfundament: 48 mm heltebjelker (ca 60 cm) (0.12 W/m²K / 98 mm)		
Navn: Yttervegg med trestendere Type: Veggkonstruksjon Areal: 63 m² U-verdi: 0.17 W/m²K Hovedisolasjon: 250 mm Rockwool Flexi A-plate (0.037 W/m²K) Tre: 9 % / 0.12 W/m²K		
Navn: Gulv på grunnen (plate på mark) Type: Gulvkonstruksjon Areal: 63 m² U-verdi: 0.14 W/m²K Ytterkant: 34 m Kuldebryr: 40 mm / 0.03 W/m²K 1. Isolasjonslag: Egendefinert (225 mm / 0.04 W/m²K) Betong: 100 mm armeret betong (1.7 W/m²K)		

Vurdering

Ved befaringen ble det gravd et hull i jordmasser langs ringmursokkel ved gavl syd.
Topplag bestående av sandjord med noe innslag av organiske masse. Ca 5-10 cm under terreng befinner det seg div innslag med tilkjørte steinblokker.

Gravearbeid avsluttet ca 30 cm under terreng, ingen påvist isolasjon, fuktsperre eller evt. radonduk.

Salgsopplysninger

Grunnmur og fundamenter

1 TO 1

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

Antatt støpt plate på mark og støpt ringmur.

Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.



Ingen påvist markisolasjon under terreng



Kantstøp til originalt garasjegulv, nedkant av portåpning dekket med trekonstruksjon.

Vurdering

Ved tilfelle gulvkonstruksjonen skulle være etablert som prosjektert burde gulvet har blitt pigget opp i sin helhet i forbindelse med byggesaken i 2010. Sannsynlig ble deler av gulvstøpen revet for å etablere bunnledninger tilknyttet baderom og kjøkken.

Oppsummering

Gulvkonstruksjon med ukjent utførelse. Prosjektgrunnlaget for byggesaken 2021 opplyser om egendefinert isolasjon med 225mm tykkelse, samt en kuldebrobryter i ytterkant. Stikkontroll av grunne ved ringmur uten tegn til isolering.

Ingen opplysninger ved salgsdokumentasjonen som omhandler det anførte forholdet.

Mangelfull isolering kan vurderes i sammenheng med beboernes oppfattelse at boligen er «gulvkaldt».

Bilde høyre: Kravstillers samling med steinblokker som dukker opp i hageanlegget i forbindelse tele. Sannsynlig et tilkjørt bærelag etablert på den tidligere gårdsplassen med innkjøring fra Tyrivegen.

Dagens adkomst til eiendommen med innkjøring fra Einervegen.



5. Radon

Historikk

Garasje omdisponert til enebolig 2010, ferdigattest datert 11.04.2011.

Tidligere eiere har benyttet bygningen som utleiebolig frem til kravstiller overtok eiendommen 01.09.2022.

I følge NGU's aktsomhetskart befinner eiendommen seg i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

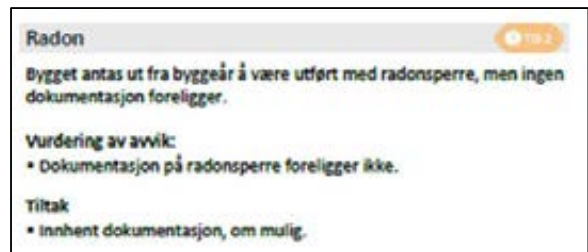
Tilkjøpte steinmasser fremstår å være produsert i et steinbrudd ved Midtskogen, område med høy aktsomhetsgrad.

Salgsopplysninger

Selger egenerklæring opplyser at vedkommende ikke har kjennskap til boligen.

Tilstandsrapport

Med utgangspunkt i byggeår antar takstmannen at det er etablert radonsperre. Øvrig opplysninger at dokumentasjon ikke foreligger.



TEK 10 § 13-5. Radon

(1) Bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses. Radonkonsentrasjon i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m³.

(2) Følgende skal minst være oppfylt:

- a) Bygning beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen.
- b) Bygning beregnet for varig opphold skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m³.
- (3) Annet ledd gjelder ikke dersom det kan dokumenteres at dette er unødvendig for å tilfredsstille kravet i første ledd.

Utleieforhold

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Utleier må sørge for at det blir gjort tiltak dersom radonnivåene i utleieboligen er over tiltaksgrensen på 100 Bq/m³.

Kommentar: Salgsprospektet opplyser «salgsobjektet er per salgsoppgavedato utleid». Ukjent om tidligere utleier har forhold seg til strålevernforskriften § 6 vedrørende radonmåling og grenseverdier.

6. Komfyrvakt

Beskrivelse

Garasje omdisponert som enebolig 2010, kjøkken opplyst etablert 2011.

Observasjoner

Kjøkken uten etablert komfyrvakt.

Salgsopplysninger

Ingen opplysninger som omfatter det anførte forholdet.

Forskrift

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010, ref. NEK 400.

Synlighet

Forholdet vurderes som godt synlig for fagmann.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning 10.8

IKEA innredning fra 2011.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, opplegg for oppvaskmaskin, kitchenboard over kjøkkenbenk, ventilator, ettgreps blandebatteri og rustfri kum.

Alder: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Det er påvist fuktskjolder på kjøkkeninnredning.

Tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimert: Under 10 000

7. Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpent trappeløp mellom 1. og 2. etasje. Tretrapp med malte vanger, åpne opptrinn. 2-sidig rekkverk med handløper. Trappekonstruksjon opplyst fra 2021.

Observasjoner

Deler av trappeløp med himlingshøyde under 1,9 meter. Lysåpning ved øvre del av trappeløp målt 1,81 meter. Rekkverk ved repos 2. etasje målt 0,89 meter.

Salgsopplysninger

Innvendige trapper TO 1

Malt tretrapp til 2. etasje- Montert i 2021.
Utført med rekkverk på begge sider.

TEK 10 § 12-16. Trapp

f) Fri bredde i trapp skal være minimum 0,9 m og fri høyde minimum 2,1 m. Trapp internt i boenhet skal ha fri bredde på minimum 0,8 m og fri høyde på minimum 2,0 m.

TEK 10 § 12-17. Rekkverk

- a) Høyde på rekkverk skal være minimum 0,9 m. Dette omfatter også rekkverk på repos og hvileplan.
- b) Håndlist skal være i høyde 0,9 m over gulv/trinn.

Alternativt TEK 17 § 12-14 og § 12-15

Oppsummering

Tappekonstruksjonen vurderes å ikke tilfredsstille funksjonskrav ved aktuelle byggeforskrifter.

8. Vanninstallasjoner

Beskrivelse

Forbruksvann med rør-i-rørsystem, opplyst fra 2011.
Fordelerskap plassert på badet. Fordelerskap ikke besiktiget grunnet manglede tilkomst ved undertegnede befaring. PEX med antatt varerør ført til veggbokser under kjøkkeninnredning. Åpne flexslanger og CU-rør til blandebatteri med opplegg for oppvaskmaskin.

Observasjoner

Kjøkken uten etablert lekkasjesikring.
Ref. TEK 10 § 15-6.

Salgsdokumentasjon

Ingen opplysninger tilknyttet det anførte forholdet.

Synlighet

Anført forhold er synlig for fagmann.

Prosjektering

Ved byggesak 2010 fremkommer Rørlegger Odd Tømmerholen som ansvarlig prosjekterende og utførende. Ingen opplysninger i byggesaken som vedrører den etablerte løsningen.



9. Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør utført med PP-plast. Lufting av spillvann med durgo-ventil plassert på badet.

Observasjoner

Lekkasjer i avløpsrør under dobbelservant på badet. Forholdet settes i sammenheng med mangelfullt fall på aktuelle rør, samt mangelfull innfesting. Aktive lekkasjer ved 2 stk. rørskjøter, samt vannlås under servant mot venstre. I forkant av befaringen hadde kravstiller forsøkt å tette lekkasjene provisorisk med utvendig tape.

Relaterte følgeskader med muggvekst og svelleskader på skuffeseksjoner og laminerte fronter.

Kravstillers provisoriske tiltak fremstår som vellykket, ingen tegn til restfukt i berørte materialer ved befaringen.

Synlighet

Fallforhold og innfesting av avløpsrørene fremstår som synlig for fagmann. Ukjent om lekkasjene var aktive ved takstmannens befaring.



Lekkasje ved rørskjøter og vannlås.



Skuffebunn med svelleskader

Salgsopplysninger

Tilstandsrapportens opplysninger om fuktskjolder på baderomsinnredning som kan settes i sammenheng med det anførte forholdet. Ingen relaterte opplysninger vedrørende lekkasjer og fallforhold på avløpsrør.

Ukjent hvor takstmannen har påvist PVC-rør i boligen. Forøvrig ingen opplysninger om lufting av spillvann i tilstandsrapporten. Aktuell løsning med durgo-ventil på baderom vurderes som noe utradisjonelt ved bolighus etablert etter 2010 hvor avløp er tilkoblet kommunalt avløpsanlegg.

Sanitærutstyr og innredning

10.2

Bed/vaskerom med to servanter, to ettgreps blandebatteri, skuffer, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Påvist fuktskjolder på baderomsinnredning.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Avløpsrør

10.1

Avløpsledninger av PVC.

10. Ventilasjon

Beskrivelse

Garasje omdisponert som enebolig 2010. aktuell byggeforskrift TEK 10.
Boligens ventilasjon ved kravstillers overtagelse med mekaniske punktavtrekk på badetrom og ventilator på kjøkken.
Avkast dels ført direkte til friluft, deler av avkast ført via raft og videre opp kald side av takkonstruksjon, se punkt 2.
Øvrige rom med naturlig ventilasjon/tilluft via spalter i øvre vinduskarmer. Ingen etablert skorstein.

Prosjektering

Ved byggesak 2010 er ventilasjonen prosjektert med en temperaturvirkningsgrad på gjenvinner med 70%.

Kommentar: Ventilasjonsløsningen har ingen form for etablert gjenvinning av avkastluft. Forøvrig ingen opplysninger i byggesaken som omhandler prosjektering av boligventilasjon.

Relaterte følgeskader

Ved kuldeperioder opplever beboerne kondensrelaterte forhold på innvendige vindusflater i boligen. Forholdet ble av kravstiller satt i sammenheng med mangelfull ventilasjon kombinert med lave innnetemperaturer grunnet manglede kapasitet på varmekilder.

Kravstiller iverksatte tiltak med å etablere klaffventiler i yttervegger ved stue og samtlige soverom i 1. og 2.etasje. Øvrig tiltak med å etablere et fyringsanlegg med skorstein og vedovn i stue 1.etasje.

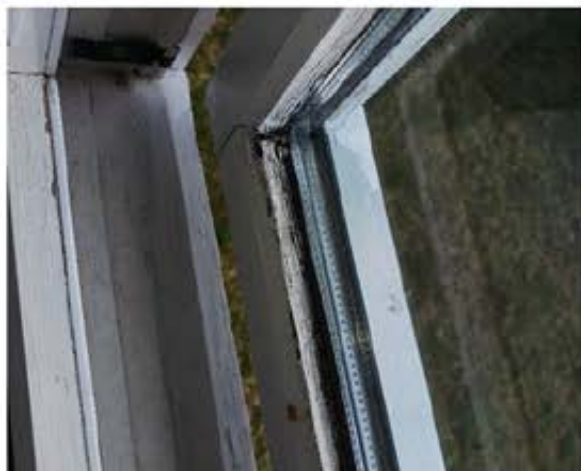
Ved undertegnades befaring ble innemiljøet vurdert som påvirket av mangelfull ventilasjon. Visuelle følgeskader med skjolder og svelleskader på innvendige vinduskarmer og underliggende utføringer ved tilnærmet samtlige vinduer. Deler av fuktskader på utføringer kan settes i sammenheng med kaldluftslekkasjer via vindussmug, se punkt 1.

.

Utvendige følgeskader

Visuelle følgeskader med svertesopp på omrammingsbord ved vindu 2.etasje mot syd. Årsaken settes i sammenheng med høyt fukttilskudd grunnet mangelfull ventilasjon. Naturlig konveksjon av varm luft og fuktig luft som kondenserer på kaldere overflater. Kuldeperioder med deposisjon hvor vanddampen avsettes som rim. Aktuelt soverom benyttes daglig av familiens datter. Motstående soverom i 2.etasje med begrenset fuktbelastning, rommet benyttes som gjesterom.

Relaterte følgeskader i takkonstruksjonen, se punkt 2.



Fuktskader og soppvekst på ramtre og utforinger.



Svertesopp på omrammingsbord.

Byggeforskrift TEK 10

§ 13-2. Ventilasjon i boenhet

- (1) Boenhet skal ha ventilasjon som sikrer en gjennomsnittlig frisklufttilførsel på minimum $1,2 \text{ m}^3$ pr. time pr. m^2 gulvareal når rommene eller boenheten er i bruk og minimum $0,7 \text{ m}^3$ pr. time pr. m^2 gulvareal når rommene eller boenheten ikke er i bruk. Dersom ventilasjon styres etter behov slik at luftmengden reduseres i deler av driftstiden må den forseres i andre perioder slik at tilfredsstillende luftkvalitet sikres i den tiden rommene eller boenheten er i bruk.
- (2) Soverom skal tilføres minimum 26 m^3 friskluft pr. time pr. sengeplass når rommet eller boenheten er i bruk.
- (3) Rom som ikke er beregnet for varig opphold skal ha ventilasjon som sikrer $0,7 \text{ m}^3$ friskluft pr. time pr. m^2 gulvareal.
- (4) Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk med tilfredsstillende effektivitet.

Tek 10 § 13-18. Fukt fra inneluft

Bygningsdeler og konstruksjoner skal prosjekteres og utføres slik at de ikke blir skadelig oppfuktet av kondensert vanndamp fra inneluften.

Oppsummering

Boligens ventilasjonsløsning samsvarer lite med funksjonskravet angitt i aktuell byggeforskrift.

Løsningen medfører høyt fukttilskudd med påfølgende følgeskader, samt høye energikostnader for å etablere et normalt innneklima ved fyringssesonger.

Byggesaken fra 2010 har prosjektert med en energigjenvinning på 70%. Boligen har ingen form for gjenvinning.

Etablert ventilasjon med punktavtrekk på badetrom og via kjøkkenventilator. Naturlig tilluft via spalter i øvre vinduskarm.

11. Fyringsanlegg

Beskrivelse

Ved overtagelse var det ikke etablert skorstein i boligen. Monterte varmekilder med elektrisk gulvvarme på badetrom, samt enkelte av de øvrige rom i 1. etasje med panelovner. Ingen etablerte varmekilder i 2. etasje.

Byggesak 2010

Energiforsyning

Viser til forskrift FOR 2010-03-26 nr 489: Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift), §14-7 Energiforsyning (<http://www.lovdata.no/cgi-wift/ldles?doc=/sf/sf/sf-20100326-0489.html#14-3>).

Boligens oppvarming vil bestå av elektrisk oppvarming fra panelovner, luft/luft varmepumpe og elektriske varmekabler på bad. Det vil også bli installert gassovn som minimum dekker 40% av boligens netto varmebehov.

Boligen vil være direkte forsynt fra Elverum Energi sitt distribusjonsnett med eget abonnement og måler.

TEK 10 § 14-4. Krav til løsninger for energiforsyning, (tidligere § 14-7)

(4) Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom

a) boenheten oppføres med vannbåren varme, eller

b) årlig netto energibehov til oppvarming ikke overstiger kravet til passivhus, beregnet etter Norsk Standard NS 3700:2013.

Opplysninger fra kravstiller

I etterkant av overtagelsen opplevde familien problemer med å opprettholde normale innetemperaturer i forbindelse med fyringssesongen. Kravstiller rekvirerte lokal entreprenør for bistand med å etablere et fyringsanlegg.

Ved undertegnedes befaring var det montert en vedovn tilkoblet metallpipe på stue 1.etasje. Helbeslått pipe over tak. Feieradkomst med takstige og feieplattform. Øvrig påkost med innkjøp av terrengstige.



12. Elektrisk anlegg

Beskrivelse

230 V 3-fas. Jordkabel med utvendig inntakssikring.
EI-skap med jordfeilautomat plassert ved entre. 40A overspenningsvern.
Hovedsakelig åpne PR-installasjoner.
Deler av boligen med opplegg for skjultanlegg, ikke tilkoblet.
EI-installasjoner opplyst fra 2010/11 og 2021.
Kravstiller uten kjennskap til evt. samsvarserklæringer.

Observasjoner



Strømførende kabler uten sikring



Lampett-ledning i fast installasjon

Salgsopplysninger

Tilstandsrapporten opplyser om skjult ledningsnett.
Boligen har i hovedsak åpne installasjoner.

Punkt 3

Ved befaringen ble det påvist flere forhold ved
faste installasjoner som vurderes å være etablert
av ufagkyndig.

Punkt 9

Mangelfull innfesting av enkelte kabler, løs
veggkontakt på badetrom.

Punkt 12

Ingen opplysninger om takstmannen har forespurrt
eier om mulighet for å logge seg inn på
boligmappa.no

Vurdering

På bakgrunn av påviste forhold blir undertegnede
konklusjon at boligens elektriske anlegg bør være
vurdert med TG 3.

Tilstanden 22. 2409 ELVERUM
Gnr 28 - Bnr 423
3420 ELVERUM

Serie Takst AS
Storgata 21
2317 HÅLSØ

Tilstandsrapport

Varmeforvarmer ON
Nyere varmeforvarmer plassert i badetrom.
Vurdering av anlegg:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende et-tilkobling av varmeforvarmer til
gjeldende forskrift.
Tiltak:
• Det bør etableres tilfredsstillende et-tilkobling etter gjeldende
forskrift.
Kostnadsanslag: Under 10 000

Elektrisk anlegg ON
Etter kontroll av dokumentasjon, montert på vegg i 2. etasje.
Kursene er markert.
Sjekk ledningsnett.
Montert dipswitcher.
Inneledning, 40 A.

1. Forelegger den tekniske rapporten de siste 3 år, og det er ikke foretatt
skriftlig på anlegget eller derfra, uttømmende registrering av eventuelle avvik
i anlegget (se en anleggsrapport uten avvik)?
Nei

2. Har det elektriske anlegget installert eller just oppdatert?
2021. Nyere elektriske anlegg og ledningsnett i 2. etasje fra 2021.

3. Er alle elektriske arbeider/innlegg i boligen utført av en registrert
elektriker/elektrikerassistert?
Nei

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt
innleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.6.1997 i uløst
anlegg for sikkerhetsmessig?
Nei. Ikke foretatt sikkerhetsmessig.

5. Forelegger den tekniske rapporten fra offentlig myndighet - Det lokale
Eiendoms (LUE) eller eventuelt andre tilsvarende
kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller korrigert
er det 3 år?
Nei

6. Forekommer det at utrustningen ikke er utført?
Nei

7. Har det vært brann, overspenning eller utligning (for eksempel
termiske skader på ledere, kontaktpunkter eller lignende) i
boligens elektriske anlegg?
Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmepå
på ledere, brytere, skruer, uttakstaster og elektrisk utstyr)
I løpe av installasjonen på elektrisk ledning av
varmeforvarmer, jorder egnet punkt under varmeforvarmer
Nei

9. Er det tegn til skader på ledere eller er disse ikke tilfredsstillende
faste?
Nei

10. Er det tegn på at kabelvepninger og hull i vegger og skruer
ikke er ferdig, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne
kabeling?
Nei

11. Finnes det kortsikringsskade, og er den i samsvar med annen
ledning?
Nei

12. Finnes en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dvs. en
sammensatt vurdering av hele anlegget og hele huset. Har den elektriske
anlegget nå en utbedret skade?
Nei

Tilstandsrapport sett ut fra manglende dokumentasjon på utførte
arbeider. Anleggsrapporten dokumentasjon av ikke foretatt.

Brannsikring ON
Nyere brannsikringsapparat.
Montert i badetrom.

1. Er det mangler for brannsikringsutstyr i boligen iht.
forskriften?
Nei

2. Er det skader på brannsikringsutstyr eller er apparatet eldre enn
10 år?
Nei

3. Er det mangler på trykksvinner i boligen iht. forskriften?
Nei

4. Er det skader på trykksvinner?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggetrinn ON
Byggetrinn sett med sikkerhetsmessig.

