


Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Søbakkvegen 52B , 2409 ELVERUM

 ELVERUM kommune

 gnr. 24, bnr. 109, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 02.04.2026

Oppdragsnr.: 14566-1999

Eiendomsverdi ref nr: YT7692

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



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

Sørli Takst AS

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

Rapportansvarlig



Erik Sørli
Uavhengig Takstingeniør
erik@stakst.no
971 22 916



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Helbeslått pipetopp.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Beslag i gradrenner.
Isbordbeslag.
Skottrenner.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Beslag i overgang tak og vegg.

Yttervegger av murte lettklinkerblokker i 1.etasje. Isoblokk. Del med isolert bindingsverk i karnapp i stue kledd med liggende panel.
Yttervegg mot balkong i 2.etasje av bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med liggende panel.

Saltakkonstruksjon. Fabrikerte A-takstoler.
Undertak med armert duk. Himling isolert med mineralull.
Lufting ved raft.
Synlige gipsplater i leilighetskille mot nabo.
Utbygget med to arker i takkonstruksjonen.
Loft/takkonstruksjon er besiktiget fra luker i knevegg. Deler av loft/takkonstruksjon er ikke besiktiget.
Lagt gulv på rafteloft.
Overbygget takkonstruksjon over inngangsparti.
Lukket og kledd takkonstruksjon. Ikke montert loftsluke.
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2004.
Takvinduer med 2 lags isolerglass.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

1.etasje
Malt ytterdør med glassfelt.
Tofløyett terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2005.
2.etasje:
Tofløyett terrassedør med 2 lags isolerglass.

Adkomst til terrasse fra stue.
Ukjent fundamentering.
Utført med terrassebord og levegger av murte lettklinkerblokker og treverk.
Areal på ca. 42m²
Lys og strøm.

Adkomst til åpen balkong fra 2.etasje.
Utført med terrassebord, beiset-rekkverk og levegger.
Areal på ca. 6m²
Lys og strøm.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med fliser og parkett.
Overflater med malt panel, malt strietapet, panel og malt tapet.
Malt div.overflater.
Himlinger med malt panel. Innfelt downlight enkelte himlinger.
Eier opplyser: Tidligere utetthet i overgang balkong i 2.etasje/himling i 1.etasje som førte til vannlekkasje igjennom himling over kjøkken. Skaden er utbedret.
Lagt del med ny isolasjon og panel i himling over kjøkken. Skiftet beslag og papp til balkong utvendig. Forsikringssak. Utført i 2024 av firma.

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

Elementpipe med ett løp. Sotluke.
Peisovn i stue.
Gnistsikring utført med steinplate under ildsted.
Adkomst til 2.etasje via tretrapp. Utført med rekkverk og håndløper.
Laminerte innerdører.

Utvendig bod/teknisk rom:

Gulvflater med fliser. Sluk i gulv.
Overflater med malt murpuss.
Himling med gipsplater.
Lukket og kledd takkonstruksjon. Ikke montert loftsluke.
Loft/takkonstruksjonen er ikke besiktiget.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Rommet varmes opp med panelovn.
Malt ytterdør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2020. Utført av: firma.
Ingen dokumentasjon. Kilde: eiers opplysning.
Overflater med fliser og malte plater.
Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.
Gulvflater med fliser.
Ca. 22 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.
Plastsluk.
Synlig slukmansjett i sluk.
Bad/vaskerom med to stk servanter, veggmontert toalett, to stk ettgreps blandebatteri, glassdører, baderomsinnredning, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevvegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Bad i 2.etasje fra byggeåret.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med fliser.
Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.
Gulvflater med fliser.
Vannbåren gulvvarme.
Ca. 7 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Plastsluk.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.
Bad med servant, veggmontert toalett, ettgreps blandebatteri, baderomsinnredning og innmurt boblebad.
Mekanisk avtrekk.

Beskrivelse av eiendommen

Ventilasjon igjennom vindusventil.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN [Gå til side](#)
IKEA innredning fra ca.2019
Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, overskap, skuffer, glatte fronter, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to porselen kummer.
Integrert oppvaskemaskin, stekeovn, koketopp og kjøøl.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.
Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Plast vannledning i inntak og stoppekran på teknisk rom.
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberrør.
Fordelerstokk montert på teknisk rom.
Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Ventilasjon gjennom vindusventiler.

