

Tilstandsrapport



Enebolig



Simlevegen 46 , 2406 ELVERUM



ELVERUM kommune



gnr. 13, bnr. 739

Sum areal alle bygg: BRA: 294 m² BRA-i: 267 m²



Befaringsdato: 23.01.2026

Rapportdato: 30.01.2026

Oppdragsnr.: 14566-1955

Referansenummer: QM1746

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



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

Sørli Takst AS

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

Rapportansvarlig



Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

971 22 916



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med pappshingel.
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.
Taket ble spylt i 2025.
Hentet fra tidligere tilstandsrapport:
Det ble lagt ny pappshingel på eksisterende shingel i ca.2005

Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Metalltakrenner og nedløp.
Takstige.
Større deler av utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.
Kun synlige beslag og takrenner er vurdert.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2015/2016 med to strøk.
Flyttet vindu i forbindelse med modernisering av bad. Påsatt del med ny kledning og vindsperre.

Valmtakkonstruksjon.
Fabrikkerte w-takstoler.
Bordet undertak.
Himling isolert med mineralull.
Lufting ved raft.
Loft besiktiget fra luke i tilbygget del, begrenset besiktigelse muligheter av loft.
Delvis overbygget takkonstruksjon over veranda.
Understøttet med tresøyle.
Overbygget takkonstruksjon over inngang til tilbygget del.
Understøttet med tresøyle.
Overbygget takkonstruksjon over inngang til krypkjeller.
Bordet undertak.

Kjellervinduer med 2 lags isolerglass fra 1980 og 1981.
Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1980, 1981 og 1984.
Vinduer med 3 lags isolerglass fra 1980, 1981 og 1983.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Hoveddel:
Malt ytterdør med glassfelt.
Skyvedør med 2 lags isolerglass fra 2006.
Tilbygget del:
Teak ytterdør med glassfelt fra 1984.
Skyvedør med 2 lags isolerglass fra 1984.
Ytterdør med adkomst til krypkjeller.

Adkomst til terrasse fra stue og terreng.
Eier opplyser: Terrassen ble rettet opp og forsterket med dragere og betongpilarer. Utført i 2025 av egeninnsats.
Fundamentert på lettklinkerblokker og støpte pilarer direkte på terreng.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med impregneret gulv og beiset- malt rekkverk.
Nye terrassebord og rekkverk i ca.2015

Areal på ca. 36 m².
Liten terrasse ved inngang til hoveddel.
Ukjent fundamentering.
Utført med terrassebord og rekkverk.
Areal på ca. 4m²
Liten terrasse ved inngang til tilbygget del.
Fundamentert på støpte pilarer.
Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.
Ca. areal: 1m²

Utvendig tretrapp ved inngang. Utført med rekkverk av treverk.
Montert i 2025 av egeninnsats.
Utvendig tretrapp ved inngang. Utført med malt rekkverk.
Utvendig trappehals med murte vegger og trinn av treverk.
Tretrapp med adkomst til terrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med laminatgulv og vinylbelegg.
Hentet fra tidligere tilstandsrapport:
Utført standard hevinger med nye gulvflater i stue/kjøkkendel i 2015/2016.
Overflater med malt panel, malte MDF-veggplater, malt tapet, malt strietapet, malte plater og walls to paint.
Malt div. overflater.
Hentet fra tidligere tilstandsrapport:
Utført enkelte standard hevinger med MDF-veggplater i 2015/2016.
Utført standard hevinger på 3 soverom i 2018 og 2022.
Eier opplyser: Overflater i stue og kjøkken i tilbygget del ble overflatebehandlet med sperregrund. Utført i 2024 av egeninnsats.
Montert walls to paint plater i stue og kjøkken i tilbygget del. Utført i 2024 av egeninnsats.
Himlinger med folierte takessplater, malte plater og panel.