Drivning ON
Hå skade type byggetrinn er det normalt at det ikke er etablert drivning.
Tilstandsrapport ferdig ut på tegning.

Oppdrag nr: 14005-1109 Defineringsdato: 09.05.2022 Side: 12 av 21

Oppsummering: Byggetekniske forhold

1. Ytterveggenes utførelse vurderes å ikke tilfredsstille byggeforskriftens krav til energieffektivitet, (ref. TEK 10 § 14-2). Bygningsdelen fremstår med avvik fra prosjekteringsgrunnlaget vedlagt byggesaken.
Kostnadsestimat Kr 650.000,- Eks MVA.
2. Opprinnelig kaldtloft innredet som boligareal 2021, arbeid i regi av selger. Ferdigattest foreligger ikke. Isolasjonsgraden ved takkonstruksjonens skråhimlinger fremstår som lite forenlig med byggeforskriftens funksjonskrav tilknyttet energieffektivitet, ref. TEK 10 § 14-2.
Kostnadsestimat Kr 450.000, -
3. Vesentlig svikt og knirk ved belastning på gulvflate ved soverom 2.etasje mot syd. Indikerte bevegelser i underlaget målt til ca 15mm ved ordinær belastning. Synlig glipper mellom fotlister og gulvflate. Gulvavvik målt 20mm over 2 meter uten belastning. Gulvkonstruksjon fra 2021.
Kostnadsestimat Kr 100.000, - (deler av arbeid i sammenheng med punkt 2).
4. Gulvkonstruksjon 1.etasje med ukjent utførelse. Prosjektgrunnlaget for byggesaken 2021 opplyser om egendefinert isolasjon med 225mm tykkelse, samt en kuldebrobryter i ytterkant. Stikk kontroll av grunne ved ringmur uten tegn til isolering.
Kostnadsestimat Kr 1.000.000, -
5. Salgsprospektet opplyser «*salgsobjektet er per salgsoppgavedato utleid*». Ukjent om tidligere utleier har forhold seg til strålevernforskriften § 6 vedrørende radonmåling og grenseverdier. Opprinnelig garasjegulv vurderes med sannsynlighet å være etablert uten radonsperre.
Kostnadsestimat Kr 25.000, - (arbeid i sammenheng med punkt 3).
6. Kjøkken opplyst fra 2011. Komfyrvakt ikke montert, (ref. NEK 400).
Kostnadsestimat Kr 5.000, -
7. Tappekonstruksjonen vurderes å ikke tilfredsstille funksjonskrav i aktuelle byggeforskrifter, ref. TEK 10 § 12-16 og TEK 10 § 12-17. Alternativt TEK 17 § 12-14 og § 12-15.
Kostnadsestimat Kr 10.000, - (arbeid i sammenheng med punkt 2 og 3).
8. Vannførende installasjoner på kjøkken uten etablert lekkasjesikring, ref. TEK 10 § 15-6
Kostnadsestimat Kr 5.000,-
9. Lekkasjer i avløpsrør under dobbelservant på badrom. Forholdet settes i sammenheng med mangelfullt fall på aktuelle rør, samt mangelfull innfesting. Relaterte følgeskader på servantinnredning.
Kostnadsestimat Kr 3.500,-

10. Boligventilasjonen vurderes å ikke tilfredsstille byggeforskriften, ref. § 13-2 §13-18. Utførelsen samsvarer lite med prosjekteringsgrunnlaget vedlagt byggesaken.
Relaterte følgeskader med fuktproblematikk, høye fyringskostnader og dårlig inneklima. Nåværende utførelse medfører fuktrelaterte følgeskader, ref. TEK 10 § 13-14.
Kostnadsestimat Kr 125.000, -
11. Bolighus oppført uten skorstein, ref. TEK 10 § 14-4. I etterkant av overtagelsen har kravstiller etablert et komplett fyringsanlegg for egen regning.
Kostnadsestimat KR 28.000, -
12. Elektrisk anlegg med synlig feil og mangler. Påviste forhold vurderes med potensiell fare for liv og helse. Tilstandsrapport med feil tilstandsgrad vurdert mot de faktiske forhold.
Kostnadsestimat ikke medtatt.

Kostnadsestimat for å for å få boligen i den tekniske stand som følger av oppgitt byggeår og/eller sknadspapirer hos kommunen, samt opplysninger gitt i tilstandsrapport/salgsoppgave.

Boligen vurderes å ikke være beboelig i forbindelse med reparasjonsarbeidet.
Husleietap er ikke medtatt.

Summert kostnadsestimat Kr 2 401 500, - eks MVA.

Med vennlig hilsen
Byggtakst Elverum AS
Bjørn Kjellberg
Tlf: 977 34 679

Storgata 21, 2414 Elverum
E-mail: Bjorn@byggtakstelverum.no
Hjemmeside: www.byggtakstelverum.no

Befaringsrapport

Deres ref.	E2066939				
Oppdragsgiver	Claims Link				
Rekvirert	14.03.2025				
Besiktiget	20.05.2025				
Rapportdato	05.06.2025				
Eier	[REDACTED]				
Adresse	Tyrivegen 22, 2409 Elverum				
Overtatt dato	01.09.2022				
Kontaktperson	[REDACTED]				
Person(er) til stede	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]			
	Per Olav Rønning	Takstmann	95 74 13 89	perolav@perotakst.no	

BESKRIVELSE AV OPPDRAGET

Oppdraget omfatter en uavhengig vurdering av tekniske sider ved de reklamerte forhold. Rapporten er basert på en visuell befarings, opplysninger gitt av kjøper og fremlagte dokumenter. Det er ikke vurdert eller hensyntatt fradrag for standardheving i kalkylen. Avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet må den som behandler skaden kontaktes. Rapporten tar ikke stilling til skyldspørsmålet.

Dokumenter/kilder	Dato
Salgsprospekt fra advokat med takst og egenerklæring	13.03.2025
Reklamasjonsrapport Byggtakst Elverum AS	13.03.2025
Søknad bruksendring	13.03.2025
Ferdigattest	13.03.2025
Revidert reklamasjonsrapport Byggtakst Elverum AS	09.05.2025

	RAPPORTSAMMENDRAG	Sum inkl.mva
0	Garasje fra 2007. Garasje ombygd til bolig i 2010.	
1	Yttervegger. • Riv/nytt listverk rundt vinduer/ytterdør 50 meter. • Riv/nye tak- og gulvlister 107 meter. • Riv/nye veggplater yttervegg 85 m2. • De/remontering av elektropunkt/vifter 36 stk. • De/remontering av kjøkkeninnredning 10 skap. • De/remontering av benkeplate 5 meter. • Riv/ny kitchenboard mellom benkeskap 6 m2. • Riv/ny brannvegg bak vedovn 3 m2. • Montering av dampspærre 85 m2. • Isolering av utforinger 50 meter.	Kr 211.166.-
2	Takkonstruksjon. • De/remontering av snøfanger 5 meter. • De/remontering av stigetrinn 6 stk og plattform feier 1 stk. • De/remontering av pipeblekk for stålppe 1 stk • Riv/nye isbord med blekk 20 meter. • De/remontering av takstein 120 m2. • Riv/nye lekter 48x48 mm 120 m2. • Riv/nye sløyfer 36x48 mm 120 m2. • Riv/nytt undertak sutakplater 120 m2. • Riv/nytt forkantblekk til takrenne 24 meter. • Montering nye 48x48 lekter på takstoler 120 m2. • Etterisolering 50 mm rockwool 120 m2. • Montering av vindsperre med klemlekter 120 m2. • Montering nye 48x48 lekter for lufting 120 m2. • Montering av ekstra vindskier pga nye høyder 20 meter. • Stilas rundt bygget inkl opp/nedrigg og transport 160 m2.	Kr 329.875.-
3	Etasjeskille. • Montering 2 stk limtresøyler 90x90 mm 5 meter. • Montering av limtredrager 90x225 mm 3,15 meter.	Kr 12.373.-

4	Gulvkonstruksjon 1 etasje. • Etterisolering av utvendig grunnmur vertikalt og horisontalt 80 m2. • Montering blekk overgang isolasjon/trevegg 40 meter. • Graving Ifm etterisolering 40 m3. • Riv/ny enkel bod av paller 1 stk. • Riv/ny platting mot øst 60 m2. • Riv/nye gulv-dørister delevægger 57 meter • Riv/nytt laminatgulv 60 m2. • Ny varnefolie 60 m2.	Kr 552.939.-
5	Radon. • Utføre prøvetaking av radon i boligen.	Kr 1.875.-
6	Komfyrvakt. • Montering av komfyrvakt utført av elektriker.	Kr 10.146.-
7	Innvendige trapper. • Montering av sikkerhetsmerking på trinn og i tak.	Kr 4.375.-
8	Vanninstallasjoner. • Ettermontering av vannstopper i kjøkkenbenk.	Kr 9.375.-
9	Avløpsrør. • Klamring av avløpsrør bak servant.	Kr 3.125.-
10	Ventilasjon. • Riv/nye mdf-plater på østvegg loft for tilkomst ventilasjon 10 m2. • Riv/nytt listverk tak og vegg på loft 20 meter. • De/remontering av el-punkt loft 9 stk. • Hulltaking i tak og vegg for ventilasjon Ø120 9 stk • Balansert ventilasjon med kanaler 1 stk. • Elektro til ventilasjonsaggregat 1 stk. • Ny kjøkkenventilator montert 1 stk. • Innbygging av kanal kontor 4 m2. • Montering av luftehatt på tak 1 stk. • Montering av friskluftintak 1 stk. • Bytting av utføring på vinduer 55 meter. • Behandling av svertesopp utvendig fasade 1 stk.	Kr 212.485.-

11	Fyringsanlegg. • Montasje av vedovn med tilknyttet stålpipe 1 stk. • Utvendig pipeblekk, stigetrinn og plattform for feier 1 stk.	Kr 40.000.-
12	Elektrisk anlegg. • Utskifting av ledning til taklampe 1 stk. • Feste stikkontakt til bereder 1 stk. • Sette på utvendig boks for sikring av strømledning 1 stk.	Kr 2.313.-
13	Arealsvikt. • Oppgitt BRA for loft i salgsoppgave: 19 m2. • Målbar BRA for loft: 18 m2.	Kr 0.-
14	Rigg og drift. • Rigg og drift, søppel 20%	Kr 267.081.-
	TOTAL SUM UTBEDRING INKL.MVA	Kr 1.657.128.-

Bygningsbeskrivelse / observasjoner

Bygningstype	Enebolig oppført i 1,5 etasje med saltak og støpt plate på mark.
Byggeår	2007. Garasje ombygd til bolig i 2010.
Fundament	Støpt plate på mark med utvendig ringmur i betong.
Veggkonstruksjoner	Bindingsverkskonstruksjon over grunnmur isolert med mineralull. Utvendig behandlet liggende panel. Innvendig er vegger kledd med behandlede plater og baderomsplater på våtrom.
Etasjeskiller	Trebjelkelag med isolasjon og laminatgulv. Gulv mot grunn av støpt betongplate med laminatgulv. Keramiske fliser med varmekabler på bad.
Takkonstruksjon	Saltak/skråtak i trekonstruksjoner tekket med betongtakstein. Innvendig skråisolerte himlinger.
Vedlikehold / oppgraderinger	Utførte oppgraderinger: • 20.10.2010 Igangsettingstillatelse for etablering av enebolig i 1.etasje. • 11.04.2011 Ferdigattest på enebolig utstedt av Elverum kommune. • 19.05.2021 Byggetillatelse for bruksendring av loft til boligareal utstedes av Elverum kommune.



Pil markerer retning nord.

Mandat.

Følgende forhold skal vurderes:

1. Samtlige forhold som er påpekt i kjøpers reklamasjonsrapport

TEK 10 §17-2 Overgangsbestemmelser:

§ 17-2. Overgangsbestemmelser

(1) Med unntak for bestemmelser i kapittel 4, samt § 9-4 og § 9-6 til § 9-9 kan tiltakshaver fram til 1. juli 2011 velge om hele tiltaket skal følge forskriften eller bestemmelsene i forskrift 22. januar 1897 nr. 33 om krav til byggverk og produkter til byggverk.

Velledning til første ledd ^

Forskriften trådte i kraft 1. juli 2010. I ett år kan prosjektet velge om det vil følge denne forskrift eller teknisk forskrift 1997. Høle prosjekteringen må da følge det regelsett man velger. Det er ikke tillatt å kombinere bestemmelser i denne forskrift med teknisk forskrift 1997.



Plantegning 1 etasje.



Plantegning 2 etasje.

Når og hvordan oppdaget kjøper forholdet

Forholdet ble først oppdaget av kjøper ca august/september 2023. I forbindelse med søknad/bygging av tak over terrasse, river kjøper noen gesimsbord og finner muggdannelser på undertak. Kjøper kontakter snekker som igjen anbefaler takstmann. Takstmann avdekker flere forhold i sin rapport.

1.Yttervegger.

Påberopte forhold

- Yttervegger er prosjektert og byggemeldt med 250mm Rockwool Flexi A-plate.
- Ytterveggenes utførelse samsvarer ikke med prosjekteringsgrunnlaget vedlagt byggesaken fra 2010.
- Isolasjonsgraden ved yttervegger fremstår som lite forenlig med byggeforskriftens funksjonskrav tilknyttet energieffektivitet, ref. TEK 10 § 14-2.
- Ingen påvist dampsperre.

Vurdering / Skadeårsak

Yttervegg med liggende utvendig panel, vindsperre, 100+100 mm bindingsverk, 200 mm isolasjon og platekledning mdf.

Bredde på vegger og dampsperre på 3 stk vinduer i 1 etasje ble kontrollert ved å ta av nederste vinduslist. Listverk ble demontert med tillatelse fra kjøper.

- Vindu kjøkken mot sør: Målt bredde ca 220 mm med platekledning. Vurdert tykkelse vegg 200 mm. Ingen tegn til dampsperre. Vindusutføring er ikke isolert.
- Vindu trapp mot vest: Målt bredde ca 230 mm med platekledning. Vurdert tykkelse vegg 200 mm. Ingen tegn til dampsperre. Vindusutføring er ikke isolert.



- Vindu kontor mot øst: Målt bredde ca 220 mm med platekledning. Vurdert tykkelse vegg 200 mm. Ingen tegn til dampsperre. Vindusutføring er ikke isolert.

TEK 10 §17-2 overgangsbestemmelser omtaler at forskriften trede i kraft 01.07.2010. Frem til 01.07.2011 kunne prosjektering velge å følge TEK 97 eller TEK 10, men det var ikke lov å kombinere bestemmelser i TEK 10 og TEK 97.

Sivilarkitekt Roar A Iversen har i sin igangsettingstillatelse av 20.10.2010 beregnet en isolasjonstykkelse i yttervegger til 250 mm med en U-verdi 0,17. Dette tilsvarer kravene i TEK 10 §14-2 krav til energieffektivitet i småhus.

TEK 10 §14-3 Minimumskrav til energieffektivitet, omtaler at §14-2 første og andre ledd gir rom for fleksibilitet. Minimumskravene med en U-verdi 0,22 sikrer minste akseptable kvalitet på enkeltkomponenter og bygningskroppen. Byggforsk 523.002 Yttervegger over terreng, punkt 11, omtaler at U-verdi på 0,22 tilsvarer en isolasjonstykkelse på 200 mm.

Utelatt dampsperre på innside av yttervegger og utelatt isolasjon i vindusutføring 1 etasje er avvik fra TEK 10 og anbefalinger fra Byggforsk.

2 stk soverom og loftgang i 2 etasje er innredet i 2021 og er omfattet av TEK 17. Minimumsnivå U-verdi yttervegg §14-3 er 0,22 som tilsvarer en isolasjonstykkelse på 200 mm. Listverk er ikke demontert på vinduer i 2 etasje, men det er vurdert at dampsperre her er montert.



Vindu kjøkken sør.

Yttervegg har en vurdert
isolasjonstykkelse 200 mm etter
fratrekk av innvendige veggplater og
listverk.



Vindu kjøkken sør.

Ingen synlig dampsperre ved
demontering av listverk.
Vindusutføring er ikke isolert.



Vindu trapp vest.

Yttervegg har en vurdert isolasjonstykkelse 200 mm etter fratrekk av innvendige veggplater og listverk.



Vindu trapp vest.

Ingen synlig dampsperre ved demontering av listverk.
Vindusutforing er ikke isolert.



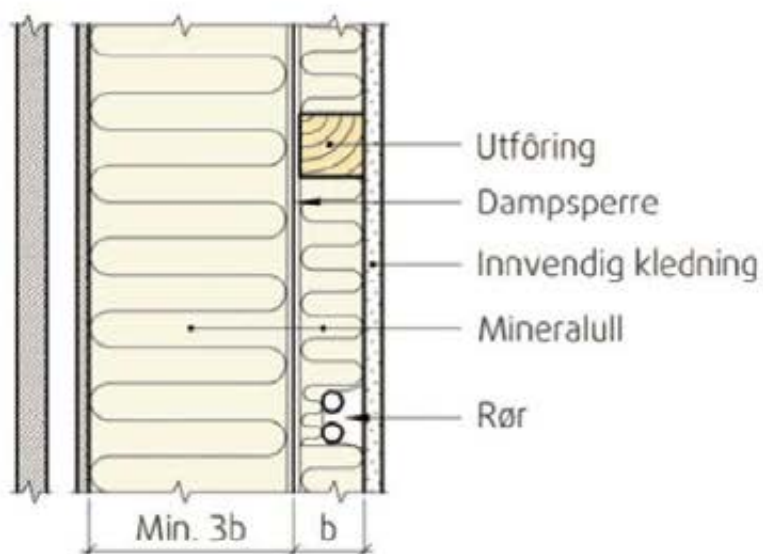
Vindu kontor øst.

Yttervegg har en vurdert isolasjonstykkelse 200 mm etter fratrekk av innvendige veggplater og listverk.



Vindu kontor øst.

Ingen synlig dampsperre ved demontering av listverk.
Vindusutføring er ikke isolert.



Eksempel fra Byggforsk 523.002 ang
montering av dampsperre på innside
av yttervegg.



Piler markerer yttervegger som blir
berørt i 1 etasje.

Yttervegg på bad har montert
baderomsplater og skal ikke ha
dampsperre bak disse.

INN-HOLD TEK10 Side 123/123 Om vedleggene til TEK10 § 14-1. Generelle krav § 14-2. Krav til energieffektivitet § 14-3. Minimumskrav til energieffektivitet § 14-4. Krav til løsninger for energiforsyning § 14-5. Utsøkt og krav til særskilte tiltak § 14-6. § 14-7. § 14-8. Kapittel 15 Installasjoner og anlegg Varme- og kullbrenselanlegg Andre varme- og kjøleinstallasjoner Andre varme- og kjøleinstallasjoner Andre varme- og kjøleinstallasjoner	4 Følgende Neste Kapittel 14 Energi § 14-2. Minimumskrav til energieffektivitet (1) Følgende verdier skal oppfylles: Tabell: Minimumskrav <table><tr><td>U-verdi yttervegg [W/(m² K)]</td><td>U-verdi tak [W/(m² K)]</td><td>U-verdi gulv på grunn og mot det fri [W/(m² K)]</td><td>U-verdi vindu og dør inkludert karm/ramme [W/(m² K)]</td><td>Løsløstall ved 50 Pa trykkløst (luftveksling pr. time)</td></tr><tr><td>≤ 0,22</td><td>≤ 0,18</td><td>≤ 0,18</td><td>≤ 1,2</td><td>≤ 1,5</td></tr></table> Vedledning til første ledd Både § 14-2 første og annet ledd gir rom for fleksibilitet. Minimumskravene sikrer minste akseptable kvalitet på enkeltkomponenter og bygningskroppen.	U-verdi yttervegg [W/(m² K)]	U-verdi tak [W/(m² K)]	U-verdi gulv på grunn og mot det fri [W/(m² K)]	U-verdi vindu og dør inkludert karm/ramme [W/(m² K)]	Løsløstall ved 50 Pa trykkløst (luftveksling pr. time)	≤ 0,22	≤ 0,18	≤ 0,18	≤ 1,2	≤ 1,5
U-verdi yttervegg [W/(m² K)]	U-verdi tak [W/(m² K)]	U-verdi gulv på grunn og mot det fri [W/(m² K)]	U-verdi vindu og dør inkludert karm/ramme [W/(m² K)]	Løsløstall ved 50 Pa trykkløst (luftveksling pr. time)							
≤ 0,22	≤ 0,18	≤ 0,18	≤ 1,2	≤ 1,5							

TEK 10 §14-3 omtaler at minimumskrav til U-verdi i yttervegger er 0,22.