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme i hele 1.etasje.
Vannbåren gulvvarme i baderomsgulv i 2.etasje.
Vedfyring i stue.

Dobbeltmantlet varmtvannsbereder for gulvvarme og forbruksvann.
Ikke fast tilkoblet. Sluk i gulv.

Sentralstøvsuger.
Skyvedørsgarderobe i entré/gang.
Skyvedørsgarderobe på ett soverom.
Fordelerstokk for vannbåren gulvvarme i teknisk rom.

Tre-faset elektrisk anlegg.
Elskap med automatsikringer, montert på vegg i entré/gang.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Byggegrunn med brelvavsetning.
Overvannsrør for takrennedløp.
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Støpt plate på mark og støpt ringmur.
Isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.
Forstøtningmur av betongblokker ved terrasse.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)
Vurdering av radonsikring/radonforhold.
Branntekniske forhold
Balkong

Arealer [Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

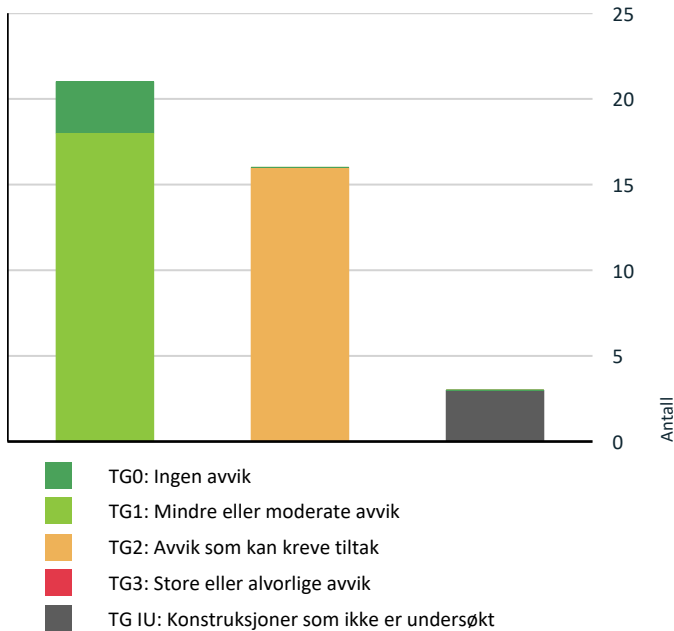
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasjerom i felles garasjeanlegg

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

! Innvendig > Overflater - 1 [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2004

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Leietaker bor i boligen.

Standard

Standard fra byggeåret, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.

Bad/vaskerom i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2020.

IKEA kjøkkeninnredning fra ca.2019

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Bad/vaskerom i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2020. Utført av: firma. Ingen dokumentasjon. Kilde: eiers opplysning.
------	---------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe mosegroing på taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mose bør fjernes fra taktekkingen for å forhindre fuktansamling og redusert levetid på taksteinene. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til skader på taket og økt risiko for lekkasjer.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Helbeslått pipetopp.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Beslag i gradrenner.
Isbordbeslag.
Skottrenner.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Beslag i overgang tak og vegg.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av murte lettklinkerblokker i 1.etasje. Isoblokk. Del med isolert bindingsverk i karnapp i stue kledd med liggende panel. Yttervegg mot balkong i 2.etasje av bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med liggende panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte riss i murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss i murpuss bør utbedres for å hindre vanninntrenging og frostsprengning, som kan føre til ytterligere skader og avskalling av puss.

Tilstandsrapport



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon. Fabrikkerte A-takstoler.
Undertak med armert duk. Himling isolert med mineralull.
Lufting ved raft.
Synlige gipsplater i leilighetskille mot nabo.
Utbygget med to arker i takkonstruksjonen.
Loft/takkonstruksjon er besiktiget fra luker i knevegg. Deler av loft/takkonstruksjon er ikke besiktiget.
Lagt gulv på rafteloft.

Overbygget takkonstruksjon over inngangsparti.
Lukket og kledd takkonstruksjon. Ikke montert loftsluke.
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktskjolder på takkonstruksjoner. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Sannsynligvis etter tidligere fuktproblematikk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på fuktskjoldene og kontrollere tilstanden jevnlig, da dette kan indikere tidligere lekkasjer.
Selv om det ikke ble målt fuktverdier nå, kan det oppstå risiko for fremtidige fuktskader dersom årsaken til skjoldene ikke er avklart.



! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2004.
Takvinduer med 2 lags isolerglass.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører

Beskrivelse

1.etasje
Malt ytterdør med glassfelt.
Tofløyet terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2005.
2.etasje:
Tofløyet terrassedør med 2 lags isolerglass.

! TG 10 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst til terrasse fra stue.
Ukjent fundamentering.
Utført med terrassebord og leegger av murte lettklinkerblokker og treverk.
Areal på ca. 42m²
Lys og strøm.

Vurdering av avvik:

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

Deler av terrassen var snødekt ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Adkomst til åpen balkong fra 2.etasje.
Utført med terrassebord, beiset-rekkverk og leegger.
Areal på ca. 6m²
Lys og strøm.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater med fliser og parkett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitt gulv i stue/kjøkken.

Det er påvist fuktsvelling i parkett ved terrassedør og området under takvindu i loftstue.

Det er påvist sukkermaur i boligen. Det er utført tiltak med spraying av insektmiddel i 2024 av Pelias.

Eier opplyser: Det er tidligere på vist sølvkre/skjeggkre i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gulvet bør vurderes slipt og overflatebehandlet for å unngå ytterligere slitasje og redusert estetisk verdi.

Fuktsvelling i parkett ved terrassedør og under takvindu bør utbedres, sannsynligvis fra vindu i åpen stilling eller vannsøl. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Tiltak mot sukkermaur bør iverksettes for å forhindre ytterligere spredning.

Tidligere forekomst av sølvkre/skjeggkre indikerer behov for oppfølging for å redusere risiko for skadedyrproblematikk.

TG 2 Overflater - 1

Beskrivelse

Overflater med malt panel, malt strietapet, panel og malt tapet.

Malt div. overflater.

Himlinger med malt panel. Innfelt downlight enkelte himlinger.

Eier opplyser: Tidligere utetthet i overgang balkong i 2. etasje/himling i 1. etasje som førte til vannlekkasje igjennom himling over kjøkken.

Skaden er utbedret.

Lagt del med ny isolasjon og panel i himling over kjøkken. Skiftet beslag og papp til balkong utvendig. Forsikringssak. Utført i 2024 av firma.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hull i vegg mellom entré/gang og soverom, etter tidligere aircondition.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hullet i vegg i entré/gang bør utbedres.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Ingen synlige betonggulv i boligen.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe med ett løp. Sotluke.

Peisovn i stue.

Gnistsikring utført med steinplate under ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist spekk/riss i ildstein.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekk/riss i ildstein bør skiftes for å hindre videre forringelse og redusere risiko for brann eller røyklekkasje.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Adkomst til 2. etasje via tretrapp. Utført med rekkverk og håndløper.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Laminerte innerdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendig bod/teknisk rom:
Gulvflater med fliser. Sluk i gulv.
Overflater med malt murpuss.
Himling med gipsplater.
Lukket og kledd takkonstruksjon. Ikke montert loftsluke.
Loft/takkonstruksjonen er ikke besikket.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Rommet varmes opp med panelovn.
Malt ytterdør.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2020.
Utført av: firma.
Ingen dokumentasjon. Kilde: eiers opplysning.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med fliser og malte plater.
Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.
Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.
Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.
Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.
Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Del med malte plater i våtsonen. Ikke fuktsikre overflater. Usikkerhet om platene er overflatebehandlet med våtromsmaling.
Glassdørene hindrer direkte vannsprut.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Malte plater i våtsonen bør kontrolleres og eventuelt overflatebehandles med godkjent våtromsmaling for å redusere risikoen for fuktskader og muggutvikling i konstruksjonen.
Usikkerhet rundt overflatebehandling medfører økt risiko for at fukt trenger inn i platene, noe som kan føre til skader over tid.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflater med fliser.
Ca. 22 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.
Synlig slukmansjett i sluk.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det må innhentes dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/vaskerom med to stk servanter, veggmontert toalett, to stk ettgreps blandebatteri, glassdører, baderomsinnredning, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.
Tilluftspalte under dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 2. etasje fra byggeåret.
Ingen dokumentasjon.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med fliser.

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

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

Ved et eventuelt fuktsøk er det store sannsynlighet at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.

Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.

Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes.

Vindu i våtsonen.