Støpt gulv i kjeller.
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Elementpipe med ett løp. Sotluke i kjeller.
Peisovn i stue.
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.
Elementpipe med ett løp. Sotluke i krypkjeller.
Kombiovn i stue i tilbygget del. Parafinfyring er frakoblet. Dagtank er fjernet.
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

Boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.
De fleste kjeller vegger er utført og kledd.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.
Kjeller fremsto ved befaringsdatoen med generelt liten fuktbelastning.
Eier opplyser: Vanninnsig i kjeller i 2018. Forsikringssak.

Krypkjeller under tilbygget del.
Murt ringmur av lettklinkerblokker rundt krypkjeller.
Krypkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.
Malt tretrapp til kjeller. Utført med rekkverk av treverk.

Beskrivelse av eiendommen

Laminerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2025.
El.arbeider og våtromsbelegg utført av firma.
Oppbygging av gulv og overflater er utført som egeninnsats.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med våtromsplater.
Vindu er fuktbeskyttet med våtromsmaling i 2026.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene og vindu.
Himling med folierte takessplater.
Gulvflater med våtromsbelegg. Høg terskel.
1:100 fall i dusjsone.
Ca. 5,5 cm fall fra topp vannnett sjikt ved dørterskel til overkant slukrist.
Plastsluk.
Synlig våtromsbelegg under klemring.
Bad med servant, dusjkabinett, ettgreps blandebatteri, skuffer og toalett.
Mekanisk avtrekk.
Ventilasjon igjennom vindusventil.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Eldre vaskerom i hoveddel. Ukjent alder.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Gulvet er tilnærmet flatt. Oppkant mot døråpning på 1,5 cm.
Overflater med malt strietapet.
Katteluke i vegg.
Himling med malte plater.
Vaskerom med skyllekar, sluk og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt midt på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Eldre bad/vaskerom.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med vinylbelegg fra ca.2007
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med malte plater.
Gulvflater med våtromsbelegg ifra tilbyggingsåret.
Ca. 15 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Montert stråleovn.
Plastsluk.
Bad/vaskerom med servant, toalett, dusjkabinett, ettgreps blandebatteri, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.
Eier opplyser:
Montert toalett i 2026. Utført av: egeninnsats.
Montert dusjkabinett i 2024. Utført av: egeninnsats.
Montert ettgreps blandebatteri i 2025.
Mekanisk avtrekk.
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](#)

Tilbygget del:
Montert brukt IKEA innredning i 2024.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, opplegg for oppvaskmaskin, vinyltapet i benkerygg, skuffer, to rustfrie kummer og ettgreps blandebatteri.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Kjøkkenventilator.
Hoveddel:
Maxbo innredning ifra ca.2015/2016
Deler av kjøkken fra 2024. Type: Norema. Utført av: egeninnsats.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, skuffer, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og rustfri kum.
Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i kjeller:
Gulvflater med laminatgulv
Overflater med malte MDF-veggplater.
Himling med panel.
Toalettrom med håndvask, underskap og toalett.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Tilluftspalte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak og stoppekran i kjeller.
Skiftet hovedkran til tilbygget del i 2024.
Vannledninger av kobber.
Utekran.
Avløpsledninger av PVC.
Kloakk luftet over tak.
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med 2 stk varmepumper luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.
Nyere varmepumper luft-luft.
Varmekabler i de fleste gulv i kjeller.
Varmekabler i baderomsgulv i hoveddel.
Stråleovn montert på bad i tilbygget del.

Varmtvannsbereder plassert på kjellerrom i kjeller, 200 liter fra 2004.
Ikke fast tilkoblet.
Ikke etablert sluk i gulv.
Eldre varmtvannsbereder plassert i krypkjeller, 150 liter fra 1984.

Brannslukningsapparat fra 2021.
Montert seriekoblet røykvarsler.

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i bod i tilbygget del.
Montert strømmåler.
Kursene er merket.
Åpent ledningsnett.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med breetvavsetning.

Synlig fuksikring med grunnmursplast. Festet i topplis.

Større deler av utvendig grunnmur er ikke besiktiget på grunn av snø.

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

Hentet fra tidligere tilstandsrapport:

Del med ny drenering og fuksikring. Etablert i 2018.