INN-HOLD TEK17 Side 123/123 Om vedleggene til TEK17 Byggeskikk Kapittel 13 Inneklimate og helse Kapittel 14 Energi § 14-1. Generelle krav § 14-2. Krav til energieffektivitet § 14-3. Minimumskrav til energieffektivitet § 14-4. Krav til løsninger for energiforsyning § 14-5. Utsøkt og krav til særskilte tiltak Kapittel 15 Installasjoner og anlegg Kapittel 15.1 Varmekilde og anlegg Kapittel 15.2 Varmekilde og anlegg Kapittel 15.3 Varmekilde og anlegg Kapittel 15.4 Varmekilde og anlegg Kapittel 15.5 Varmekilde og anlegg	4 Følgende Neste Kapittel 14 Energi § 14-3. Minimumskrav til energieffektivitet (1) Følgende minimumskrav skal alltid være oppfylt: Vedledning til første ledd a) Alle bygninger, unntatt boligbygning og fritidsbolig med lafete yttervegger, skal ha: Tabell: Minimumskrav <table><tr><td>U-verdi yttervegg [W/(m² K)]</td><td>U-verdi tak [W/(m² K)]</td><td>U-verdi gulv på grunn og mot det fri [W/(m² K)]</td><td>U-verdi vindu og dør inkludert karm/ramme [W/(m² K)]</td><td>Løsløstall ved 50 Pa trykkløst (luftveksling per time)</td></tr><tr><td>≤ 0,22</td><td>≤ 0,18</td><td>≤ 0,18</td><td>≤ 1,2</td><td>≤ 1,5</td></tr></table> Vedledning til første ledd bokstav a Både § 14-3 første og annet ledd gir rom for fleksibilitet ved at det gis mulighet for omfordeling. Minimumskravene skal sikre en minste akseptabel kvalitet på utvalgte bygningsdeler og på bygningskroppen ved omfordeling.	U-verdi yttervegg [W/(m² K)]	U-verdi tak [W/(m² K)]	U-verdi gulv på grunn og mot det fri [W/(m² K)]	U-verdi vindu og dør inkludert karm/ramme [W/(m² K)]	Løsløstall ved 50 Pa trykkløst (luftveksling per time)	≤ 0,22	≤ 0,18	≤ 0,18	≤ 1,2	≤ 1,5
U-verdi yttervegg [W/(m² K)]	U-verdi tak [W/(m² K)]	U-verdi gulv på grunn og mot det fri [W/(m² K)]	U-verdi vindu og dør inkludert karm/ramme [W/(m² K)]	Løsløstall ved 50 Pa trykkløst (luftveksling per time)							
≤ 0,22	≤ 0,18	≤ 0,18	≤ 1,2	≤ 1,5							

TEK 17 §14-3 omtaler at minimumskrav til U-verdi i yttervegger er 0,22.

523.002 Yttervegger over terreng. Egenskaper og konstruksjonsprinsipper. Krav og anbefalinger

11 Varveisolering

Ved dokumentering av energikrav i TEK ved energitiltak er kravet til U-verdi for yttervegger 0,18 W/(m²K). Det tilsvarer en isolasjonstykkel på ca. 250 mm ($\lambda = 0,037$ W/(mK)). Kravet kan fravikes ved omfordeling mellom bygningsdelene, men man kan uansett ikke fravike minstekravet i TEK på $U = 0,22$ W/(m²K), som tilsvarer ca. 200 mm isolasjon ($\lambda =$

Byggforsk 523.002 omtaler at U-verdi på 0,22 tilsvarer ca 200 mm isolasjon.

Vurdering referansenivå:

Referansenivået kan være løst og forskrifter når bygningsdelen ble oppført, eller f.eks. anbefalinger fra byggforsk eller leverandøranvisninger.

Det er ikke avvik på isolasjonstykkelse i vegg iht. TEK 10 §14-3 og TEK 17 §14-3.

Det er avvik ved utelatt dampsperre på innside av yttervegger og utelatt isolasjon i vindusutføringer 1 etasje iht. TEK 10 og anbefalinger fra Byggforsk.

Konsekvens

Konsekvens ved å ikke montere dampsperre eller etterisolere vindusutføringer, kan være kondensproblematikk inne i vegger samt varmetap rundt vinduer i boligen.

Påregnelig tilstand

Referansenivået med tillegg av opplysninger og synlighet.

Boligsalgsrapporten opplyser følgende:

Veggkonstruksjon

100

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med liggende panel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Panel ligger stadigvis langt ned mot terrang. Fare for fuktopptrekk og forvitringer.

Panelbord er skjøtet på samme stender (fasade mot nord). Antatt tidligere døråpning.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Eiers egenerklæring opplyser følgende:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Synlighet:

Forholdet dampsperre og isolering rundt vinduer er skjult i konstruksjonen og ikke synlig.



Levetidsbetraktninger

Bygningsdelen har ikke utlevd normal levetid.

Utbedring vil ikke gi forlenget levetid på berørte konstruksjoner.

Iht. byggforsk detaljblad 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler er normal levetid for

Bygningsdel	Materiale/ konstruksjon	Tiltak	Intervaller (år)		
			Kort	Middels	Lang
231/232 Bærende og ikke- bærende yttervegger		Bindingsverk av tre			
		Reparasjon. Utskifting av ødelagte deler	40	60	80

Andre ansvarobjekter

Bygningsdelen er 15 år, normal reklamasjonstid utløper etter 5 år.

Forholdet er normalt ikke dekket av bygningsforsikring.

Skadeomfang

Ingen visuelle skader på overflater. Veggkonstruksjonen er ikke åpnet for kontroll av ev kondensproblematikk inne i veggen.



Utbedring / Kostnader

3 stk sjekkpunkt i 1 etasje avdekker ingen dampsperre på yttervegg. Det er vurdert at dampsperre kun er utelatt på yttervegger i 1 etasje. Veggplater på kontor, soverom 1, stue, kjøkken og gang rives for montering av dampsperre. Yttervegg på bad har montert baderomsplater og skal ikke ha dampsperre bak disse.

Ved riving av veggplater er det også tilkomst rundt vinduer i yttervegg for isolering av utforing.

- Riv/nytt listverk rundt vinduer/ytterdør 50 meter.
- Riv/nye tak- og gulvlister 107 meter.
- Riv/nye veggplater yttervegg 85 m2.
- De/remontering av elektropunkt/vifter 36 stk.
- De/remontering av kjøkkeninnredning 10 skap.
- De/remontering av benkeplate 5 meter.
- Riv/ny kitchenboard mellom benkeskap 6 m2.
- Riv/ny brannvegg bak vedovn 3 m2.
- Montering av dampsperre 85 m2.
- Isolering av utforinger 50 meter.

2.Takkonstruksjon.

Påberopte forhold

- Takkonstruksjon er prosjektert og byggemeldt med 300mm Rockwool Flexi A-plate.
- Takkonstruksjonens utførelse samsvarer ikke med prosjekteringsgrunnlaget vedlagt byggesaken fra 2010.
- Isolasjonsgraden ved takkonstruksjon fremstår som lite forenlig med byggeforskriftens funksjonskrav tilknyttet energieffektivitet, ref. TEK 10 § 14-2.
- Ingen påvist vindsperre.
- Muggdannelser på undertak/sutak av huntonit.

Vurdering / Skadeårsak

Prefabrikkerte A-takstoler antatt fra garasjens byggeår med dimensjon 36x198. 2 stk 100 mm Glava isolasjon i skråhimling. Ikke montert vindsperre over isolasjon. Begrenset lufting mellom isolasjon og undertaksplater. Synlige muggdannelser på undertaksplater.

TEK 10 §17-2 overgangsbestemmelser omtaler at forskriften tredde i kraft 01.07.2010. Frem til 01.07.2011 kunne prosjektering velge å følge TEK 97 eller TEK 10, men det var ikke lov å kombinere bestemmelser i TEK 10 og TEK 97.

Sivilarkitekt Roar A Iversen har i sin igangsettingstillatelse av 20.10.2010 beregnet en isolasjonstykkelse i yttertak til 300 mm med en U-verdi 0,12. Dette tilsvarer kravene i TEK 10 §14-2 krav til energieffektivitet i småhus.

TEK 10 §14-3 Minimumskrav til energieffektivitet, omtaler at §14-2 første og andre ledd gir rom for fleksibilitet. Minimumskravene med en U-verdi 0,18 sikrer minste akseptable kvalitet på enkeltkomponenter og bygningskroppen. Byggforsk 525.101 Isolerte skrå tretak punkt 61, gjeldende fra 2007-2021, omtaler at U-verdi på 0,18 tilsvarer en isolasjonstykkelse på 250 mm.

200 mm isolasjonstykkelse, utelatt vindsperre og begrenset lufting mellom isolasjon og undertak er avvik fra TEK 10 og anbefalte løsninger fra Byggforsk.



Bord i raftekasse mot øst er åpnet av kjøper for inspeksjon.



Takbjelker med dimensjon 36x198.



Glava med isolasjonstykkelse 2x100 mm. Vindsperre over isolasjon er ikke montert.



Begrenset med lufting mellom isolasjon og undertak. Det kan være årsak til muggvekst på undertak av huntonit.



Eksempel fra Byggforsk 525.101 ang montering av vindsperre og luftespalte.

INNHOLD TEK10	C Følge	Retur >
Side 1 2 3 4	Urtak > Innholdsgjennomgang av utvalget 2020 Innholdsgjennomgang	
Om utvalget til TEK10	Kapittel 14 Energi	
§ 14-1. Gjennomførte	§ 14-2. Minimumskrav til energieffektivitet	
§ 14-2. Krav til energieffektivitet	(*) Følgende verdier skal oppfylles:	
§ 14-3. Minimumskrav til energieffektivitet	Tabell: Minimumskrav	
§ 14-4. Krav til løsninger for energiforbruk		
§ 14-5. Urtak og krav til særskilte tiltak		
§ 14-6.		
§ 14-7.		
§ 14-8.		
Kapittel 15 Installasjoner og anlegg		
15.1 Varm- og kullbrennstoff		
15.2 Energiforbruk og utslippskategorier		
15.3 Energiforbruk og utslippskategorier		

TEK 10 §14-3 omtaler at minimumskrav til U-verdi i yttertak er 0,18.

6 Varmeisolering

61 Krav

Dokumentasjon av bygningens energibehov kan i henhold til TEK gjøres på to måter. Det ene alternativet er å dokumentere bygningens samlede netto energibehov, se Bygghetninger 471.024 *Energikrav til bygninger. Samlet netto energibehov*. Det andre alternativet er dokumentasjon av energitiltak, hvor kravet til U-verdi for tak er 0,13 W/(m²K), se Bygghetninger 471.018 *Energikrav til bygninger. Dokumentasjonsmåter. Energiltak*. Dette tilsvarer en isolasjonstykkelse på ca. 350 mm. Uansett dokumentasjonsmåte kan man ikke overskride minstekravet på 0,18 W/(m²K) – som tilsvarer ca. 250 mm isolasjonstykkelse – for tak på vanlige bygninger og 0,13 W/(m²K) for tak på

Bygghetning 525.101 Isolerte skrå tretak punkt 61, gjeldende fra 2007-2021, omtaler at U-verdi på 0,18 tilsvarer en isolasjonstykkelse på 250 mm.



Oversiktsbilde østside.



Oversiktsbilde vestside.

Vurdering referansenivå:

Referansenivået kan være løst og forskrifter når bygningsdelen ble oppført, eller f.eks. anbefalinger fra byggforsk eller leverandøranvisninger.

Det er avvik iht. referansenivå. Ref TEK 10 §14-3.

Påregnelig tilstand

Referansenivået med tillegg av opplysninger og synlighet.

Boligsalgsrapporten opplyser følgende:

Takkonstruksjon/Loft

TO SU

Saltakkonstruksjon

Antatt utført med fabrikkerte A-takstoler.

Himling er antatt isolert med mineralull.

Takkonstruksjonen er ikke besiktiget.

Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Eiers egenerklæring opplyser følgende:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Synlighet:

Forholdet er skjult i konstruksjonen og ikke synlig.

Levetidsbetraktninger

Bygningsdelen har ikke utlevd normal levetid.

Utbedring vil ikke gi forlenget levetid av betydning på berørte konstruksjoner.

Iht. byggforsk detaljblad 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler er normal levetid for

Bygningsdel	Materiale/ konstruksjon	Tiltak	Intervaller (år)		
			Kort	Middels	Lang

26 Yttertak

	Betongtakstein	Utskifting. Steiner som er ødelagt, fjernes og erstattes med steiner av samme type.	10	30	40
		Omlegging. Steiner, sløyfer, lekter og undertaksbelegg fjernes. Skader på undertaket repareres. Tekningen bygges opp på nytt. Det er ikke nødvendig å skifte steiner av god kvalitet så sant de kan brukes på nytt.	30	50	60

Andre ansvarobjekter

Bygningsdelen er 18 år, normal reklamasjonstid utløper etter 5 år.

Forholdet er normalt ikke dekket av bygningsforsikring.

Skadeomfang

Soppskader på undertak mot øst, vurdert samme skadeomfang mot vest. Gesimsbord vestsida er ikke åpnet for kontroll av soppskader.

Utbedring / Kostnader

Det er avdekket soppskader i 3-4 felt på undertak mot øst. Det er vurdert soppskader på hele taket på begge sider grunnet ikke montert vindsperre og begrenset lufting.

Takstoler med dimensjon 36x198 er 50 mm mindre enn anbefalt minstetykkelse på isolasjon 250 mm. Dette kan utbedres ved å legge på 48x48 mm lekt oppå takstoler, etterisolere 50 mm, montere ny vindsperre med klemplister, 48x48 mm lekt for lufting, nytt undertak, sløyfer og lekter. Takstein remonteres.

Utbedring gjøres utvendig da takhøyde på loft er begrenset fra før. Ved oppbygging av tak utføres dette delvis, slik at takkonstruksjonen ikke skal bli eksponert for nedbør. Åpnet konstruksjon dekkes til med tunge presenninger.

- De/remontering av snøfanger 5 meter.
- De/remontering av stigetrinn 6 stk og plattform feier 1 stk.
- De/remontering av pipeblekk for stålppe 1 stk
- Riv/nye isbord med blekk 20 meter.
- De/remontering av takstein 120 m2.
- Riv/nye lekter 48x48 mm 120 m2.
- Riv/nye sløyfer 36x48 mm 120 m2.
- Riv/nytt undertak sutakplater 120 m2.
- Riv/nytt forkantblekk til takrenne 24 meter.
- Montering nye 48x48 lekter på takstoler 120 m2.
- Etterisolering 50 mm rockwool 120 m2.
- Montering av vindsperre med klemlekter 120 m2.
- Montering nye 48x48 lekter for lufting 120 m2.
- Montering av ekstra vindskier pga nye høyder 20 meter.
- Stilas rundt bygget inkl opp/nedrigg og transport 160 m2.

3.Etaseskille.

Påberopte forhold

- Vesentlig svikt og knirk ved belastning på gulvflate ved soverom 2.etasje mot syd.
- Indikerte bevegelser i underlaget målt til ca 15mm ved ordinær belastning.
- Synlig glipper mellom fotlister og gulvflate.
- Gulvavvik målt 20mm over 2 meter uten belastning.

Vurdering / Skadeårsak

Isolert etaseskille med tykkelse ca 200 mm. Loft innredet med soverom nord, loftstue og soverom sør. Lengde mellom yttervegg øst til vest er 6,61 meter. Soverom nord er understøttet av delevegg i soverom 1 etasje. Loftstue er understøttet av endevegg på bad. Soverom sør er ikke understøttet. Tydelig knirk i gulv soverom sør og loftstue.

Lasermåling av himling i stue under soverom sør er utført midt på taket fra vest mot øst og for hver 2. meter. Målinger viser vestvegg 42,3 cm, pr 2 meter 40,6 cm, pr 2 meter 40,5 cm og østvegg 42,0 cm. Det er målt 17 mm og 18 mm svanke i taket over 6,61 meter før det går opp igjen på yttervegger.

Lasermåling av gulv på loft soverom sør er utført midt på gulvet fra yttervegg sør mot døråpning. Målinger viser yttervegg 103,5 cm, pr 2 meter 105 cm og ved døråpning 105 cm. Det er målt 15 mm svanke i gulv over 3,26 meter, noe tilsvarende som målinger i underliggende himling.

Byggetegninger viser at opprinnelig A-takstoler er konstruert som selvbærende med opplagringspunkt på yttervegger. Etter at loft ble innredet har det blitt mer belastning på undergurt takstol. Da soverom sør ikke har noe vegg som understøttelse, kan svanker og knirk i gulv oppstå.

Forslag til utbedring:

Ved å sette inn en limtredrager med 2 stk limtresøyler i forlengelse av baderomsvegg til kjøkken yttervegg i 1 etasje, vil drager støtte oppunder bjelker på soverom sør. Limtredrager kan jekkes opp noe for å rette opp gulv. Dette vil også eliminere knirk i gulv.



Tykkelse etasjeskille er målt til ca 200 mm.



Lasermåling 1 etasje vestvegg 42,3 cm.



Lasermåling pr 2 meter 40,6 cm.



Lasermåling pr 2 meter 40,5 cm.



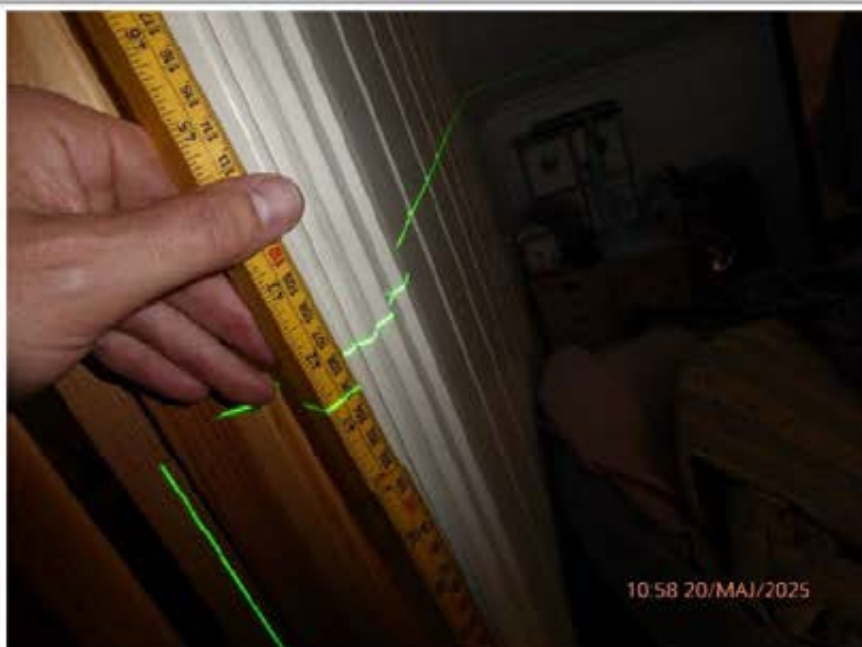
Lasermåling 1 etasje østvegg 42 cm.