Manglende fugemasse i overgang badekar/flis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør oppgraderes eller skiftes ut, da de er eldre enn normal levetid.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for at overflatene ikke lenger er tilstrekkelig tette, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Vindu må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

Påføre fugemasse i overgang flis/badekar.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflater med fliser.

Vannbåren gulvvarme.

Ca. 7 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



2.ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med servant, veggmontert toalett, ettgreps blandebatteri, baderomsinnredning og innmurt boblebad.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser: Boblefunksjon til boblebad er defekt. Kun brukt som badekar.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør gjennomføres utbedring av boblefunksjonen til boblebadet for å sikre full funksjonalitet.

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.
Ventilasjon igjennom vindusventil.
Tilluftspalte under dør.

2.ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA innredning fra ca.2019
Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, overskap, skuffer, glatte fronter, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to porselen kummer.
Integriert oppvaskemaskin, stekeovn, koketopp og kjøll.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

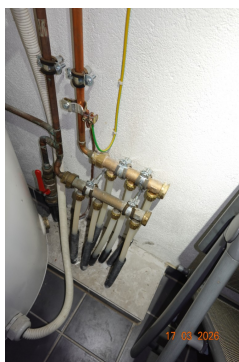
Plast vannledning i inntak og stoppekran på teknisk rom.
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.
Fordelerstokk montert på teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
Irr på kobberør.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
Irr på rør bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre lekkasjer.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje.
Vannbåren gulvvarme i baderomsgulv i 2. etasje.
Vedfyring i stue.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Dobbelmantlet varmtvannsbereder for gulvvarme og forbruksvann.
Ikke fast tilkoblet. Sluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger.
Skyvedørsgarderobe i entré/gang.
Skyvedørsgarderobe på ett soverom.



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Fordelerstokk for vannbåren gulvvarme i teknisk rom.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Tre-faset elektrisk anlegg.
Elskap med automatsikringer, montert på vegg i entré/gang.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Skjult ledningsnett.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent alder.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn med brelvavsetning.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

TG IU Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur av betongblokker ved terrasse.

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

Terrengforhold

Beskrivelse

Ingen spesielle anmerkninger.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurdering av radonsikring/radonforhold.
Branntekniske forhold
Balkong

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje	86			86	42		86
2.etasje	49			49	6	28	77
Utvendig bod		5		5			5
SUM	135	5			48	28	168
SUM BRA	140						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré/gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken		
2.etasje	Loftstue, soverom, soverom 2, bod, bad		
Utvendig bod		Utvendig bod/teknisk rom	

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.

Tre kott i 2.etasje uten målverdig areal. Ca. areal: 26m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasjerom i felles garasjeanlegg

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Erik Sørli	Takstingeniør
	Christine Beck-Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	24	109		4		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Søbakkvegen 52B

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Christine Fjeldstad Beck-Larsen

Eierandel

1 / 5

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Søbakken i Elverum kommune. Veletablert boligfelt med eneboliger og tomannsboliger. Solrik og fin beliggenhet, bolig med utearealer og balkong orientert mot vest. Kort vei til dagligvarebutikk og Sagtjernet. Elverum sentrum ca. 2km

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei til privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles eiet tomt. Gruset innkjøring og parkering. Delvis innhegnet med hekk. Delvis belagt med belegningsstein ved inngang. Belagt med fliser foran inngang. Forstøtningsmur av betongblokker ved terrasse.

Bygninger på eiendommen

Garasjerom i felles garasjeanlegg



Anvendelse

Biloppstilling.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt gulv.

Yttervegg mot terreng av lettklinkerblokker.

Overflater med murpuss og gipsplater.

Himling med gipsplater.

Ikke montert loftsluke. Loft/takkonstruksjonen er ikke besiktiget.

Montert el.billader.

Leddport med motorstyring.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Lys og strøm.

Utvendig:

Synlig grunnmursplast over terreng.

Yttervegger av murte lettklinkerblokker. Utvendig murpuss.

Gavlveggene er kledd med liggende panel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Isbordbeslag.

Avvik:

Ikke montert topplast på grunnmursplast.

Noe mosegroing på takteking.

Riss i støpt gulv.

Fuktmerker/kalkutslag nederst på yttervegg. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier.

Det er påvist fuktopptrekk i gipsplater. Fuktskadet gipsplater.

Noe avskalinger i murpuss nederst i murpuss.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	14.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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