Tilbygget del:

Byggegrupp uten etablert drenering.

Ikke observert grunnmursplast.

Overvannsrør for takrennedløp.

Boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Tilbygget del:

Krypkjeller med murt ringmur.

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

[Gå til side](#)

Vurdering av radonsikring/radonforhold.

Innvendige trapper

Terrasser.

Rømningsvei.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

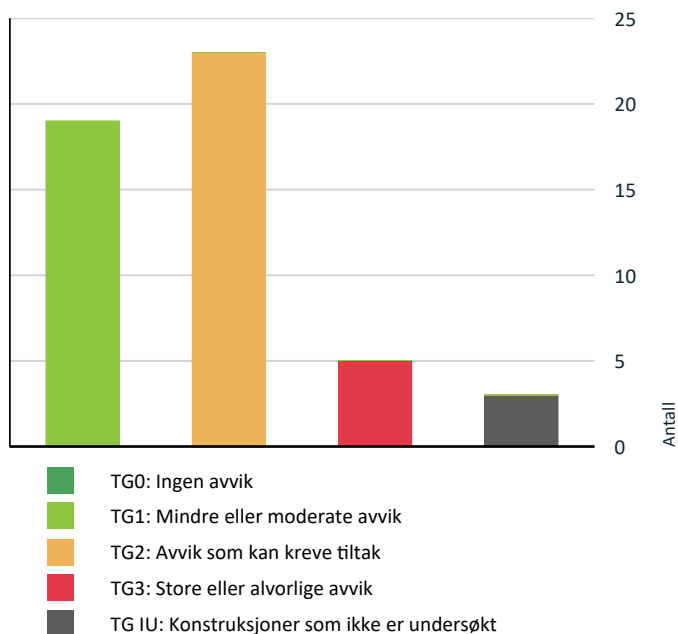
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Garasje

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

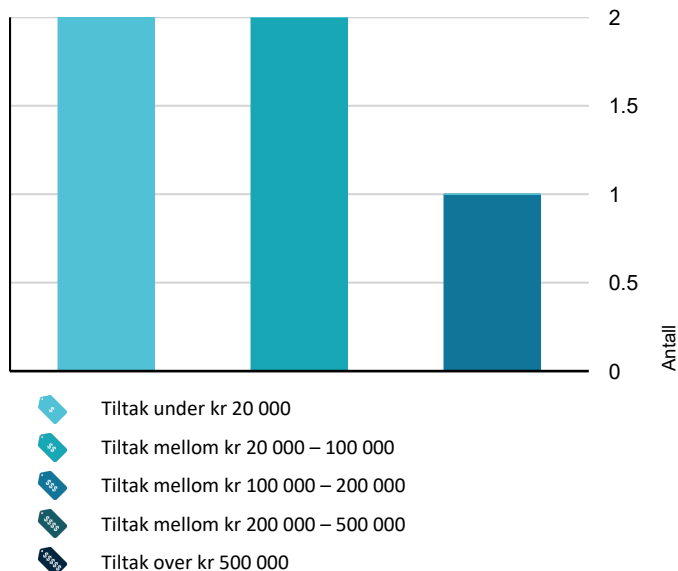
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - 2 [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1.etasje (tilbygget del) > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

! Det er avvik i rømningsveier.

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

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1982

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Hjemmelshavere bor i boligen.

Standard

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

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Mot nordøst. Kilde: eiendomsverdi.no
2025	Modernisering	Bad i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2025. El.arbeider og våtromsbelegg utført av firma. Oppbygging av gulv og overflater er utført som egeninnsats. Ingen dokumentasjon.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med pappshingel.
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.
Taket ble spylt i 2025.
Hentet fra tidligere tilstandsrapport:
Det ble lagt ny pappshingel på eksisterende shingel i ca.2005

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere tilstandsrapport.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Hentet fra tidligere tilstandsrapport.
Enkelte løse lepper på taktekking.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres utbedring av løse lepper på taktekkingen for å hindre vanninntrengning og videre forringelse av taket.
Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på både taktekking og undertak, bør tilstanden følges opp jevnlig.