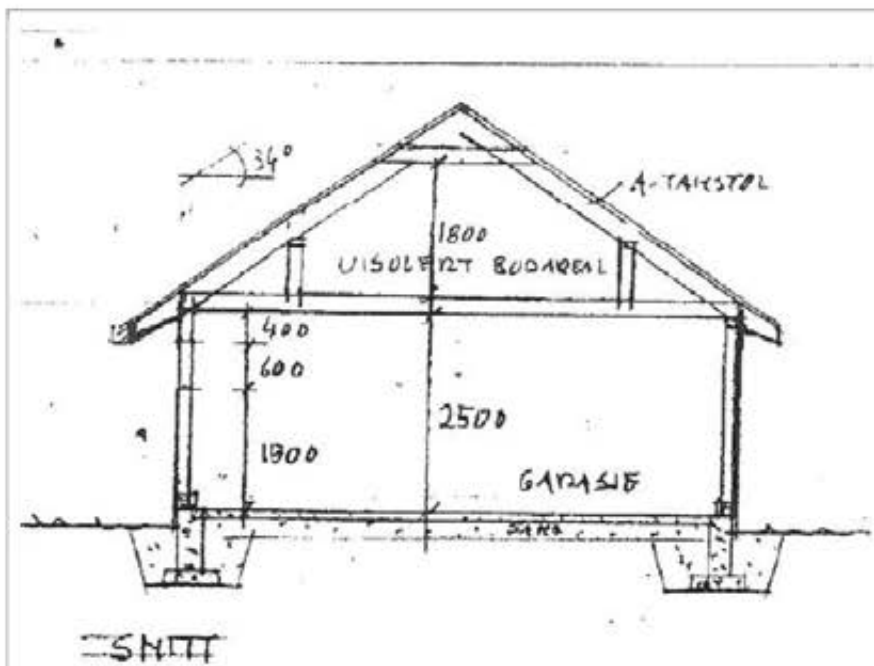
Lasermåling soverom loft sør-
yttervegg 103,5 cm (målt på liftgardin)



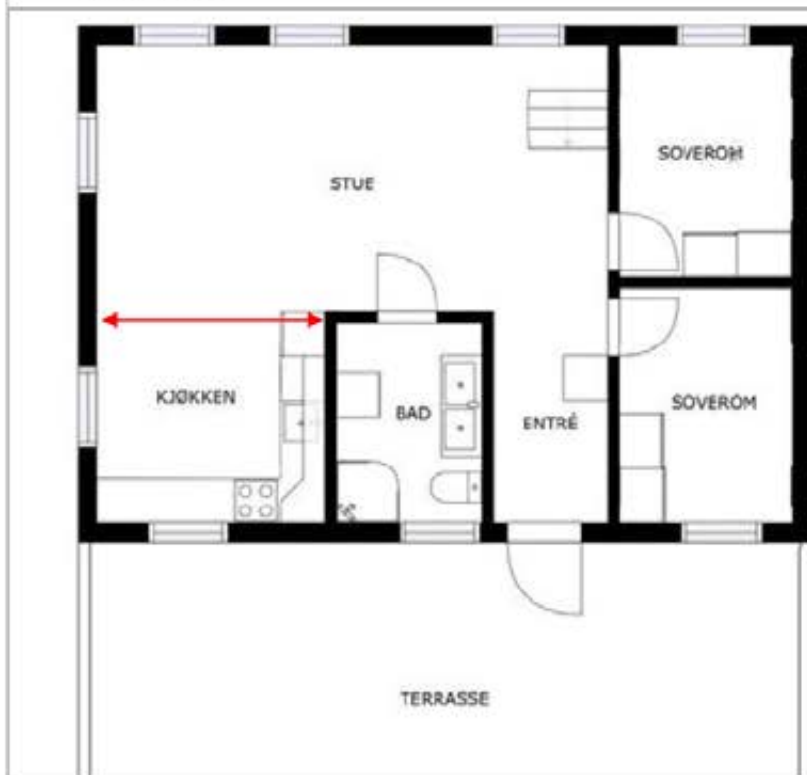
Lasermåling pr 2 meter 105 cm.



Lasermåling ved dør 105 cm.



Byggetegninger viser at opprinnelig A-takstoler er konstruert som selvbærende med opplagringspunkt på yttervegger.



Pil markerer hvor det kan settes inn en limtredeger som forsterking av bjelkelag soverom sør på loft.

Vurdering referansenivå:

Referansenivået kan være lover og forskrifter når bygningsdelen ble oppført, eller f.eks. anbefalinger fra byggforsker eller leverandøranvisninger.

Det er avvik iht. referansenivå. Ved ombygging av loft til soverom mot sør burde ekstra laster fra nytt rom blitt ivarettatt med en limtredrager i tak på kjøkken.

Konsekvens

Konsekvens ved å ikke montere limtredrager, er fortsatt svank og knirk i bjelkelaget.

Påregnelig tilstand

Referansenivået med tillegg av opplysninger og synlighet.

Boligsalgsrapporten opplyser følgende:

Overflater

10.2

Gulvflater med høytrykkslaminat og laminatgulv.
Nye gulvflater i 1 og 2.etasje fra 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv i 2.etasje.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Eiers egenerklæring opplyser følgende:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Synlighet:

Forholdet er synlig for fagmann, og var synlig på salgstidspunktet.

Levetidsbetraktninger

Bygningsdelen har ikke utlevd normal levetid.

Utbedring vil ikke gi forlenget levetid av betydning på berørte konstruksjoner.

Iht. byggforsk detaljblad 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler er normal levetid for

Bygningsdel	Materiale/ konstruksjon	Tiltak	Intervaller (år)		
			Kort	Middels	Lang
	Etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker	Reparasjon. Utskifting av ødelagte deler	40	60	80

Andre ansvarsobjekter

Bygningsdelen er 15 år, normal reklamasjonstid utløper etter 5 år.

Forholdet er normalt ikke dekket av bygningsforsikring.

Skadeomfang

Det er avdekket svank i tak stue samt svank og knirk i gulv soverom loft mot sør.

Utbedring / Kostnader

Ved å sette inn en limtredrager med 2 stk limtresøyler i forlengelse av baderomsvegg 1 etasje, vil drager støtte oppunder bjelker på soverom sør.

- Montering 2 stk limtresøyler 90x90 mm 5 meter.
- Montering av limtredrager 90x225 mm 3,15 meter.

4. Gulvkonstruksjon 1 etasje.

Påberopte forhold

- Gulvkonstruksjon 1. etasje med ukjent utførelse.
- Prosjektgrunnlaget for byggesaken 2021 opplyser om egendefinert isolasjon med 225mm tykkelse, samt en kuldebrobryter i ytterkant.
- Stikk kontroll av grunne ved ringmur uten tegn til isolering.

Vurdering / Skadeårsak

Gulvkonstruksjon av betongplate på mark støpt på sandgrunn. Ukjent oppbygging av betongplate da det ikke er foretatt kjerneboring innvendig. Tegn til ekstra påstøp på betongplate nordside. Badet med påstøp, varmekabler og fliser fra 2011. Gulvflater ellers med laminatgulv.

Ved oppgraving utvendig langs mur på vest- og nordside er det ikke synlig utvendig kuldebrobryter eller annen form for markisolasjon. Byggtakst Elverum AS har kontrollert sørside uten funn av markisolasjon. Det er vurdert at det ikke finnes markisolasjon langs yttervegger på alle 4 sider av huset.

Det ble i 2010 prosjektert en utvendig kuldebrobryter samt isolering 225 mm under betongplate innvendig. Tegninger av uinnredet garasje viser en takhøyde betonggulv til undergurt takstol på 2,5 meter. Ved måling av innvendige høyder på befaringsdagen er takhøyden 2,35 meter inkl laminatgulv og takess plater. Dette tilsier at det er plass til 70 mm isolasjon og 70-80 mm med betong over gammel betongplate.

Byggtakst Elverum har i sin rapport basert utbedringsmetode ved å pigge opp hele gulvflaten og grave ut masser for etterisolering 225 mm innvendig. Deretter skal det etableres ny påstøp av betong.

Kjøper opplyser om at det er gulvkaldt på alle gulv unntatt bad der det er varmekabler. Å pigge opp hele betongplaten for å etterisolere er vurdert som et veldig kostnadskrevende tiltak samt at alle delevegger på 2 soverom og bad må rives for tilkomst.

Forslag til utbedring:

Etterisolering av utvendig grunnmur vertikalt og horisontalt ref utførelse Byggforsk 521.111 og 521.112.

Montering av varmemefolie under laminatgulv i kjøkken, stue, gang og 2 stk soverom.

Forslaget er vurdert til den rimeligste forsvarlige utbedringskostnad.



Sjekkpunkt 1 vestvegg.



Ikke tegn til isolering på grunnmur mot vest. Det er gravd til under fundament ca 30 cm.



Oppgravde masser består av sand.



Sjekkpunkt 2 nordvegg.



Ikke tegn til isolering på grunnmur mot nord. Det er gravd til under fundament ca 30 cm.

Pil markerer tegn til påstøp over gammelt gulv.



Oppgravde masser består av sand.

Konstruksjonsdata

ROCKWOOL
BRANNEIKKER ISOLASJON

Navn: Takstoler med kaldt loft Type: Takkonstruksjon Areal: 63 m² U-verdi: 0.12 W/m²K

Varmetapsfaktor: 0.93

1. Takdeksel: 150 mm Rockwool Takdeksel (0.037 W/m²K)

2. Isolasjonslag: 45 mm Hvitvasker (0.060 cm) (0.16 W/m²K / 98 mm)

Navn: Yttervegg med trestendere Type: Veggkonstruksjon Areal: 63 m² U-verdi: 0.17 W/m²K

Hovedisolering: 250 mm Rockwool Flis A-plata (0.037 W/m²K) Tre: 9 % / 0.12 W/m²K

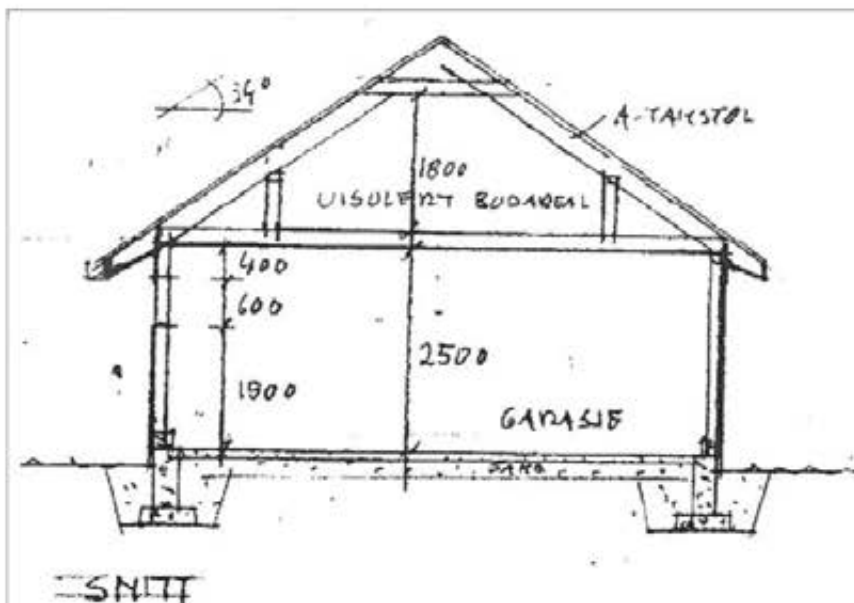
Navn: Gulv på grunn (plate på mark) Type: Gulvkonstruksjon Areal: 63 m² U-verdi: 0.14 W/m²K

Ytterkant: 34 m Kulebr: 40 m / 0.03 W/m²K

1. Isolasjonslag: Egendefinert (235 mm / 0.04 W/m²K)

Betong: 100 mm armeret betong (1.7 W/m²K)

Det er prosjektert 225 mm med markisolasjon under støpt såle ihht TEK 10.



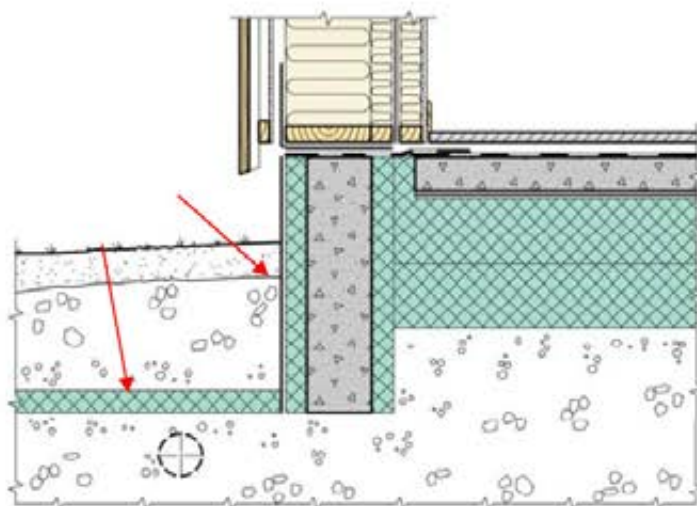
Tegning av garasje viser en takhøyde 2,5 meter i hovedetasje.



Målt takhøyde i gang/stue og 2 stk soverom er 2,35 meter.

521.111 Golv på grunnen med ringmur. Utførelse

0 Generelt



Byggforsk 521.111 viser en løsning med vertikal og horisontal isolering av utside mur.

Det må knekkes inn et beslag i overgang mur/trevegg da isolasjon vil stikke omtrent jevnt ut med panelvegg.

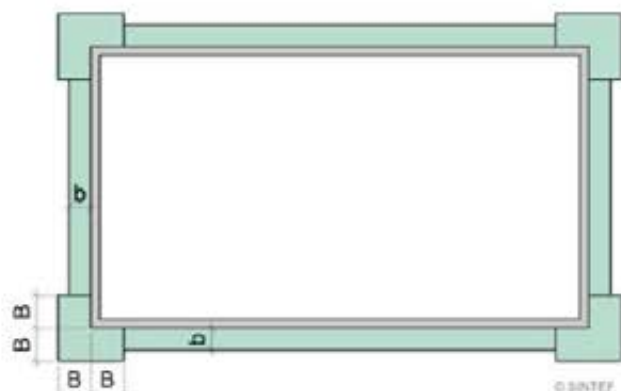


Fig. 44 e

Markisolasjon langs yttervegger

Ved hjørner brukes den største bredden (B) som er angitt i [tabell 44](#) og [tabell 45](#).

Byggforsk 521.112 omtaler montering av markisolasjon langs yttervegger og hjørner rundt støpt gulv på grunn.



Oversiktsbilde østvegg.



Oversiktsbilde nord- og vestvegg.



Oversiktsbilde sørvegg.

Vurdering referansenivå:

Referansenivået kan være lover og forskrifter når bygningsdelen ble oppført, eller f.eks. anbefalinger fra byggforsk eller leverandørinstruksjoner.

Det er avvik iht. referansenivå og prosjektert gulvtykkelse i TEK 10.

Konsekvens

Konsekvens ved å ikke etterisolere og montere varmemefolie på gulv, er fortsatt kalde gulv vinterstid.

Påregnelig tilstand

Referansenivået med tillegg av opplysninger og synlighet.

Boligsalgsrapporten opplyser følgende:

Grunnmur og fundamenter



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

Antatt støpt plate på mark og støpt ringmur.

Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

Eiers egenerklæring opplyser følgende:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Synlighet:

Forholdet er skjult i konstruksjonen og ikke synlig.

Levetidsbetraktninger

Bygningsdelen har ikke utlevd normal levetid.

Utbedring vil ikke gi forlenget levetid på berørte konstruksjoner.

Iht. byggforsk detaljblad 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler er normal levetid for

Bygningsdel	Materiale/ konstruksjon	Tiltak	Intervaller (år)		
			Kort	Middels	Lang
252 Gulv på grunnen	Plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon	Reparasjon. Utskifting av ødelagte deler	40	60	80

Andre ansvarobjekter

Bygningsdelen er 18 år, normal reklamasjonstid utløper etter 5 år.

Forholdet er normalt ikke dekket av bygningsforsikring.

Skadeomfang

Det er på befaringsdagen ikke avdekket skader utover kjøpers påstand om kalde gulv vinterstid.



Adresse:
Kirkegata 2H
2609 Lillehammer

Telefon: 95 74 13 89
Mail: perolav@perotakst.no

Utbedring / Kostnader

- Etterisolering av utvendig grunnmur vertikalt og horisontalt 80 m2.
- Montering blekk overgang isolasjon/trevegg 40 meter.
- Graving Ifm etterisolering 40 m3.
- Riv/ny enkel bod av paller 1 stk.
- Riv/ny platting mot øst 60 m2.
- Riv/nye gulv-dørlistene delevægger 57 meter
- Riv/nytt laminatgulv 60 m2.
- Ny varmemefolie 60 m2.



5.Radon.

Påberopte forhold

- Opprinnelig garasjegulv vurderes med sannsynlighet å være etablert uten radonsperre.
- Ifølge NGU's aktsomhetskart befinner eiendommen seg i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.
- Tilkjøpte steinmasser fremstår å være produsert i et steinbrudd ved Midtskogen, område med høy aktsomhetsgrad.

Vurdering / Skadeårsak

Gulvkonstruksjon av betongplate på mark støpt på sandgrunn. Ukjent oppbygging av betongplate da det ikke er foretatt kjerneboring innvendig. Tegn til ekstra påstøp på betongplate nordside.

Som vist til i punkt 4 er det tegn til påstøp på gulv samt at det er funnet høydeforskjell på 15 cm fra opprinnelig garasjegulv til nåværende gulvhøyde. Dette tilsier at radonmembran kan ligge under ny påstøp.

Radonkart fra Norges Geologiske Undersøkelse NGU viser at Tyrivegen 22 i Elverum ligger i et område med moderat til lav radonstråling. Ved graving rundt grunnmur på vest- og nordside er det kun funnet stedlige sandmasser og ikke tilkjørte steinmasser med høy aktsomhetsgrad nevnt i rapport fra Byggtakst Elverum AS.

Det er ifølge kjøper ikke utført radonprøve i boligen. Dette anbefales utført for dokumentasjon.

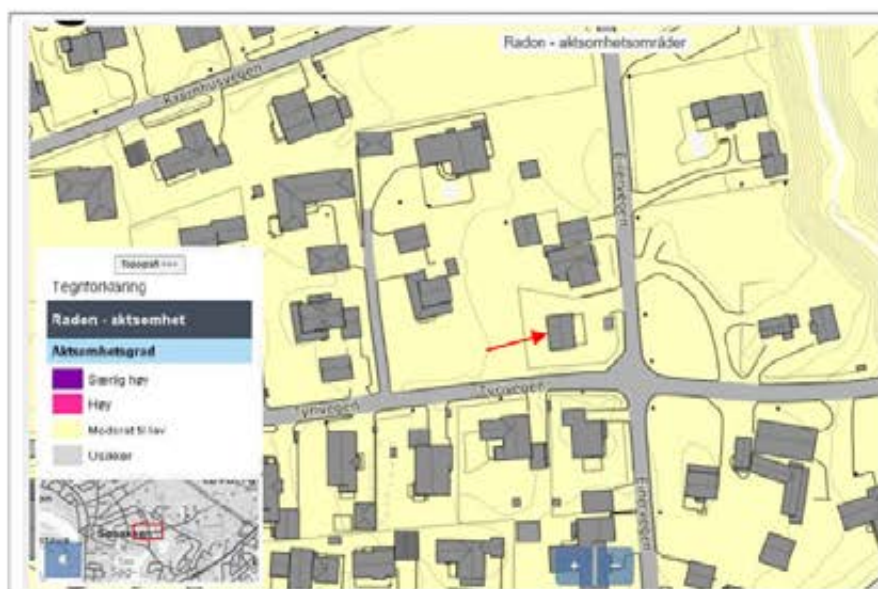
Byggforsk 520.706 Sikring mot radon ved nybygging punkt 321, gjeldende i 2011, omtaler at radonsperre kan legges i overkant av betongdekke ved rehabilitering av bygg.

Punkt 232 omtaler at ved montering av balansert ventilasjon, vil dette redusere faren for høye radonkonsentrasjoner i innelufta.

Konklusjon:

Det anbefales at det utføres en radonprøve i boligen da den ligger i et område med moderat til lav radonstråling. Radonprøver bør tas i vinterhalvåret, fra midten av oktober til midten av april, og må

gjennomføres over minst to måneder i denne perioden. Radonmålinger bør utføres i minst to oppholdsrom i boligen, og helst i et oppholdsrom i hver etasje dersom boligen har flere etasjer. Ved utført måling vil det bli dokumentert om radoninnholdet overstiger 200 Bq/m³. Det er i punkt 10 i rapporten tatt med montering av balansert ventilasjon. Dette vil redusere faren for høye radonkonsentrasjoner i innelufta.



Radonkart fra Norges Geologiske Undersøkelse NGU viser at Tyrivegen 22 i Elverum ligger i et område med moderat til lav radonstråling

Pil markerer Tyrivegen 22.



Oppgravde masser mot vest består av sand.



Oppgravde masser mot nord består av sand.

III Strålingsmiljø

§ 13-5. Radon

(1) Bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses. Radonkonsentrasjon i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m³.

[Veiledning til første ledd](#) ▾

(2) Følgende skal minst være oppfylt:

a) Bygning beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen.

[Veiledning til annet ledd bokstav a](#) ▾

b) Bygning beregnet for varig opphold skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m³.

[Veiledning til annet ledd bokstav b](#) ▾

(3) Annet ledd gjelder ikke dersom det kan dokumenteres at dette er unødvendig for å tilfredsstille kravet i første ledd.

Krav TEK 10 §13-5

520.706

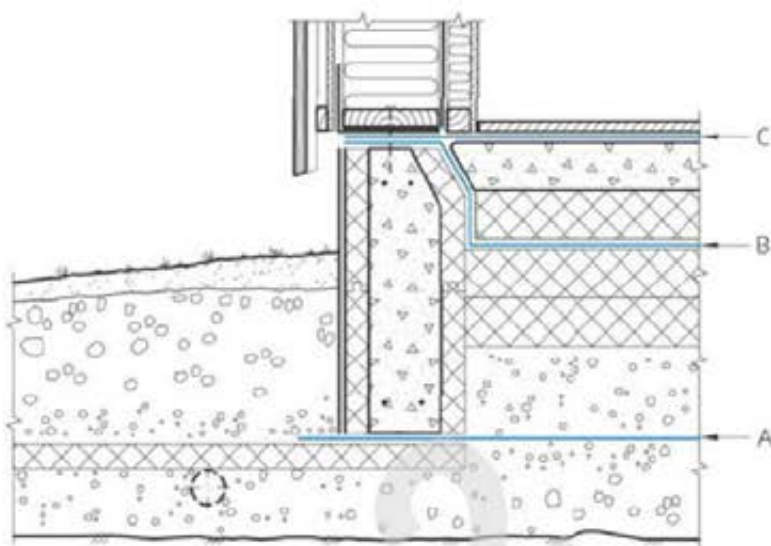


Fig. 321
Prinsippskisse av radonmembranens plasseringer for membraner i bruksgruppe A, B og C

Byggforsk 520.706 Sikring mot radon ved nybygging punkt 321, gjeldende i 2011, omtaler at radonsperre kan legges i overkant av betongdekke ved rehabilitering.

Vi anbefaler derfor at bruksgruppe C kun benyttes ved rehabilitering av eksisterende bygninger, når man ikke har andre alternativer, sier seniorrådgiver Hanna J. Larsen i SINTEF Byggforsk.	Uttalelsene fra Byggforsk vedr plassering av radonsperre ved rehabilitering.
232 Ventilasjon. Kravene til ventilasjon, inneklima og energi-effektivitet innebærer at de fleste bygninger må utstyres med balansert ventilasjon. Dette reduserer faren for høye radonkonsentrasjoner i innelufta.	Byggforsk 520.706 Sikring mot radon ved nybygging punkt 232.

Vurdering referansenivå:

Referansenivået kan være lover og forskrifter når bygningsdelen ble oppført, eller f.eks. anbefalinger fra byggforsk eller leverandøranvisninger.

Det er ikke avklart om det er avvik iht. TEK 10 §13-5 Radon da konstruksjonen i gulvet ikke er åpnet for kontroll.

Påregnelig tilstand

Referansenivået med tillegg av opplysninger og synlighet.

Boligsalgsrapporten opplyser følgende:

Radon

100%

Bygget antas ut fra byggeår å være utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Eiers egenerklæring opplyser følgende:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Synlighet:

Forholdet er skjult i konstruksjonen og ikke synlig.

Levetidsbetraktninger

Bygningsdelen har ikke utlevd normal levetid.

Utbedring vil ikke gi forlenget levetid på berørte konstruksjoner.

Iht. byggforsk detaljblad 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler er normal levetid for

Bygningsdel	Materiale/ konstruksjon	Tiltak	Intervaller (år)		
			Kort	Middels	Lang
252 Gulv på grunnen	Plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon	Reparasjon. Utskifting av ødelagte deler	40	60	80

Andre ansvarobjekter

Bygningsdelen er 15 år, normal reklamasjonstid utløper etter 5 år.

Forholdet er normalt ikke dekket av bygningsforsikring.

Skadeomfang

Det er på befaringsdagen ikke fremlagt dokumentasjon for radonprøver og det er da usikkert om innholdet av radon fra grunnen.

Utbedring / Kostnader

- Utføre prøvetaking av radon i boligen.

6.Komfyrvakt.

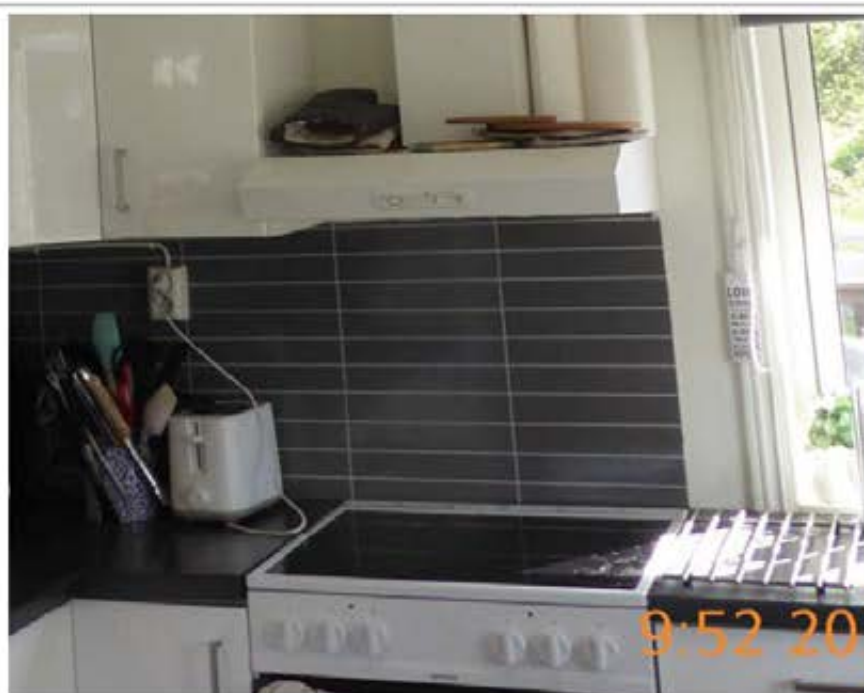
Påberopte forhold

- Kjøkken uten etablert komfyrvakt.
- Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010, ref. NEK 400.

Vurdering / Skadeårsak

Kjøkkeninnredning fra 2011 med frittstående komfyr og ventilator montert på yttervegg.

Ventilator er av eldre dato og har ikke innebygd komfyrvakt. Det er heller ikke montert komfyrvakt over stekeovn.



Eldre ventilator uten komfyrvakt.



Ikke montert komfyrvakt på vegg over stekeovn.

Vurdering referansenivå:

Referansenivået kan være lover og forskrifter når bygningsdelen ble oppført, eller f.eks. anbefalinger fra byggforsk eller leverandøranvisninger.

Det er avvik iht. referansenivå, ref NEK 400.

Påregnelig tilstand

Referansenivået med tillegg av opplysninger og synlighet.

Boligsalgsrapporten opplyser følgende:

KJØKKEN

1. ETASJE -> STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

100%

KEA innredning fra 2011.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underkap, glatte fronter, opplegg for oppvaskmaskin, kitchenboard over kjøkkenbenk, ventilator, ettgreps bløndebatteri og rustfri kum.

Ålder: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktspjølter på kjøkkeninnredning.

Tiltak

• Det må foretas tiltak for å fjerne avviket.

Kostnadsestimert: Under 10 000

Eiers egenerklæring opplyser følgende:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Synlighet:

Forholdet er synlig for fagmann, og var synlig på salgstidspunktet.

Andre ansvarsobjekter

Bygningsdelen er 14 år, normal reklamasjonstid utløper etter 5 år.

Forholdet er normalt ikke dekket av bygningsforsikring.

Utbedring / Kostnader

- Montering av komfyrvakt utført av elektriker.

7. Innvendige trapper.

Påberopte forhold

- Lysåpning ved øvre del av trappeløp målt 1,81 meter.
- Rekkverk ved repos 2.etasje målt 0,89 meter.
- Krav TEK 10 § 12-16: Trapp internt i boenhet skal ha fri bredde på minimum 0,8 m og fri høyde på minimum 2,0 m. Håndlist skal være i høyde 0,9 m over gulv/trinn. Krav TEK 17 samme som TEK 10.

Vurdering / Skadeårsak

Innvendig trapp fra stue opp til loftstue med håndløper på 2 sider. Trapp er tilpasset høyde på bjelkelaget mellom innredet loft og hovedetasje. Samme høyde på opptrinn på første og siste trinn. Fri høyde under 2 meter gjelder de 2 øverste trinn i trapp.

Ved lasermåling på nest øverste trinn er det ved ytterkant av trinn målt en høyde på 182.5 cm, noe som avviker fra krav i Tek 10/17. Veiledning til TEK 10 bokstav f omtaler at kravene er satt ut fra hensynet til sikker bruk og ut fra hensynet til forventet transport av møbler og utstyr.

Møbler som sofa, TV-stol, senger, kommoder og annen innredning er allerede plassert på loftstue og soverom. For å gjenopprette fri høyde fra trinn til oppunder tak til 2 meter, må enten trapp tilpasses ved å kappe ned vanger eller så må takkonstruksjonen heves. Ved kapping av vanger vil 1. trinn bli unormalt lavt og siste trinn unormalt høyt. Heving av hele takkonstruksjonen inkl yttervegger 17,5 cm for å oppnå krav til takhøyde i de 2 øverste trinn, må sees i sammenheng kost/nytte. Begge tiltak blir urasjonelle.

Høyde på rekkverk ved repos loft er målt til 0,89m Årsak er ettermontert laminatgulv med høyde 7-8 mm på loftstue. Høyde på rekkverk ellers i trapp er målt til 0,9 meter.

Forslag til utbedring:

Plasserte møbler viser at forventet transport av møbler og utstyr er ivaretatt. Vedr lav takhøyde kan dette opplyses via klistremerker «takhøyde under 2 meter» på de 2 øverste trinn samt klistremerker i tak i forkant av trapp ved gange ned. Da det blir opplyst om at takhøyde er under 2 meter, blir sikkerheten ivaretatt.



Trapp fra hovedetasje opp til loftstue.

Skråtak med slakere takvinkel enn vinkel på trapp.



Målt fri høyde fra nest øverste trappetrinn til oppunder skråtak er 1,825 meter.

f) Fri bredde i trapp skal være minimum 0,8 m og fri høyde minimum 2,1 m. Trapp internt i boenhet skal ha fri bredde på minimum 0,8 m og fri høyde på minimum 2,0 m.	TEK 10 §12-16
trapper. Kravene er satt ut fra hensynet til sikker bruk og ut fra hensynet til forventet transport av møbler og utstyr. Kravene til trapp internt i boenhet gjelder kun for trapp mellom plan inne i boenheten, ikke for trapp som fører til boenhet.	Veiledning til første ledd bokstav f i TEK 10 §12-16
	Merking «takhøyde under 2 meter» kan monteres i forkant av trinn.



Merking «takhøyde under 2 meter»
kan monteres i forkant av trapp ved
gange ned.



Sofa og TV-stol er plassert på
loftstue.



Senger, kommoder og annen innredning er plassert på soverom.



Senger, kommoder og annen innredning er plassert på soverom.

Vurdering referansenivå:

Referansenivået kan være lover og forskrifter når bygningsdelen ble oppført, eller f.eks. anbefalinger fra byggforsk eller leverandøranvisninger.

Det er avvik iht. referansenivå. Ref krav til fri takhøyde i TEK 10/TEK 17.

Konsekvens

Konsekvens ved mindre takhøyde enn 2 meter, kan være fare for sammenstøt ved gange i trapp.

Påregnelig tilstand

Referansenivået med tillegg av opplysninger og synlighet.

Boligsalgsrapporten opplyser følgende:

Innvendige trapper

1 TO 1

Malt tretrapp til 2.etasje- Montert i 2021.
Utført med rekkverk på begge sider.

Eiers egenerklæring opplyser følgende:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Synlighet:

Forholdet er synlig for fagmann, og var synlig på salgstidspunktet.

Andre ansvarsobjekter

Bygningsdelen er 4 år, normal reklamasjonstid utløper etter 5 år.

Forholdet er normalt ikke dekket av bygningsforsikring.



Adresse:
Kirkegata 2H
2609 Lillehammer

Telefon: 95 74 13 89
Mail: perolav@perotakst.no

Utbedring / Kostnader

Det kan være fare for sammenstøt med tak i toppen av trappa ved bruk. Ved å montere sikkerhetsmerking på øverste trinn og i tak, vil sikkerhet bli ivarettatt.

- Montering av sikkerhetsmerking på trinn og i tak.

8.Vanninstallasjoner.

Påberopte forhold

- Kjøkken uten etablert lekkasjesikring. Ref. TEK 10 § 15-6.

Vurdering / Skadeårsak

Ingen tilkomst til vannskap på bad da dette er tildekket av et fastmontert veggskap.

Kjøkkeninnredning med oppvaskmaskin ved siden av kjøkkenvask. Ingen synlige vannstopper montert.

Ved kontroll inne i kjøkkenbenken er oppvaskmaskin plassert på et dryppebrett av plast som vil lede ev lekkasjevann frem under innredningen.

TEK 10 § 15-6 bokstav b, omtaler at lekkasje skal kunne oppdages enkelt og ikke føre til skader på installasjon og bygningsdel. Ved montering av vannstopper og føler, vil denne kunne fange opp ev lekkasjer fra oppvaskmaskin eller fra vannrør i kjøkkenbenken.



Kjøkkeninnredning med
oppvaskmaskin og kjøkkenvask.



Ingen synlig vannstopper montert i
kjøkkenbenken.



Oppvaskmaskinen er plassert på et dryppebrett av plast som vil lede ev lekkasjevann frem under innredningen.

b) Det skal legges til rette for enkelt vedlikehold av vanninstallasjon. Vanninstallasjonen skal være lett utskiftbar. Lekkasje skal kunne oppdages enkelt og ikke føre til skade på installasjon og bygningsdel. Det skal være tilfredsstillende avstengningsmulighet.

Stoppekran skal være lett tilgjengelig og merket.

Vannskadesikre installasjonsmetoder kan være

- åpent rørsystem i rom med vanntett gulv og sluk
- plassering av rør i skap eller innredning, men slik at lekkasjer synliggjøres og stoppes

TEK 10 § 15-6 bokstav b, omtaler at lekkasjevann skal kunne oppdages enkelt og ikke føre til skader på installasjon og bygningsdel.

Vurdering referansenivå:

Referansenivået kan være lover og forskrifter når bygningsdelen ble oppført, eller f.eks. anbefalinger fra byggforsk eller leverandøranvisninger.

Det er avvik iht. referansenivå. Ref TEK 10 §15-6 bokstav b.

Konsekvens

Konsekvens ved å ikke montere vannstoppventil, kan være skade på bygningsdeler ved en ev lekkasje fra vannrør/oppvaskmaskin.

Påregnelig tilstand

Referansenivået med tillegg av opplysninger og synlighet.

Boligsalgsrapporten opplyser følgende:

Vannledninger

Stoppekran plassert på bad.
Koblingsdup for vannet i vegg på bad/skjenne.
Vannledninger av rør i rør.



Alder: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Irr på fordelerstokk i fordelerskap.

Tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Eiers egenerklæring opplyser følgende:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Synlighet:

Forholdet er synlig for fagmann, og var synlig på salgstidspunktet.

Andre ansvarsobjekter

Bygningsdelen er 15 år, normal reklamasjonstid utløper etter 5 år.

Forholdet er normalt ikke dekket av bygningsforsikring.

Skadeomfang

Det er på befæringsdagen ikke avdekke skade på bygningsmasse grunnet ikke montert vannstopper.

Utbedring / Kostnader

- Ettermontering av vannstopper i kjøkkenbenk.

9. Avløpsrør.

Påberopte forhold

- Lekkasje i avløpsrør under dobbelservant på badrom. Forholdet settes i sammenheng med mangelfullt fall på aktuelle rør, samt mangelfull innfesting.
- Relaterte følgeskader på servantinnredning.

Vurdering / Skadeårsak

Baderomsinnredning med 2 stk servanter. Skrog av foliert laminat og 4 stk skuffer. Durgo-ventil montert ved siden av toalett.

Ved åpning av øverste venstre skuff blir det synlig en rørskjøt som er forsøkt tettet. Avløpsrør er dårlig klamret. Kran åpnes for test av avløp, ingen synlige lekkasjer under testen.

Ved lekkasje på avløp vil vann dryppe ned på baderomsgulvet og til sluk. Svelleskader i skuffebunn kan ikke relateres til lekkasje på avløp da skuffer på innredning stopper før avløpsrøret på bakvegg. Baderomsinnredning ellers har tegn til vannspil i front av porselen med påfølgende svelleskader på skuffefronter. Disse skadene har kommet ved bruk over 15 år og ikke via lekkasje på avløp.

Takstrappert ved salg har gitt en TG2 på baderomsinnredning grunnet fuktskjolder.

Durgo-ventil plassert over gulv ved siden av toalett fungerer til sitt bruk. Ventilen slipper inn luft ved nedtrekk slik at avløpsvann fritt kan renne til offentlig kloakk. Det er ikke tegn til vakuum, klukking eller lukt fra avløpsrør ved nedtrekk på toalett.



Synlig tegn på reparasjon av
avløpsrør i baderomsinnredning.

Skjøt var tett ved spyling av vann i
vask.



Dårlig klamring av avløp.



Svelleskader i topp av skuffefronter.



Rennemerker i front av porselen.

Dette har kommet ved bruk over en 15-års periode.



Rennemerker på siden av skuffefront etter vannsøl.



Rennemerker på siden av skuffefront etter vannsøl.



Durgo-ventil plassert i hjørne ved toalett på bad.

Påregnelig tilstand

Referansenivået med tillegg av opplysninger og synlighet.

Boligsalgsrapporten opplyser følgende:

Sanitærutstyr og innredning

10.5

Bad/Vaskerom med to servanter, to-ettgreps blandebatteri, skuffer, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Påvist fuktigglede på baderomsinnredning.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å fukke avviket.

Kostnadsestimert: Under 10 000

Eiers egenerklæring opplyser følgende:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Synlighet:

Forholdet er skjult i konstruksjonen og ikke synlig.



Adresse:
Kirkegata 2H
2609 Lillehammer

Telefon: 95 74 13 89
Mail: perolav@perotakst.no

Andre ansvarsobjekter

Bygningsdelen er 15 år, normal reklamasjonstid utløper etter 5 år.

Forholdet er normalt ikke dekket av bygningsforsikring.

Skadeomfang

Svelleskader på innredning etter vannsøl over 15 år.

Utbedring / Kostnader

- Klamring av avløpsrør bak servant.

10.Ventilasjon.

Påberopte forhold

- Boligventilasjonen vurderes å ikke tilfredsstille byggeforskriften, ref. § 13-2 §13-18. Utførelsen samsvarer lite med prosjekteringsgrunnlaget vedlagt byggesaken.
- Relaterte følgeskader med fuktproblematikk, høye fyringskostnader og dårlig innneklima. Nåværende utførelse medfører fuktrelaterte følgeskader, ref. TEK 10 § 13-14.