TG 2 Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Metalltakrenner og nedløp.
Takstige.
Større deler av utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.
Kun synlige beslag og takrenner er vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2015/2016 med to strøk.
Flyttet vindu i forbindelse med modernisering av bad. Påsatt del med ny kledning og vindsperre.

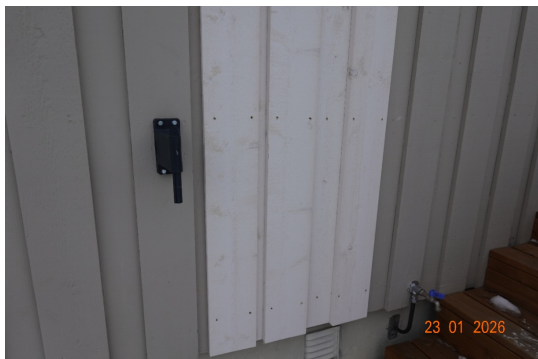
Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvitring.
Det er påvist råteskade nederst i panel på hushjørne ved garasje.
Dels manglende overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilstrekkelig klaring mellom panel og vannbrett for å hindre fuktopptrekk og forvitring.
Råteskadet panel nederst på hushjørnet ved garasjen må skiftes ut for å unngå videre skadeutvikling og redusere risiko for sopp- og råteangrep i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Valmtakkonstruksjon.
Fabrikkerte w-takstoler.
Bordet undertak.
Himling isolert med mineralull.
Lufting ved raft.
Loft besiktiget fra luke i tilbygget del, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Delvis overbygget takkonstruksjon over veranda.
Understøttet med tresøyle.

Overbygget takkonstruksjon over inngang til tilbygget del.
Understøttet med tresøyle.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktskjolder på isolasjon.
Synlige spiker i undertak.
Isolasjon ligger noe uryddig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene på isolasjonen.

Synlige spiker i undertaket bør kontrolleres for å sikre at det ikke er fare for lekkasjer eller svekkelse av undertaket.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Overbygget takkonstruksjon over inngang til krypkjeller.
Bordet undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist rim/fuktighet i undertak. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre årsaken til rim og fuktighet i undertaket, for eksempel ved å forbedre ventilasjon eller utbedre eventuelle lekkasjer.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for råteskader, muggdannelse og forringelse av takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Kjellervinduer med 2 lags isolerglass fra 1980 og 1981.
Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1980, 1981 og 1984.
Vinduer med 3 lags isolerglass fra 1980, 1981 og 1983.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Behov for justering av vindu på to soverom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer bør justeres.

TG 1 Dører

Hoveddel:
Malt ytterdør med glassfelt.
Skyvedør med 2 lags isolerglass fra 2006.
Tilbygget del:
Teak ytterdør med glassfelt fra 1984.
Skyvedør med 2 lags isolerglass fra 1984.

TG 3 Dører - 2

Ytterdør med adkomst til krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

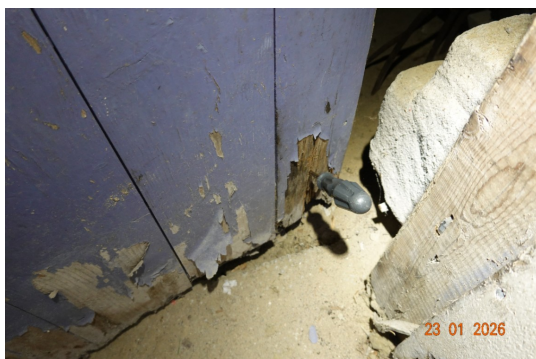
Det er påvist råteskade i ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterdøren bør utbedres eller skiftes for å hindre videre råteutvikling og redusere risiko for fuktskader og varmetap.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til terrasse fra stue og terreng.

Eier opplyser: Terrassen ble rettet opp og forsterket med dragere og betongpilarer. Utført i 2025 av egeninnsats.
Fundamentert på lettklinkerblokker og støpte pilarer direkte på terreng.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.
Nye terrassebord og rekkverk i ca.2015
Areal på ca. 36 m².

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Liten terrasse ved inngang til hoveddel.
Ukjent fundamentering.
Utført med terrassebord og rekkverk.
Areal på ca. 4m²

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Liten terrasse ved inngang til tilbygget del.
Fundamentert på støpte pilarer.
Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.
Ca. areal: 1m²

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp ved inngang. Utført med rekkverk av treverk.
Montert i 2025 av egeninnsats.
Utvendig tretrapp ved inngang. Utført med malt rekkverk.
Utvendig trappehals med murte vegger og trinn av treverk.
Tretrapp med adkomst til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler håndløper på vegg ved trapp til hovedinngang.
Det er påvist råteskade i trapp til krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres håndløper på vegg ved trapp til hovedinngang for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for fallulykker.
Råteskade i trapp til krypkjeller bør utbedres snarest for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for personskafe ved bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med laminatgulv og vinylbelegg.

Hentet fra tidligere tilstandsrapport:

Utført standard hevinger med nye gulvflater i stue/kjøkkendel i 2015/2016.

Overflater med malt panel, malte MDF-veggplater, malt tapet, malt strietapet, malte plater og walls to paint.

Malt div. overflater.

Hentet fra tidligere tilstandsrapport:

Utført enkelte standard hevinger med MDF-veggplater i 2015/2016.

Utført standard hevinger på 3 soverom i 2018 og 2022.

Eier opplyser: Overflater i stue og kjøkken i tilbygget del ble overflatebehandlet med sperreground. Utført i 2024 av egeninnsats. Montert walls to paint plater i stue og kjøkken i tilbygget del. Utført i 2024 av egeninnsats.

Himlinger med folierte takessplater, malte plater og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist glipper i overgang taklist/himling på ett soverom i tilbygget del.

Enkelte glipper i laminatskjøter i stue i 1. etasje (hoveddel).

Det er påvist hakk i laminatgulv ved skjøt i laminatgulv i stue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Glipper i overgang mellom taklist og himling bør utbedres for å sikre et estetisk tilfredsstillende resultat.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

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

Målt høydeforskjell på ca. 2 cm i stue i tilbygget del.

Ved fuktmåling i etasjeskille over krypkjeller ble det målt verdier som ligger i grenseland for hva som er skadelig for treverk, kjelleren må holdes tørr og luftig.

Hull i gulv i kjellerrom.

Konsekvens/tiltak

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



TG 3 Pipe og ildsted

Elementpipe med ett løp. Sotluke i kjeller.

Peisovn i stue.

Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feiluke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom sotluke/feiluke og brennbart materiale, eller benyttes godkjente brannhemmende tiltak, for å redusere risikoen for brannspredning ved bruk av ildstedet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport

! TG 1 Pipe og ildsted - 2

Elementpipe med ett løp. Sotluke i krypkjeller.
Kombiovn i stue i tilbygget del. Parafinfyring er frakoblet. Dagtank er fjernet.
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.
De fleste kjeller vegger er utført og kledd.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.
Kjeller fremsto ved befæringsdatoen med generelt liten fuktbelastning.
Eier opplyser: Vanninnsig i kjeller i 2018. Forsikrings sak.

Vurdering av avvik:

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

Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

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

Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller under tilbygget del.
Murt ringmur av lettklinkerblokker rundt krypkjeller.
Krypkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det bør etableres fuktsperre på bakken i krypkjelleren for å hindre oppstigning av fukt fra grunnen.

Manglende fuktsperre øker risikoen for fuktskader, muggdannelse og dårlig innemiljø, samt kan tiltrekke skadedyr.



! TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp til kjeller. Utført med rekkverk av treverk.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Laminerte innerdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2025.

El.arbeider og våtromsbelegg utført av firma.

Oppbygging av gulv og overflater er utført som egeninnsats.

Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med våtromsplater.

Vindu er fuktbeskyttet med våtromsmaling i 2026.