Vurdering / Skadeårsak

Mekanisk avtrekk på baderom med utkast over baderomsvindu østvegg. Ventilator på kjøkken med utkast på østvegg. Ventilasjon/tilluft via spalter i øvre vinduskarmer. Ettermontert ventiler 1 stk sørvegg kjøkken, 2 stk vestvegg stue, 1 stk soverom hovedetasje og 1 stk ventil soverom nord og sør på loft. Ingen tegn til balansert ventilasjon.

TEK 10 §13-2 første ledd omtaler at boenhet skal ha ventilasjon som sikrer en gjennomsnittlig frisklufttilførsel på minimum 1,2 m³ pr. time pr. m² gulvareal når rommene eller boenheten er i bruk. Veiledning til første ledd omtaler at for å tilfredsstille kravene til luftkvalitet i § 13-1 og krav til energieffektivitet i kapittel 14, må bolig vanligvis ha installasjoner for balansert ventilasjon.

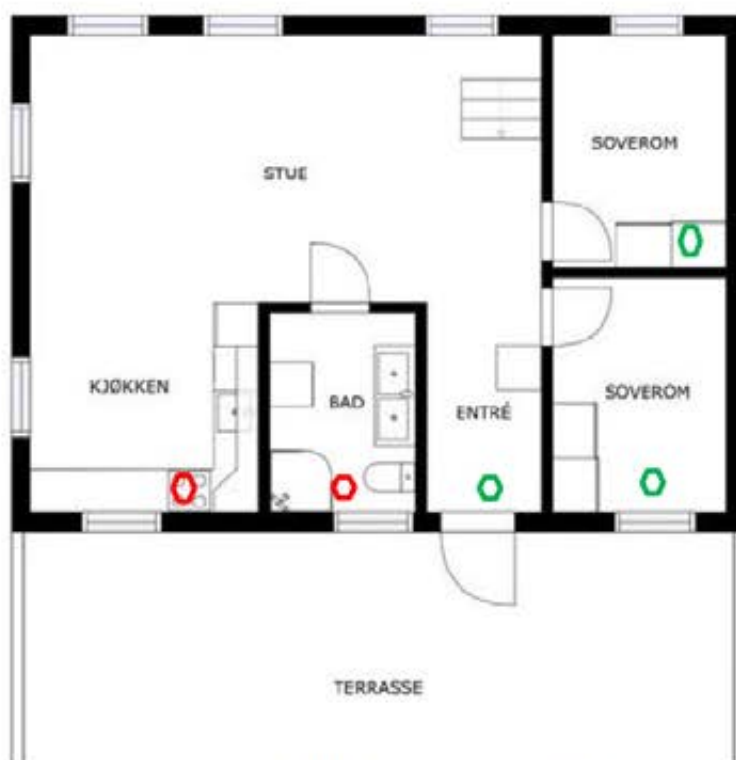
Boligens ventilasjonsløsning med ventiler i vinduskarmer og ettermonterte veggventiler oppfyller ikke kravet til TEK 10 §13-2. Det bør etableres balansert ventilasjon. Balansert ventilasjon vil også, med riktig innregulering, bidra til trykknøytrale forhold til å redusere innstrømning av radon fra grunn, ref punkt 5 i rapport.

Forslag til utbedring:

Balansert ventilasjon med energigjenvinning på 70% plasseres ute på kneloft mot øst. Luftinntak kan etableres på gavelvegg kneloft mot sør mens luftavkast føres over tak på kneloft i en egen luftehett. Friskluftskanaler til soverom loft legges opp på kneloft og føres ut igjennom knevegger til begge rom. Friskluftskanal til gang/stue og kontor hovedetasje legges opp på kneloft og føres ned i rom via tak. Friskluftskanal til soverom hovedetasje legges i en innbygget kanal via tak på kontor og gjennom veggen.

Avtrekkskanaler til kjøkken og bad legges opp på kneloft og føres ned i rom via tak.

Alle dørterskler innvendig byttes ut til flate terskler for gjennomstrømming av luft.



Grønt markerer tilluft. Rødt markerer avtrekk.



Grønn markerer tilluft. Blå markerer friskluftinntak. Orange markerer luftavkast. Gul markerer balansert ventilasjon. Alt av installasjoner er plassert på kneloft.

I Luftkvalitet

§ 13-2. Ventilasjon i boenhet

(1) Boenhet skal ha ventilasjon som sikrer en gjennomsnittlig frisklufttilførsel på minimum 1,2 m³ pr. time pr. m² gulvareal når rommene eller boenheten er i bruk og minimum 0,7 m³ pr. time pr. m² gulvareal når rommene eller boenheten ikke er i bruk. Dersom ventilasjon styres etter behov slik at luftmengden reduseres i deler av driftstiden må den forøkes i andre perioder slik at tilfredsstillende luftkvalitet sikres i den tiden rommene eller boenheten er i bruk.

TEK 10 §13-2



Ettermontert ventil på kjøkken.



Ettermontert ventil i stue.



Ettermontert ventil soverom loft.



Blå markerer plassering av friskluftinntak fra kneloft.



Orange markerer plassering av avtrekk fra kneloft i en luftehatt.

Gul markerer plassering av balansert ventilasjon på kneloft.



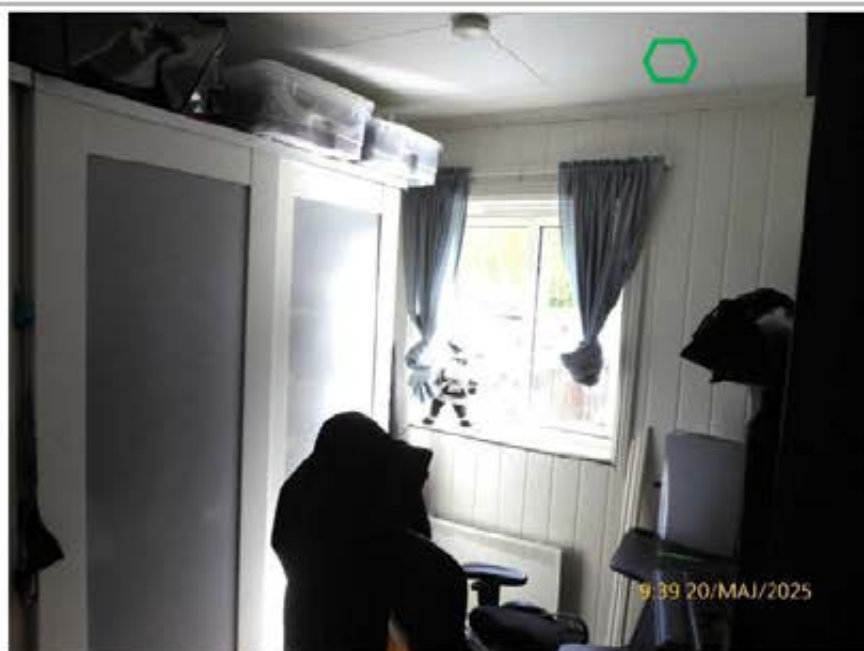
Grønn markerer tilluft plassert i
knevegg soverom sør på loft.



Grønn markerer tilluft plassert i
knevegg soverom sør på loft.



Grønn markerer tilluft plassert i tak i gang.



Grønn markerer tilluft plassert i tak på kontor.



Grønn markerer tilluft i innebygget kanal til soverom via kontor.



Grønn markerer tilluft plassert i vegg på soverom hovedetasje.



Rød markerer avtrekk plassert i tak på bad.



Rød markerer avtrekk plassert i tak på kjøkken.

Ny ventilator tilkobles balansert ventilasjon.



Svelleskader på utforinger grunnet kondens på vinduer.



Svelleskader på utforinger grunnet kondens på vinduer.

Vurdering referansenivå:

Referansenivået kan være lover og forskrifter når bygningsdelen ble oppført, eller f.eks. anbefalinger fra byggforsk eller leverandøranvisninger.

Det er avvik iht. referansenivå. Ref TEK 10 §13-2.Ventilasjon i boenhet

Påregnelig tilstand

Referansenivået med tillegg av opplysninger og synlighet.

Boligsalgsrapporten opplyser følgende:

Ventilasjon



Ventilasjon gjennom vindusventiler.

Eiers egenerklæring opplyser følgende:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Synlighet:

Forholdet er synlig for fagmann, og var synlig på salgstidspunktet.

Andre ansvarobjekter

Bygningsdelen er 15 år, normal reklamasjonstid utløper etter 5 år.

Forholdet er normalt ikke dekket av bygningsforsikring.

Skadeomfang

Grunnet dårlig utskifting av innvendig luft har det ved kuldeperioder oppstått kondens på vinduer som igjen har skadet nedre del av utforing. Utforing er av type mdf og sveller kraftig ved påvirkning av fukt. Det er registrert større eller mindre svelleskader på alle vinduer i boligen.



Utbedring / Kostnader

Knevegg mot øst må rives i sin helhet på 2 stk soverom loft og loftstue for tilkomst montering av ventilasjon. Luftkanaler legges opp til berørte rom via kneloft. Det samme gjelder for inntak og avtrekkskanaler.

- Riv/nye mdf-plater på østvegg loft for tilkomst ventilasjon 10 m2.
- Riv/nytt listverk tak og vegg på loft 20 meter.
- De/remontering av el-punkt loft 9 stk.
- Hulltaking i tak og vegg for ventilasjon Ø120 9 stk
- Balansert ventilasjon med kanaler 1 stk.
- Elektro til ventilasjonsaggregat 1 stk.
- Ny kjøkkenventilator montert 1 stk.
- Innbygging av kanal kontor 4 m2.
- Montering av luftehatt på tak 1 stk.
- Montering av friskluftintak 1 stk.
- Bytting av utforinger på vinduer 55 meter.
- Behandling av svertesopp utvendig fasade 1 stk.

11.Fyringsanlegg.

Påberopte forhold

- Bolighus oppført uten skorstein, ref. TEK 10 § 14-4. I

Vurdering / Skadeårsak

Vedovn plassert i stue med gjennomgående stålpipe over tak. Stålpipe utvendig tekket med pipehatt i stål. Plassbygd brannvegg bak vedovn. Varmekilder ellers er varmekabler på bad og panelovn på kontor. Ingen vannbåren varme i nedstøpt gulv.

TEK 10 §14-4 fjerde ledd omtaler at boenhet i småhus skal oppføres med skorstein.

Veiledning til fjerde ledd omtaler at skorstein skal oppføres som en varig løsning, tilrettelagt for eventuell senere montering av ildsted i hver enkelt boenhet.

Vedovn med stålpipe er etablert av kjøper i etterkant av overtakelse.

(4) Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom

a) boenheten oppføres med vannbåren varme, eller

b) årlig netto energibehov til oppvarming ikke overstiger kravet til passivhus, beregnet etter Norsk Standard NS 3700:2013 Kriterier for passivhus og lavenergibygninger Boligbygninger.

TEK 10 §14-4



Vedovn i stue ettermontert av kjøper etter overtakelse.



Ettermontert stålpipes med pipebeslag i blekk.

Stigetrinn og plattform for feier er montert ihht krav.

Vurdering referansenivå:

Referansenivået kan være lover og forskrifter når bygningsdelen ble oppført, eller f.eks. anbefalinger fra byggforsk eller leverandøranvisninger.

Det er avvik iht. referansenivå. Ref TEK 10 §14-4

Påregnelig tilstand

Referansenivået med tillegg av opplysninger og synlighet.

Salgsdokumentasjonen gir ingen opplysninger om forholdet.

Synlighet:

Forholdet er synlig for fagmann, og var synlig på salgstidspunktet.

Andre ansvarsobjekter

Bygningsdelen er 15 år, normal reklamasjonstid utløper etter 5 år.

Forholdet er normalt ikke dekket av bygningsforsikring.

Utbedring / Kostnader

- Montasje av vedovn med tilknyttet stålppe.
- Utvendig pipeblekk, stigetrinn og plattform for feier.

12.Elektrisk anlegg.

Påberopte forhold

- Påvist flere forhold ved faste installasjoner som vurderes å være etablert av ufagkyndig.
- Mangelfull innfesting av enkelte kabler, løs veggkontakt på badrom.

Vurdering / Skadeårsak

230 V 3-fas. Jordkabel med utvendig inntakssikring. Hovedsakelig åpent el-anlegg. El-installasjoner fra 2010/11 og 2021.

Ledning til taklampe i stue er koblet i en takboks der deler av isolasjon rundt ledninger er synlig. Ledningen er av type lampeledning og den er vurdert ikke montert av fagkyndig. Veggkontakt til bereder på bad er løs, og en utvendig strømledning på vestvegg er ikke sikret.

Elektrisk anlegg har i tilstandsrapport fått en TG2, avvik som ikke krever umiddelbare tiltak. Ivit, program brukt til å lage tilstandsrapport, gir automatisk tilstandsgrad TG3 ved løse kabler eller kontakter.

Det er samtidig i punkt 12 under elektrisk anlegg, anbefalt at det elektriske anlegget bør ha en utvidet el-kontroll.



Takboks i stue med tilkoblet lampeledning.

Isolasjon rundt ledning er synlig, og montasje er vurdert utført av ufaglært.



Taklampe stue er tilkoblet takboks.
Ufaglært strømtilkobling.



Strømkontakt til varmtvannsbereder
på bad er løs.



Utvendig strømledning på vestvegg
er ikke sikret.



Utvendig usikret strømledning er lett
synlig.

Elektrisk anlegg TG 3 Kommentarer Ved bruk av kaffetrakter og microbølgeovn samtidig løses sikring ut. Har det vært brann, branntilfelle eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Kommentarer Generelt om anlegget 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 varmtvannsheder, jernfjer eget punkt under varmtvannstank. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Ivit, program brukt til å lage tilstandsrapport, gir automatisk tilstandsgrad TG3 ved løse kabler eller kontakter.
Norsk elektroteknisk standard Elektriske lavspenningsinstallasjoner NEK 400-4-41 Beskyttelse for sikkerhet • Beskyttelse mot elektrisk sjokk.....96	NEK 400-4-41 omtaler beskyttelse mot elektrisk sjokk.

Vurdering referansenivå:

Referansenivået kan være lover og forskrifter når bygningsdelen ble oppført, eller f.eks. anbefalinger fra byggforsk eller leverandøranvisninger.

Det er avvik iht. referansenivå. Ref NEK 400

Konsekvens

Konsekvens ved å ikke utbedre elektriske feil, kan være elektrisk sjokk eller fare for termiske virkninger.

Påregnelig tilstand

Referansenivået med tillegg av opplysninger og synlighet.

Boligsalgsrapporten opplyser følgende:

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
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

Eiers egenerklæring opplyser følgende:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Synlighet:

Forholdet er synlig for fagmann, og var synlig på salgstidspunktet.

Andre ansvarsobjekter

Bygningsdelen er 15 år, normal reklamasjonstid utløper etter 5 år.

Forholdet er normalt ikke dekket av bygningsforsikring.

Utbedring / Kostnader

- Utskifting av ledning til taklampe.
- Feste stikkontakt til bereder.
- Sette på utvendig boks for sikring av strømledning.

13. Arealsvikt.

Påberopte forhold

- Salgsdokumentasjonen opplyser om et samlet Bra/P-rom med 82m² fordelt på 1. og 2. etasje.
- Kontrollmåling ved befaringen viser et bruksareal i 2. etasje på 16m².
- Bruksareal for 1. etasje vurderes å være i samsvar med salgsopplysninger.
- Konklusjon
- Boligens Bra/P-rom: 79m².
- Samlet arealsvikt: 3,65%.
- For 2. etasje utgjør arealsvikt: 15,7%.

Vurdering / Skadeårsak

Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling sier følgende:

4.2 MÅLEREGLER

Bruksareal fremkommer ved å måle til ytterveggenes innside. Alle plan er måleverdige hvor de enn ligger i bygget, så lenge de har en etasjehøyde større enn 1,90 m. Bruksarealet bestemmes separat for hvert plan og måles i gulvhøyde. Nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter o.l. regnes med i arealet for hver etasje.

Skråtakregelen i NS3940 sier følgende: Et areal er måleverdig når fri høyde er minst 1,90 meter fra overkant av ferdig gulv til underkant av himling og lengden og bredden er minst 0,60 x 0,60 meter.

Høydemålinger på skråtak er utført ved å sette laser på gulvet og merke av på gulv når takhøyde viser 1,9 meter. Dette er utført på begge sider av skråtaket. Avstand mellom merker er deretter avlest og plusset på 0,6 meter på hver side. Lengde på loftsrom er målt fra innside yttervegg soverom nord til innside yttervegg soverom sør. Areal i åpning etasjeskille for trapp er medtatt.

Følgende mål er notert:

Lengde innside yttervegg soverom nord til innside yttervegg soverom sør: 9,52 meter

Soverom sør: Måleverdig bredde ved høyde 1,9 meter: 73 cm + (60 cm + 60 cm) = 193 cm.

Loftstue: Måleverdig bredde ved høyde 1,9 meter: 71 cm. + (60 cm + 60 cm) = 191 cm.

Soverom nord: Måleverdig bredde ved høyde 1,9 meter: 71 cm. + (60 cm + 60 cm) = 191 cm.

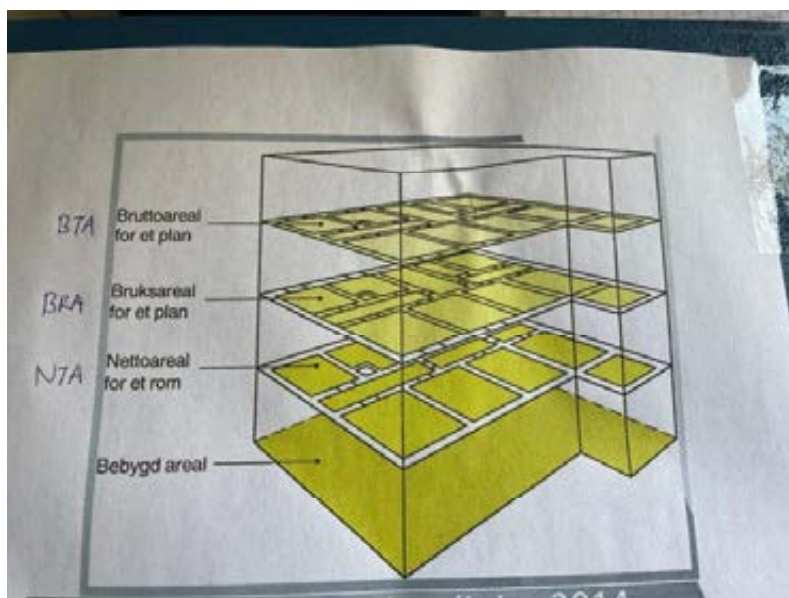
Det er valgt å ta en gjennomsnittlig målbar bredde på loft til 192 cm.

Målbart areal for 2 etasje blir: $1,92 \text{ m} \times 9,52 \text{ m} = 18,28 \text{ m}^2$. Areal skal måles i hele m^2 , derav rundes det ned til 18 m^2 .

Konklusjon:

Oppgitt BRA for loft i salgsoppgave: 19 m^2 .

Målbart BRA for loft: 18 m^2 .



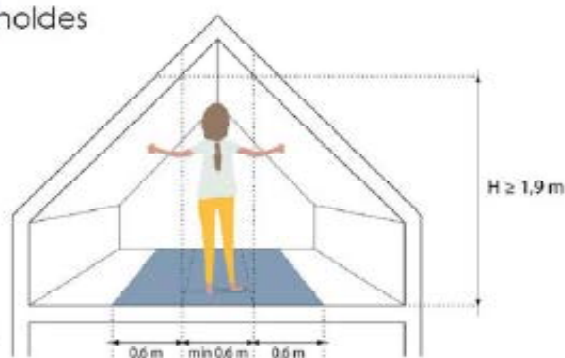
Målereglene for BRA.