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

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene og vindu.

Himling med folierte takessplater.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med våtromsbelegg. Høg terskel.

1:100 fall i dusjsone.

Ca. 5,5 cm fall fra topp vannnett sjikt ved dørterskel til overkant slukrist.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Synlig våtromsbelegg under klemring.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Ventilasjon igjennom vindusventil.

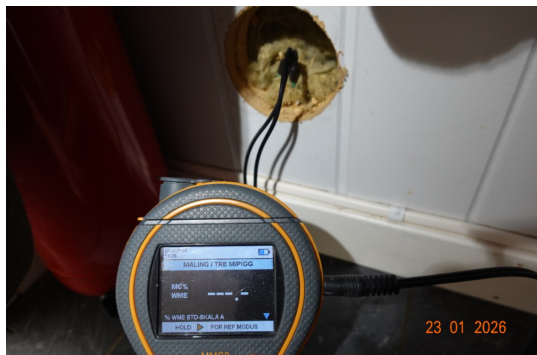
Tilluftspalte under dør.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Eldre vaskerom. Ukjent alder.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Gulvet er tilnærmet flatt. Oppkant mot døråpning på 1,5 cm.
Overflater med malt strietapet.
Katteluken i vegg.
Himling med malte plater.
Vaskerom med skyllekar, sluk og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vaskerom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.
Vaskerom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.
Eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, må påregne forvitringsskader i belegget.
Ikke etablert tilluftspalte under innerdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

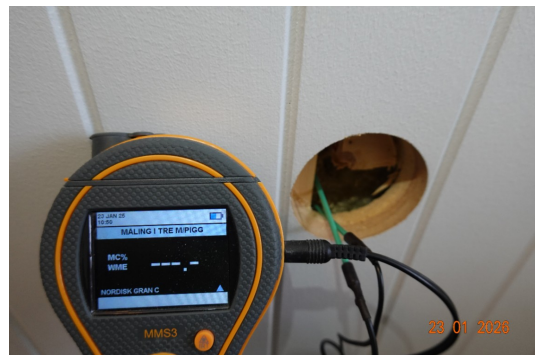
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1.ETASJE (TILBYGGET DEL) > BAD

Generell

Eldre bad/vaskerom.
Overflater med vinylbelegg fra ca.2007
Ingen dokumentasjon.

1.ETASJE (TILBYGGET DEL) > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med vinylbelegg fra ca.2007
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindu i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på vindu.
Montasjemerker i våtsonen.
Glippe i mellom gerikt/overflate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindu må fuktbeskyttes for å lukke avviket.
Montasjemerker bør tettes med silikon.

1.ETASJE (TILBYGGET DEL) > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med våtromsbelegg ifra tilbyggingsåret.
Ca. 15 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Montert stråleovn.

Vurdering av avvik:

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

Eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, må påregne forvitringsskader i belegget.
Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- 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.

Det bør vurderes å utbedre fallforholdene og eventuelt oppgradere gulvbelegget for å sikre tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og terskel.

Eldre gulvbelegg kan medføre økt risiko for lekkasjer og fuktskader dersom det oppstår sprekker eller forvitring, noe som kan skade underliggende konstruksjoner.

Videre bruk bør følges opp med jevnlig kontroll for å oppdage eventuelle skader tidlig.

1.ETASJE (TILBYGGET DEL) > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1.ETASJE (TILBYGGET DEL) > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Eier opplyser:

Montert toalett i 2026. Utført av: egeninnsats.

Montert dusjkabinett i 2024. Utført av: egeninnsats.

Montert ettgrep blandebatteri i 2025.

1.ETASJE (TILBYGGET DEL) > BAD

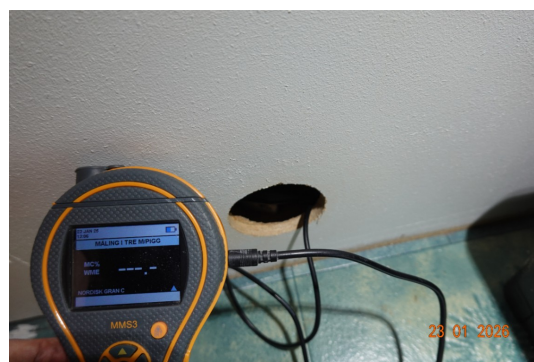
TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.
Tilluftspalte under dør.