Takstbransjens måleprinsipper opprettholdes

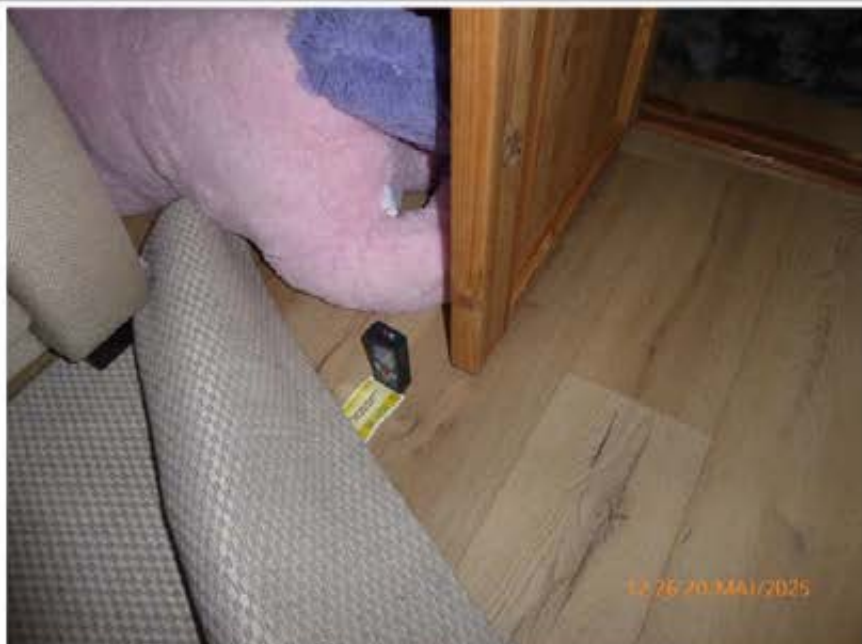
Tre krav for målverdige rom:

- Fri høyde 1,90 m i $0,60 \times 0,60 \text{ m}$
- Krav til gulv
- Krav til tilkomst

Skråtaksregelen er like for BTA og BRA



Målereglene for skråtak.



Laser viser takhøyde 1,9 meter.
Punkt markert på gulv.



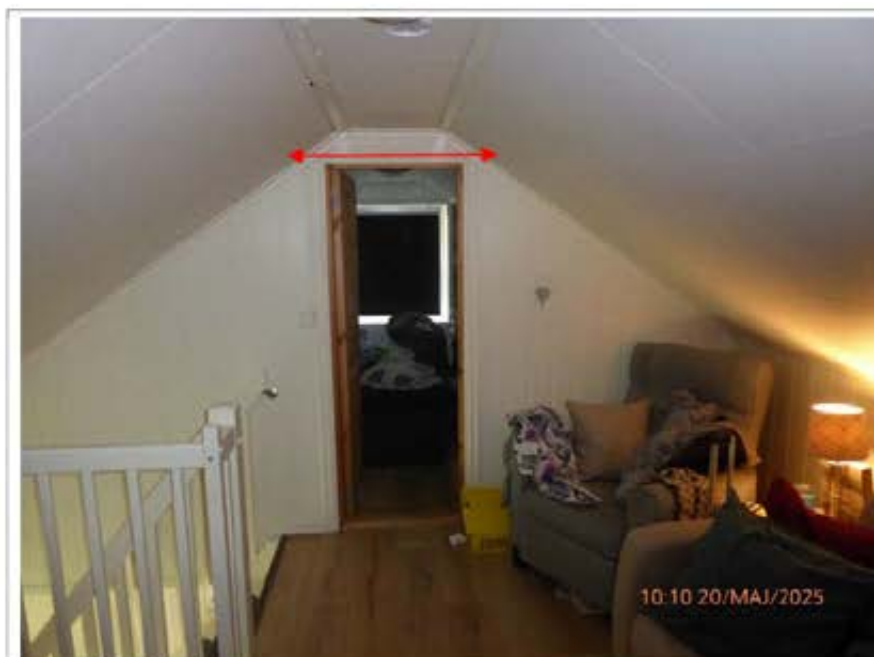
Laser viser takhøyde 1,9 meter.
Punkt markert på gulv.



Avstand mellom markerte punkt er målt og lagt til 60 cm på hver side for utregning av areal.



Deler av utsparring i trapp skal måles ved utregning av m2 på rom med skråtak.



Pil markerer ca hvor 1,9 meter treffer
skråtaket på begge sider.

Lillehammer 05.06.2025



Per Olav Rønning
Takstmann

Beskrivelse

Prosjekt: 000087 Tyrivegen 22, 2409 Elverum
Kalkulasjon: Tyrivegen 22, 2409 Elverum
Detaljnivå: Element Post



1. Yttervegger

1. Etasje

POST UTEN ELEMENT	DIMENSJON	MENGDE	ENH. SELVK.	SUM SELVK.
01.01.00.00.004 De/remontering av elektropunkt/vifter 36 stk.		36,00 stk	1 500,00	54 000,00
01.01.00.00.005 De/remontering av kjøkkeninnredning 10 skap.		15,00 Tim	750,00	11 250,00
01.01.00.00.006 De/remontering av benkeplate 5 meter.		2,50 Tim	750,00	1 875,00
01.01.00.00.013 Ny brannvegg bak vedovn 3 m2, Jøtul Brannmursplate 50x1220x2440 ferdig pusset		1,00 stk	5 630,00	5 630,00
01.01.12.00.009 QM5.11231 Profilert malt innv.listverk rundt vinduer/ytterdør 50 meter.	15x70	50,00 lm	191,85	9 592,50
01.01.12.00.010 QM5.11231 Profilert malt tak- og gulvlister 107 meter.	15x70	107,00 lm	191,85	20 527,95
01.01.12.00.011 QK5.32262 MDF Bever hvit Skyggepanel	11mm	85,00 m ²	364,14	30 951,90
01.01.12.00.012 QK5.22212 Fibo kjøkkenplate	12,5 mm	6,00 m ²	899,79	5 398,74
01.01.12.00.014 SF1.100114 Dampspærre PE-folie	0,20 mm	85,00 m ²	45,44	3 862,40
01.01.12.00.015 SF6.261001 Dytteremse rundt vinduer utforing b=160 mm	25x60 mm	150,00 m	15,50	2 325,00
01.01.28.00.001 CD4.11270 Riving av innv.listverk rundt vinduer/ ytterdør 50 meter.		50,00 m	60,00	3 000,00
01.01.28.00.002 CD4.11270 Riving av tak- og gulvlister 107 meter.		107,00 m	60,00	6 420,00
01.01.28.00.003 CD4.12270 Riving veggplater yttervegg 85 m2.		85,00 m ²	150,00	12 750,00
01.01.28.00.007 CD4.12270 Riving kitchenboard mellom benkeskap 6 m2.		6,00 m ²	150,00	900,00
01.01.28.00.008 CD4.12270 Riving brannvegg bak vedovn 3 m2.		3,00 m ²	150,00	450,00
Sum 1. Yttervegger				168 933,49
Sum akkumulert				168 933,49

Beskrivelse

Prosjekt: 000087 Tyrivegen 22, 2409 Elverum
Kalkulasjon: Tyrivegen 22, 2409 Elverum
Detaljnivå: Element Post



2. Takkonstruksjon

POST UTEN ELEMENT	DIMENSJON	MENGDE	ENH. SELVK.	SUM SELVK.
02.00.00.00.001 De/remontering av snøfanger 5 meter.		3,00 Tim	750,00	2 250,00
02.00.00.00.002 De/remontering av stigetrinn 6 stk og plattform feier 1 stk.		3,00 Tim	750,00	2 250,00
02.00.00.00.003 De/remontering av pipeblekk for stålpipes 1 stk		3,00 Tim	750,00	2 250,00

1. Etasje

POST UTEN ELEMENT	DIMENSJON	MENGDE	ENH. SELVK.	SUM SELVK.
02.01.00.00.003 De/remontering av takstein 120 m2. Legges på stilas		60,00 Tim	750,00	45 000,00
02.01.00.00.019 Stilas rundt bygget inkl opp/nedrigg og transport 160 m2 a kr 125.- eks mva		1,00 stk	20 000,00	20 000,00
02.01.12.00.010 QL2.31 Undertak av Sutaksplate el. tilsv	3 mm	120,00 m ²	132,52	15 902,40
02.01.12.00.011 QL5.112 Sløyfer	36x48	120,00 m ²	140,84	16 900,80
02.01.12.00.012 QL5.121 Lekter, for takstein c/c 350	48x48	120,00 m ²	244,96	29 395,20
02.01.12.00.013 QL5.121 Lekter, påføring taksperrer 48x48	48x48	120,00 m ²	244,96	29 395,20
02.01.12.00.014 SB1.14111126 Mineralull	50	120,00 m ²	109,86	13 183,20
02.01.12.00.015 QL2.31 Undertak Diff. åpen Tyvek	1,25x50m	120,00 m ²	125,11	15 013,20
02.01.12.00.016 QL5.121 Lekter, påføring for lufting 48x48	48x48	120,00 m ²	244,96	29 395,20
02.01.12.00.017 QM1.110 Vindskier av tre (2 bord i høyden)	19x173	20,00 m	310,97	6 219,40
02.01.12.00.018 QM1.212 Isbord på vindskier	19x98	20,00 m	140,42	2 808,40
02.01.18.00.008 PN2.55241 Israftbeslag-dekkbord, plastisert stål	B=100	20,00 m	270,90	5 418,00
02.01.18.00.009 PN2.543241 Forkantblekk takrenne, plastis, stål	B=200	24,00 m	303,30	7 279,20
02.01.28.00.001 CD4.11268 Riving isbordbeslag		20,00 m	60,00	1 200,00
02.01.28.00.002 CD4.11260 Riving isbord		20,00 m	75,00	1 500,00
02.01.28.00.004 CD4.12262 Riving lekter yttertak		120,00 m ²	30,00	3 600,00
02.01.28.00.005 CD4.12262 Riving sløyfer yttertak		120,00 m ²	30,00	3 600,00
02.01.28.00.006 CD4.12262 Riving undertak sutakplater		120,00 m ²	82,50	9 900,00
02.01.28.00.007 CD4.11268 Riv forkantblekk til takrenne 24 meter.		24,00 m	60,00	1 440,00
Sum 2. Takkonstruksjon				263 900,20
Sum akkumulert				432 833,69

Beskrivelse

Prosjekt: 000087 Tyrivegen 22, 2409 Elverum
Kalkulasjon: Tyrivegen 22, 2409 Elverum
Detaljnivå: Element Post



3. Etasjeskille

1. Etasje

POST UTEN ELEMENT	DIMENSJON	MENGDE	ENH. SELVK.	SUM SELVK.
03.01.00.00.003 Div kapping/tilpassing limtre ekstra tid		2,00 Tim	750,00	1 500,00
03.01.12.00.001 QE4.10 Limtre imp. stolpe, precut l=2,5m	115x115m m	2,00 stk	2 077,77	4 155,54
03.01.12.00.002 QE1.4022 Kantbjelke av limtre	115x270 mm	4,00 m	1 060,67	4 242,68
Sum 3. Etasjeskille				9 898,22
Sum akkumulert				442 731,91

Beskrivelse

Prosjekt: 000087 Tyrivegen 22, 2409 Elverum
Kalkulasjon: Tyrivegen 22, 2409 Elverum
Detaljnivå: Element Post



4. Gulvkonstruksjon 1 etasje

ELEMENT		MENGDE	ENH. SELVK.	SUM SELVK.
Terrasse av impregneret tre		60,00 m²	2 787,10	167 225,85
POST	DIMENSJON	MENGDE	ENH. SELVK.	SUM SELVK.
04.00.12.12.001 QJ4.2 Terrassegulv	28x120	60,00 m²	1 312,03	78 721,80
04.00.12.12.003 QB1.24241 Bjelke til innfesting av bjelkelag impregneret	48x148	15,00 m	200,27	3 004,05
04.00.12.12.004 QB1.22224 Imp.bjelkelag balkong, c/c 600	48x148	60,00 m²	696,39	41 783,40
04.00.12.12.006 QB4.22 Drager av heltre impregneret, sammenspikret	2x48x148m m	60,00 lm	211,19	12 671,40
04.00.12.12.007 QB4.12 Søyler, impr sammenspikret og innkasset	2x48x98 mm	60,00 lm	517,42	31 045,20
POST UTEN ELEMENT	DIMENSJON	MENGDE	ENH. SELVK.	SUM SELVK.
04.00.00.00.009 Riv/ny enkel bod av paller 1 stk.		1,00 stk	10 000,00	10 000,00
04.00.00.00.015 Ny varmemetode inkl montering og tilkobling 60 m²		1,00 stk	60 000,00	60 000,00
04.00.12.00.014 QM5.11231 Profilert malt dør- og gulvlist 57 meter.	15x70	57,00 lm	191,85	10 935,45
04.00.18.00.008 PN2.543241 Beslag overgang isolasjon/trevegg 40 meter.	B=200	40,00 m	303,30	12 132,00
04.00.18.00.011 PN2.543241 Forkantblekk takrenne, plastis. stål	B=200	24,00 m	303,30	7 279,20
04.00.28.00.013 CD4.11270 Riv gulv-dørlist 40 meter		57,00 m	60,00	3 420,00

1. Etasje

POST UTEN ELEMENT	DIMENSJON	MENGDE	ENH. SELVK.	SUM SELVK.
04.01.03.00.001 FD1.13110 Graving < 100 m³		40,00 m³	69,56	2 782,40
04.01.03.00.002 FM2.223115 Bortkjøring av løsmasser 5,0 km		40,00 m³	95,04	3 801,60
04.01.03.00.004 FS4.11238222 Gjenfylling m/eksisterende vekstjord		40,00 m	119,00	4 760,00
04.01.03.00.005 FF1.2200 Dandering av overflate etter graving		60,00 m²	20,16	1 209,60
04.01.03.00.006 FS4.11223120 Gjenfylling m/tilkjørt singel/pukk.	8-22 mm	40,00 m	399,24	15 969,60
04.01.05.00.007 SB1.2142141 Polystyren, EPS, 150 kPa grunnmurisolasjon	100mm	80,00 m²	491,36	39 308,80
04.01.12.00.012 QB6.421122 Rekkverk stående spiler, impregneret	48x48mm	22,00 m	1 695,24	37 295,28
04.01.12.00.014 QJ3.14992 Laminat gulv, ask	7,2 mm	60,00 m²	606,35	36 381,00
04.01.28.00.008 CD4.12450 Riving bordgulv		60,00 m²	187,50	11 250,00
04.01.28.00.009 CD4.12223 Riving trebjelker	50x200	60,00 m²	105,00	6 300,00
04.01.28.00.011 CD4.11650 Riving av rekkverk for terrasse	1,0 m	22,00 m	150,00	3 300,00
04.01.28.00.013 CD4.12450 Riving laminat		60,00 m²	150,00	9 000,00
Sum 4. Gulvkonstruksjon 1 etasje				442 350,78
Sum akkumulert				885 082,69

Beskrivelse

Prosjekt: 000087 Tyrivegen 22, 2409 Elverum
Kalkulasjon: Tyrivegen 22, 2409 Elverum
Detaljnivå: Element Post



5. Radon

POST UTEN ELEMENT	DIMENSJON	MENGDE	ENH. SELVK.	SUM SELVK.
05.00.00.00.001 Utføre prøvetaking av radon i boligen. Sporfilm		1,00 stk	1 500,00	1 500,00
Sum 5, Radon				1 500,00
Sum akkumulert				886 582,69

Beskrivelse

Prosjekt: 000087 Tyrivegen 22, 2409 Elverum
Kalkulasjon: Tyrivegen 22, 2409 Elverum
Detaljnivå: Element Post



6. Komfyrvakt

1. Etasje

POST UTEN ELEMENT	DIMENSJON	MENGDE	ENH. SELVK.	SUM SELVK.
06.01.40.00.001 Komfyrvakt 3x6mm², 10 meter tilførsel		1,00 stk	8 117,20	8 117,20
Sum 6. Komfyrvakt				8 117,20
Sum akkumulert				894 699,89

Beskrivelse

Prosjekt: 000087 Tyrivegen 22, 2409 Elverum
Kalkulasjon: Tyrivegen 22, 2409 Elverum
Detaljnivå: Element Post



7. Innvendige trapper

POST UTEN ELEMENT	DIMENSJON	MENGDE	ENH. SELVK.	SUM SELVK.
07.00.00.00.001 Montering av sikkerhetsmerking på trinn og i tak.		1,00 stk	3 500,00	3 500,00
Sum 7. Innvendige trapper				3 500,00
Sum akkumulert				898 199,89

Beskrivelse

Prosjekt: 000087 Tyrivegen 22, 2409 Elverum
Kalkulasjon: Tyrivegen 22, 2409 Elverum
Detaljnivå: Element Post



8. Vanninstallasjoner

POST UTEN ELEMENT	DIMENSJON	MENGDE	ENH. SELVK.	SUM SELVK.
08.00.00.00.001 Ettermontering av vannstopper i kjøkkenbenk. Rørlegger		1,00 stk	7 500,00	7 500,00
Sum 8. Vanninstallasjoner				7 500,00
Sum akkumulert				905 699,89

Beskrivelse

Prosjekt: 000087 Tyrivegen 22, 2409 Elverum
Kalkulasjon: Tyrivegen 22, 2409 Elverum
Detaljnivå: Element Post



9. Avløpsrør

POST UTEN ELEMENT	DIMENSJON	MENGDE	ENH. SELVK.	SUM SELVK.
09.00.00.00.001 Klamring av avløpsrør bak servant.		1,00 stk	2 500,00	2 500,00
Sum 9. Avløpsrør				2 500,00
Sum akkumulert				908 199,89

Beskrivelse

Prosjekt: 000087 Tyrivegen 22, 2409 Elverum
Kalkulasjon: Tyrivegen 22, 2409 Elverum
Detaljnivå: Element Post



10. Ventilasjon

POST UTEN ELEMENT	DIMENSJON	MENGDE	ENH, SELVK.	SUM SELVK.
10.00.00.00.005 De/remontering av el-punkt loft 9 stk.		9,00 stk	1 500,00	13 500,00
10.00.00.00.006 Hulltaking i tak og vegg for ventilasjon Ø120 9 stk		5,00 Tim	750,00	3 750,00
10.00.00.00.007 Elektro til ventilasjonsaggregat 1 stk.		1,00 stk	5 000,00	5 000,00
10.00.00.00.009 Montering av friskluftintak 1 stk.		1,00 stk	1 200,00	1 200,00
10.00.12.00.003 QM5.11231 Profilert malt tak- og gulvlister 20 meter.	15x70	20,00 lm	191,85	3 837,00
10.00.12.00.004 QK5.32262 MDF Bever hvit Skyggepanel	11mm	10,00 m²	364,14	3 641,40
10.00.12.00.008 QK5.32262 MDF Bever hvit Skyggepanel kanal	11mm	4,00 m²	364,14	1 456,56
10.00.28.00.001 CD4.12270 Riv mdf-plater på østvegg loft for tilkomst ventilasjon 10 m².		10,00 m²	150,00	1 500,00
10.00.28.00.002 CD4.11270 Riv listverk tak og vegg på loft 20 meter.		20,00 m	60,00	1 200,00

1. Etasje

POST UTEN ELEMENT	DIMENSJON	MENGDE	ENH, SELVK.	SUM SELVK.
10.01.00.00.007 Behandling av svertesopp utvendig fasade 1 stk.		1,00 stk	1 500,00	1 500,00
10.01.12.00.003 QK1.11511 Sløyfer kanal	36x48mm	11,00 m	215,37	2 369,07
10.01.12.00.006 QM6.3534 Utforing dør/vindu furu limtre	18x170	55,00 m	417,14	22 942,70
10.01.18.00.004 PN2.6151241 Luftehatt, galvanisert stål	06x06	1,00 stk	6 256,00	6 256,00
10.01.24.00.002 RL1.1111 Ventilator kjøkken for vegg	60cm	1,00 stk	16 617,00	16 617,00
10.01.28.00.005 CD4.11238 Riving av utforinger		55,00 m	56,25	3 093,75
10.01.30.00.001 VH4.1210 Balansert vent, m varmegjenv, 90 m²	151m³/t	1,00 stk	82 125,00	82 125,00
Sum 10, Ventilasjon				169 988,48
Sum akkumulert				1 078 188,37

Beskrivelse

Prosjekt: 000087 Tyrivegen 22, 2409 Elverum
Kalkulasjon: Tyrivegen 22, 2409 Elverum
Detaljnivå: Element Post



11. Fyringsanlegg

POST UTEN ELEMENT	DIMENSJON	MENGDE	ENH. SELVK.	SUM SELVK.
11.00.00.00.001 Montasje av vedovn med tilknyttet stålpipe 1 stk.		1,00 stk	32 000,00	32 000,00
Utvendig pipeblekk, stigetrinn og plattform for feier 1 stk. Pris oppgitt av kjøper				
Sum 11. Fyringsanlegg				32 000,00
Sum akkumulert				1 110 188,37

Beskrivelse

Prosjekt: 000087 Tyrivegen 22, 2409 Elverum
Kalkulasjon: Tyrivegen 22, 2409 Elverum
Detaljnivå: Element Post



12. Elektrisk anlegg

POST UTEN ELEMENT	DIMENSJON	MENGDE	ENH. SELVK.	SUM SELVK.
12.00.00.00.001 Utskifting av ledning til taklampe 1 stk.		1,00 stk	850,00	850,00
12.00.00.00.002 Feste stikkontakt til bereder 1 stk.		1,00 stk	350,00	350,00
12.00.00.00.003 Sette på utvendig boks for sikring av strømledning 1 stk.		1,00 stk	650,00	650,00
Sum 12. Elektrisk anlegg				1 850,00
Sum akkumulert				1 112 038,37

Beskrivelse

Prosjekt: 000087 Tyrivegen 22, 2409 Elverum
Kalkulasjon: Tyrivegen 22, 2409 Elverum
Detaljnivå: Element Post



14. Rigg og drift.

POST UTEN ELEMENT	DIMENSJON	MENGDE	ENH, SELVK.	SUM SELVK.
14.00.00.00.001 Rigg og drift, søppel 20%		1,00 stk	213 664,00	213 664,00
Sum 14, Rigg og drift,				213 664,00
Sum akkumulert				1 325 702,37
Sum (eks. mva.):				1 325 702,37
Mva.:				331 425,59
Sum (inkl. mva.):				1 657 127,96

Fra: [Camilla Weierud-Wilsgård](#)
Til: [Camilla Weierud-Wilsgård](#)
Emne: VS: E2066939 - Tyrivegen 22, Elverum. garasje omgjort til enebolig i 2010. - PRI 3
Dato: tirsdag 6. januar 2026 13:23:41

Fra: Olav Solholm <olav@fagbygg.no>
Sendt: mandag 15. september 2025 21:22
Til: Tine-Sophie Tørlen <tine-sophie.torlen@claimslink.no>
Emne: Re: E2066939 - Tyrivegen 22, Elverum. garasje omgjort til enebolig i 2010. - PRI 3

Hei

Jeg sett igjennom denne. De kostnadene som er beregnet gav PERO fremstår som fornuftige og kan legges til grunn. Kostnader som er beregnet av Byggtakst Elverum fremstår som estimer/rundsummer.

Jeg kommenterer de ulike forholdene punktvis etter rapporten til PERO.

1) Kostnader som er beregnet vurderer jeg å være innenfor rammene av markedspris. At det mangler 5 cm isolasjon vurderer jeg som en mindre mangel som ikke nødvendigvis det hadde vært behov/nødvendig å utbedre, men dersom det er riktig at det mangler dampsperre i yttervegger, så er det et mer alvorlig avvik som jeg er enig i at det må gjøres noe med.

2) Kostnader som er beregnet vurderer jeg å være innenfor rammene av markedspris. Det virker som om takstmann legger til grunn at det er montert dampsperre her ettersom det ikke er nevnt eller beregnet at det skal gjøres noen innvendige tiltak.

Det er utstedt ferdigattest for tiltaket. ET alternativ ville vært å be om at ferdigattest trekkes tilbake på grunn av at det er gitt på feil grunnlag. DERetter søkes det om endring av tiltak med sunntak for energikrav for tak.

At det mangler 5 cm i en takkonstruksjon i en eksisterende bygning hvor loftsetasje søkes bruksendret anser jeg som et mindre avvik som kan kompenseres med f.eks luft til luft varmepumpe.

Det må søkes unntak, og det må begrunnes/underbygges med energiberegning/energiregnskap for bygningen.

Under har jeg beregnet kostnader for dette:

Beskrivelse	Enh	Ant	Pris	Sum
-------------	-----	-----	------	-----

Energiberegning	rs	1	30000	30000
Etablering av luft til luft varmepumpe	stk	1	35000	35000
Søknad om endring av tiltak og ferdigattest	t	16	1650	26400
Mva	25 %			22850
Sum inkl mva				114250

Vedr. sverte sopp på undertak/manglende lufting:

Det er uklart for meg hva dette skyldes. Satakplatene er i utgangspunktet diffusjonsåpne (pustende), og det er ikke behov for lufting under platene. Dersom himlingen i 1 etg heller ikke hadde dampsperre montert ved innredning i 2010, så er det mer sannsynlig at svertesoppen er fra før innredning av loftet. Og at det skyldes at varm luft som slapp igjennom fra 1 etasje kondenserte på undertaket.

I følge Byggtakst Elverum er undertaket av Ranitplater, hvis dette stemmer så forklarer det muggsoppveksten da Ranitplater er diffusjonstette. Det vil da være behov for full utbedring.

3) Etasjeskille - Ingen merknader til dette. Kostnader som er beregnet vurderer jeg å være innenfor rammene av markedspris.

4) Kostnader som er beregnet vurderer jeg å være innenfor rammene av markedspris. Å etablere varmemefolie med refleksjonsoisolasjon under vil avhjelpe de kalde gulvene vinterstid, men vil alene eller i kombinasjon med isolering av fundamenter og markisolering ikke oppfylle krav i TEK 10, men er av Pero Takst vurdert som den rimeligste forsvarlige utbedringskostnad. (min understrekning) . Skal man gå for denne løsningen så mener jeg at også at det bør ses om at ferdigattest trekkes, det søkes unntak og ny ferdigattest. Dette bør gjøres i samhandling med pkt. 2 og at det utarbeides et felles energiregnskap som danner grunnlag for unntakssøknad. Dersom dette ikke gis så må hele gulvet pigges opp og gjøres på nytt. Byggtakst Elverum har estimert disse. Kostnadene til 1 mill eks mva. Dette vurderes som svært høyt.

5) Radon - Ingen merknader til dette. Kostnader som er beregnet vurderer jeg å være innenfor rammene av markedspris.

6) Komfyrvakt - Ingen merknader til dette. Kostnader som er beregnet vurderer jeg å være innenfor rammene av markedspris.

7) Innvendige trapper - Ingen merknader til dette. Kostnader som er beregnet vurderer jeg å være innenfor rammene av markedspris.

8) Vanninnstallasjoner - Ingen merknader til dette. Kostnader som er beregnet vurderer jeg å være innenfor rammene av markedspris.

9) Avløpsrør - Ingen merknader til dette. Kostnader som er beregnet vurderer jeg å være innenfor rammene av markedspris.

10) Ventilasjon - Et lite hus som dette er godt egnet til etablering av balansert romventilasjon som [Twinfresh Expert RW1-100](#) eller lignende som vil oppfylle forskriftskrav til friskluttilførsel pr time pr m2 gulvareal og pr time pr sengeplass. Kostnader for etablering av 4 stk romventilatorer er beregnet slik:

Beskrivelse	Enh	Ant	Pris	Sum
Timearbeider montering	rs	16	850	13600
Flexit Roomie	stk	3	8990	26970
Elektrikerarbeider	t	8	950	7600
Materiell	rs	1	2000	2000
Mva	25 %			12543
Sum inkl mva				62713

11) Fyringsanlegg - Kostnader som er beregnet vurderer jeg å være innenfor rammene av markedspris. Det er ikke krav til at det skal være ildsted iht. TEK 10, Det er kun krav til skorstein/ at det er tilrettelagt for ildsted. Kostnader bør her halveres.

12) Elektrisk anlegg - Ingen merknader til dette. Kostnader som er beregnet vurderer jeg å være innenfor rammene av markedspris.

13) Aralavvik - Ingen merknader til dette.

14) Rigg og drift 20% - bør redusere tilsvarende dersom mine kostnader for pkt 2 og 10 og 11 skal legges til grunn.

Beregning blir da som følger:

Post 1	Yttervegger	168 933,49
Post 2	Takkonstruksjon	91 400
Post 3	Etasjeskille	9 898,22
Post 4	Golvkonstruksjon mot grunn	442 350,78
Post 5	Radon	1 500,00
Post 6	Komfyrvakt	8 117,20
Post 7	Innvendige trapper	3 500,00
Post 8	Vanninnstallasjoner	7 500,00
Post 9	Avløpsrør	2 500,00
Post 10	Ventilasjon	50170
Post 11	Fyringsanlegg	16 000,00
Post 12	Elektrisk anlegg	1 850,00
Post 13	Rigg & drift 20%	160743,94

Mva	241115,91
Sum inkl mva	1205579,54

Olav Solholm

olav@fagbygg.no

Nabolagsprofil

Tyrivegen 22 - Nabolaget Søbakken - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Einervegen Linje B61, 813	1 min 0.1 km
Elverum stasjon Linje R60	8 min 3.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

Skoler

Søbakken skole (1-7 kl.) 289 elever, 19 klasser	5 min 0.4 km
Ydalir skole (1-7 kl.) 278 elever, 15 klasser	13 min 1.2 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 755 elever, 62 klasser	4 min 2.2 km
Elverum videregående skole 800 elever	7 min 3.9 km
Terningen Arena	10 min

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Elverum	10 min
-------------------	--------

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

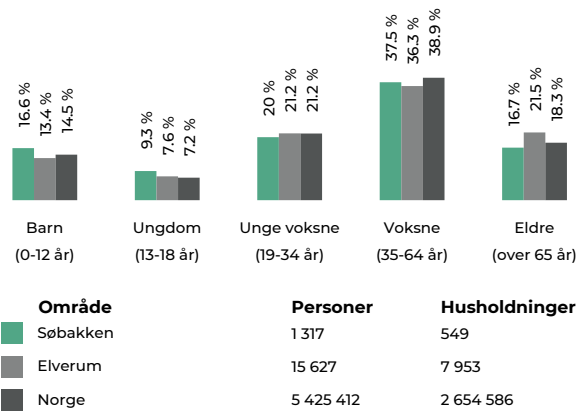
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Elverum kommune Ydalir barnehage (0-5 ...15 min 120 barn	1.3 km
Stavåsbakken barnehage (1-5 år) 63 barn	18 min 1.7 km
Søbakken barnehage (1-5 år) 41 barn	18 min 1.7 km

Dagligvare

Spar Søbakken	8 min
Rema 1000 Søbakken Post i butikk, PostNord	9 min 0.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Sykkel

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået

Lite støynivå 94/100

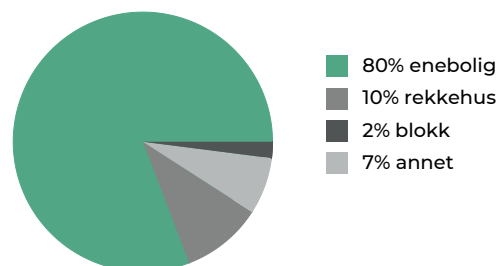
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

⚽ Søbakken skole	5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km
⚽ Elverum folkehøgskole	2 min 🚗
Aktivitetshall, fotball	0.7 km
🏊 Paulsbyen Gym	5 min 🚗
🏊 Sprek365 Elverum	5 min 🚗

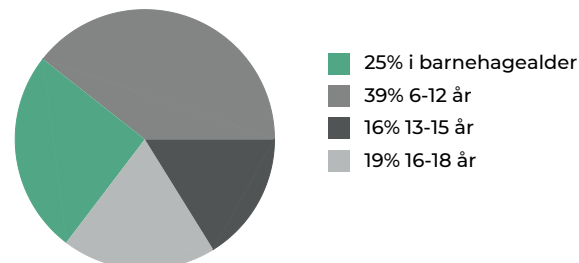
Boligmasse



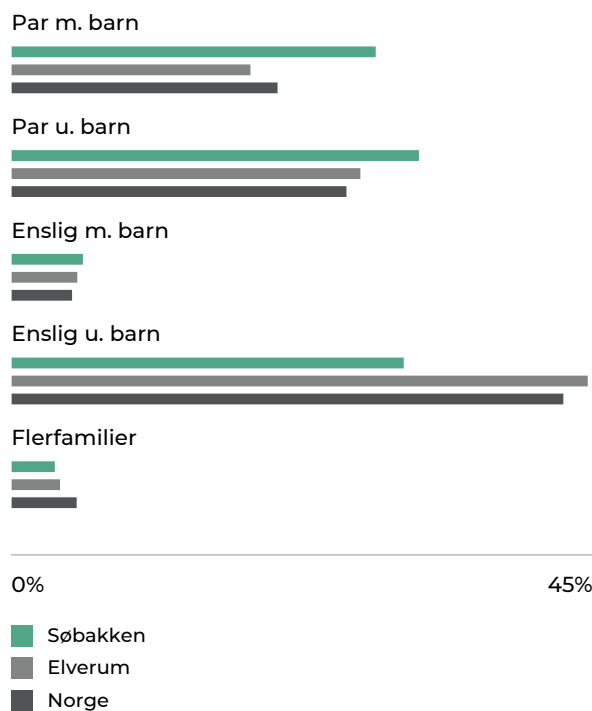
Varer/Tjenester

📦 AMFI Elverum	5 min 🚗
📦 Apotek 1 Ydalir Elverum	13 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

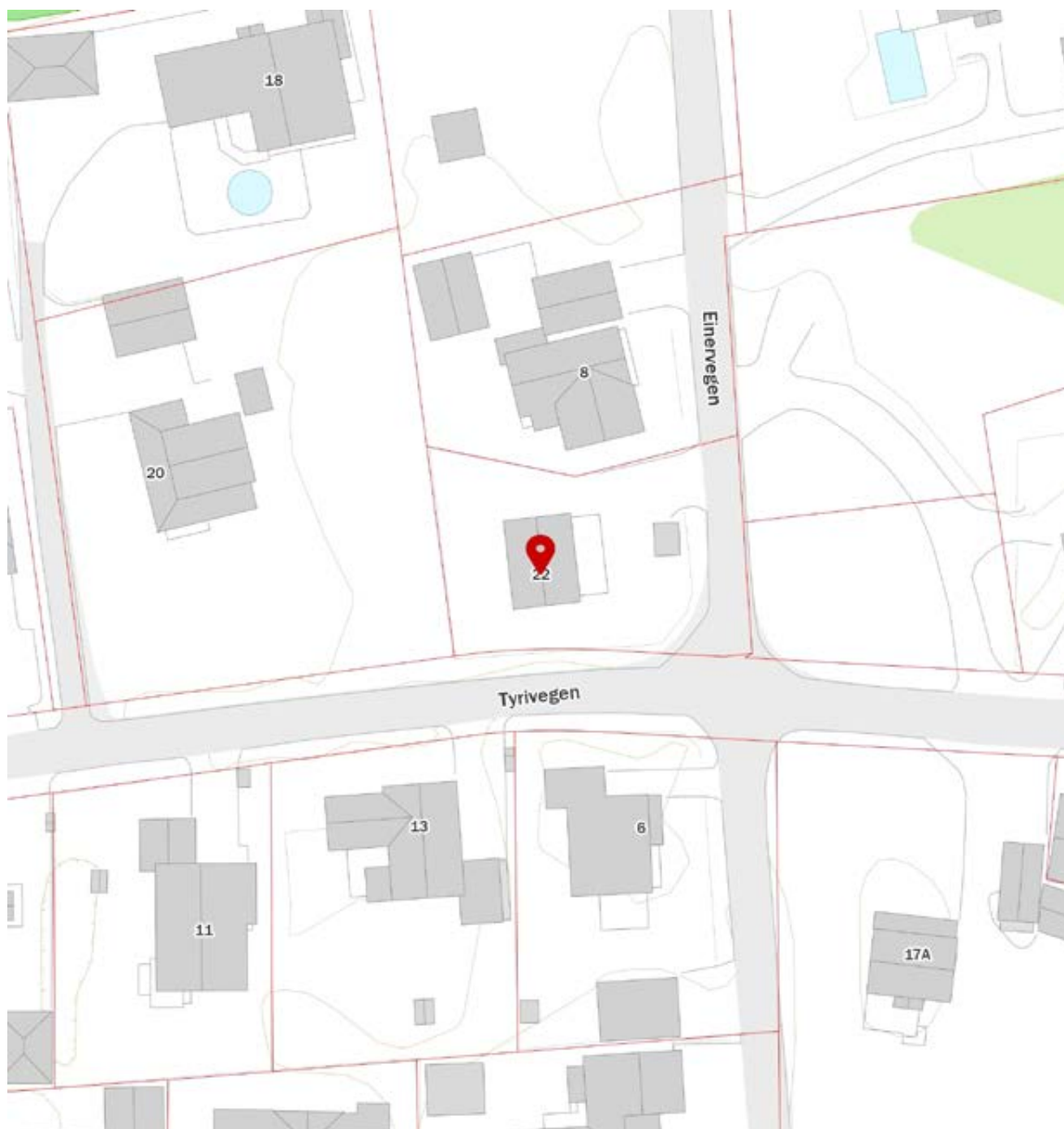
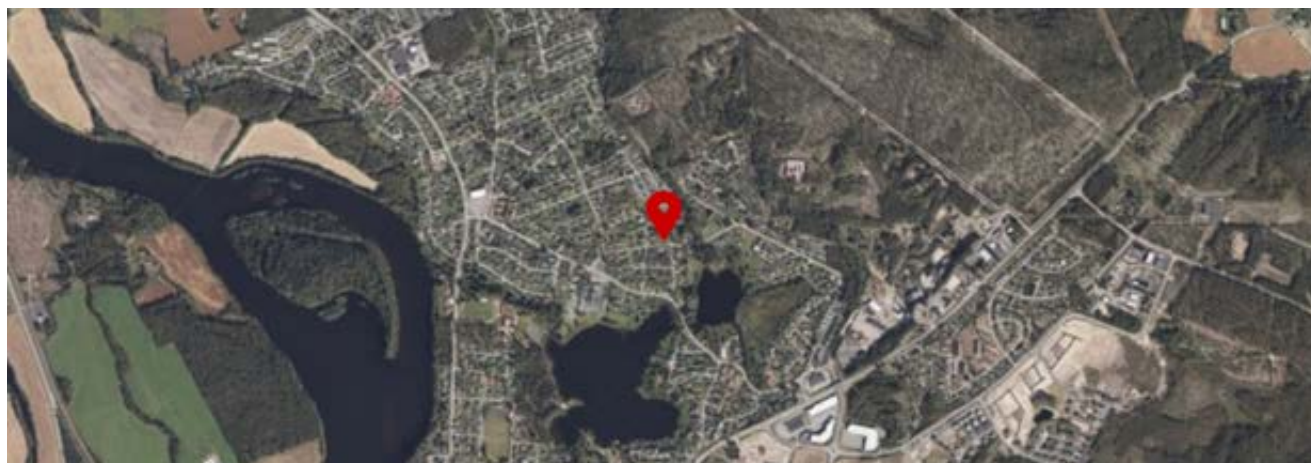


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trenger du hjelp til å finansiere boligdrømmen?

Vi ønsker å hjelpe deg!

Ta kontakt med en av våre
rådgivere for en hyggelig og
utforpliktende prat.

Tom Anders Skaugerud
Rådgiver personkunder

Kontakt meg på telefon
61 12 14 94 eller på epost
tom@etnedalsparebank.no

Jeg ser frem til å høre fra deg!



TOTEN

FORSIKRING

Vi hjelper deg med å finne de riktige forsikringene for deg!

Ta kontakt med en av våre rådgivere for en hyggelig og uforpliktende prat.

Kontakt oss på telefon
99013282 eller epost
service@totenforsikring.no

Vi ser frem til å høre fra deg!

Hjemmeside:



Jernbanesvingen 6, 2821 Gjøvik

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

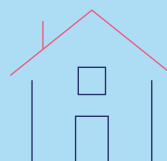
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 24-0139/25

Adresse: Tyrivegen 22, 2409 ELVERUM, gnr. 26, bnr. 423 i
Elverum kommune.

Kontaktperson: Geir Heimdahl

Tlf: 46191000

Epost: geir@notar.no

Salgsoppgavedato: 30.01.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/