1.ETASJE (TILBYGGET DEL) > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Hoveddel:

Maxbo innredning ifra ca.2015/2016

Deler av kjøkken fra 2024. Type: Norema. Utført av: egeninnsats.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, skuffer, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri og rustfri kum.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Noe fuktsvelling i plate over kum.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

1.ETASJE (TILBYGGET DEL) > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Tilbygget del:

Montert brukt IKEA innredning i 2024.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, opplegg for oppvaskmaskin, vinyltapet i benkerygg, skuffer, to rustfrie kummer og ettgreps blandebatteri.

Montert komfyrvakt over koketopp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

1. ETASJE (TILBYGGET DEL) > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

SPECIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjeller:

Gulvflater med laminatgulv

Overflater med malte MDF-veggplater.

Himling med panel.

Toalettrom med håndvask, underskap og toalett.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Tilluftspalte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Plast vannledning i inntak og stoppekran i kjeller.

Skiftet hovedkran til tilbygget del i 2024.

Vannledninger av kobber.

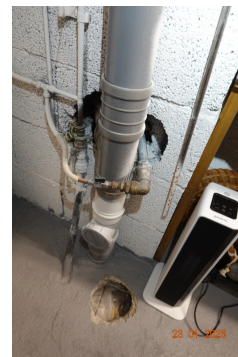
Utekran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC.

Kloakk luftet over tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med 2 stk varmepumper luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.

Nyere varmepumper luft-luft.

Varmekabler i de fleste gulv i kjeller.

Varmekabler i baderomsgulv i hoveddel.

Stråleovn montert på bad i tilbygget del.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert på kjellerrom i kjeller, 200 liter fra 2004.
Ikke fast tilkoblet.
Ikke etablert sluk i gulv.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- 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.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



TG 2 Varmtvannstank - 2

Eldre varmtvannsbereder plassert i krypkjeller, 150 liter fra 1984.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- 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.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



TG 1 Andre installasjoner

Brannslukningsapparat fra 2021.
Montert seriekoblet røykvarsler.

Elektrisk anlegg

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

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

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i bod i tilbygget del.
Montert strømmåler.
Kursene er merket.
Åpent ledningsnett.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Arbeidsbeskrivelse:

Montering av Futurehome strømkontroll. Montert termostatt på toalett kjeller. Relé for vvb monteret i eksisterende koblingsboks med lokk over. App er satt opp og gjennomgått med kunde.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2024.

Arbeidsbeskrivelse:

Bad.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2025.

Ikke fremlagt samsvarserklæring på montering av automatsikringer fra 2024. Utført av: firma.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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

Byggegrunn med breelavsetning.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Synlig fuktsikring med grunnmursplast. Festet i topplist. Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Større deler av utvendig grunnmur er ikke besiktiget på grunn av snø.

Hentet fra tidligere tilstandsrapport:

Del med ny drenering og fuktsikring. Etablert i 2018.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Gjelder del med eldre drenering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre drenering bør følges opp og vurderes for utskifting, da overskredet levetid gir økt risiko for fuktskader i kjeller og grunnmur.

! TG IU Fuktsikring og drenering - 2

Tilbygget del:

Byggegropp uten etablert drenering.

Ikke observert grunnmursplast.

Overvannsrør for takrennedløp.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Tilbygget del:

Krypkjeller med murt ringmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



! TG IU Terrengforhold

Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.

Påse at takrennevann og kondensvann fra varmepumpe ledes vekk fra huset.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av radonsikring/radonforhold.

Innvendige trapper

Terrasser.

Brannceller

Rømningsvei

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Soverom og kjellerstue i kjeller har ikke godkjente rømningsvinduer. Vinduene skal ha et åpningsfelt på minst 60 cm i høyden og 50 cm i bredden, høyde + bredde skal minimum være 150 cm.

Det skal være maks 100 cm opp til underkant vindu, det kan fastmonteres skrivepult, benk o.l., så er rømningsvegen godkjent.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

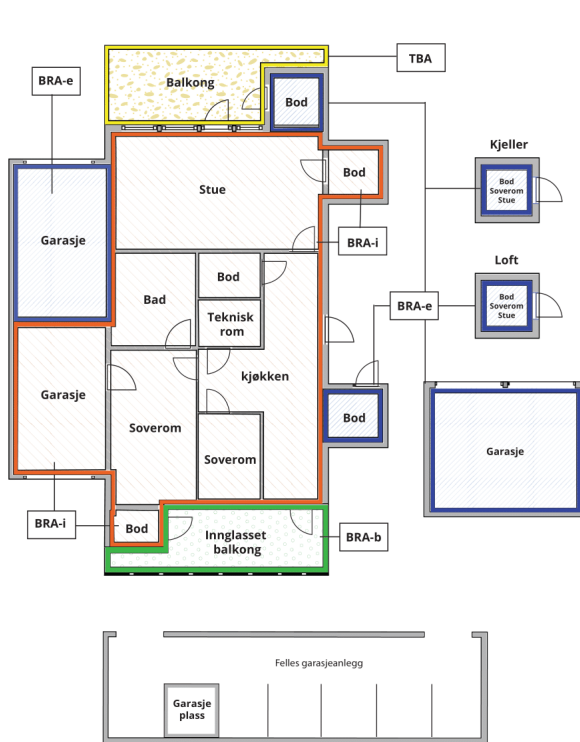
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Krypkjeller		1		1		77	78
Kjeller	90			90			90
1.etasje	99			99	40		99
1.etasje (tilbygget del)	78			78	1		78
SUM	267	1			41	77	345
SUM BRA	268						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller		Utvendig trappehals	
Kjeller	Gang, kjellerstue, toalettrom, bod, soverom, kjellerrom		
1.etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue/kjøkken, vaskerom		
1.etasje (tilbygget del)	Vindfang, gang, bad, soverom, bod, soverom 2, kjøkken, stue/spisestue		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

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.
Overbygget takkonstruksjon uten målverdig areal. Ca. areal: 11m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2026	Erik Sørli	Takstingeniør
	Lillian Aune	Kunde
	Hans Petter Ytterstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	13	739		0	1009.1 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Simlevegen 46

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Lillian Aune

1/2 Hjemmelshaver: Hans Petter Ytterstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Vestad i Elverum kommune.
Veletablert boligfelt med eneboliger.
Solrik og fin beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot sørvest.
Kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikk.
Ca. 3,4 km til Elverum sentrum.

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 og variert beplantning.
Gruset innkjøring og parkering.
Delvis innhegnet med nyere gjerde. Utført av: egeninnsats.
Tomten var dekket med snø under befaring.

Forsikring

Selskap

Fremtind

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Forsikringspolise ikke fremlagt.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling.

Byggeår

1982

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt gulv.

Oppført i bindingsverk, delvis isolert med mineralull.

Fabrikkerte takstoler. Bordet undertak.

Montert leddport med motorstyring.

Vindu med ettlags glass.

Strøm.

Utvendig:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Valmtakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel.

Taket er ikke besiktiget på grunn av snø.

Metalltakrenner og nedløp.

Avvik:

Det er påvist svertesopp i undertak.

Inntilbygget overbygget takkonstruksjon:

Jordgulv.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Sperretakkonstruksjon.

Takflatene er tekket med profilerte metallplater.

Taket er ikke besiktiget på grunn av snø.

Yttervegg kledd med stående panel.

Metalltakrenner og nedløp.

Ikke etablert undertak.

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

Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Overbygget takkonstruksjon. Bygget på starten av 2000 tallet. Kilde: tidligere tilstandsrapport.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	22.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.01.2026	

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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