

Tilstandsrapport



Enebolig



Halvor Flodens veg 1, 2407 ELVERUM



ELVERUM kommune



gnr. 28, bnr. 601

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 19.01.2026

Rapportdato: 29.01.2026

Oppdragsnr.: 14566-1960

Referansenummer: KI7359

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Sørli Takst AS

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

Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 straktiltak 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: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med betongtakstein fra byggeåret.
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.
Skiftet enkelte takstein.

Helbeslått pipetopp.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Større deler av utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.
Kun synlige beslag og takrenner er vurdert.

1.etasje:

Yttervegger av murte konstruksjoner.
Utvendig murpuss.

Innvendig påforet med 12 cm mineralull.

Kledd med liggende panel i karnapp.

Karnapp i stue.

2.etasje:

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Yttervegger kledd med stående panel.

Yttervegg er sist overflatebehandlet i 2025. Utført av: egeninnsats.

Utført omgjøringer av rominndelinger i 1.etasje. Utført i 2025.

Saltakkonstruksjon.

Sperretakkonstruksjon.

Undertak med trefiberplater.

Himling isolert med mineralull.

Lufting igjennom ventiler i gavlvegg og ved raft.

Loft besiktiget fra luke i himling og åpning i knevegg, begrenset

besiktigelse muligheter av loft og rafteloft.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Understøttet med tresøyler.

Overbygget takkonstruksjon over liten terrasse.

Understøttet med tresøyle.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2025.

Vindu med 3 lags isolerglass fra 1982 og 2025.

Skiftet isolerglass i ett vindu i 2.etasje.

Kjeller:

Malt ytterdør med glassfelt.

1.etasje:

Malt ytterdør med glassfelt.

Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1982.

Adkomst til liten overbygget terrasse fra stue.

Bygget i 2025 av egeninnsats.

Fundamentert på impregnert stolper ned på heller.

Utført med impregnerte terrassebord og rekkverk av treverk.

Areal på ca. 4m²

Terrasse ved inngang.

Bygget i 2025. Utført av: egeninnsats.

Fundamentert på impregnert stolper ned på heller.

Utført med impregnerte terrassebord og rekkverk av treverk.

Areal på ca. 32m²

Utvendig impregnert tretrapp. Montert rekkverk på begge sider.

Utvendig trappehals med trinn av treverk og vegger av betongblokker. Utført med rekkverk på begge sider i åpning.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med klikkvinyl og laminatgulv.

Lagt nye gulvflater med klikkvinyl og laminatgulv i 2025. Utført av: egeninnsats.

Overflater med malte gipsplater.

Påsatt gipsplater i kjeller, 1.etasje og 2.etasje. Utført i 2025 av egeninnsats.

Sparkling utført av faglært. Overflatebehandling utført av egeninnsats.

Himlinger med malte gipsplater. Innfelt downlight i himling.

Støpt gulv i kjeller.

Trebjelkelag i etasjeskillere, isolert med mineralull.

Etterisolert bjelkelag i mellom kjeller/1.etasje og 1.etasje/2.etasje.

Utført i 2025 av egeninnsats.

Elementpipe med ett løp. Ikke tilkoblet ildsted.

Sotluke i kjeller.

Eier opplyser: Blir påsatt lokk i åpning til røykerør før salg.

Støpt gulv i kjeller. Pålagt fuktsperre og støpt nytt gulv i kjeller.

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Alle kjeller vegger er utført og kledd.

Innvendige vegger er påforet og isolert med mineralull.

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

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Malt tretrapp til kjeller. Utført med malt rekkverk.

Adkomst til 2.etasje via tretrapp.

Kompakte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 2025. Utført av: egeninnsats.

Rør og elarbeider utført av firma.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med våtromsplater.

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

Himling med malte gipsplater. Innfelt downlight i himling.

Gulvflater med våtromsbelegg.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

Plastsluk.

Synlig våtromsbelegg under klemring.

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

Elektrisk fuktstyrt vifte. Montert i 2025 av firma.

Tilluftspalte under dør.

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av kjelleryttervegger i våtsonen.

Bad/vaskerom i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2025. Utført av: egeninnsats.

Beskrivelse av eiendommen

Rør og elarbeider utført av firma.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med fliser.
Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.
Gulvflater med fliser.
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.
1:100 fall i dusjsone.
Plastsluk.
Synlig banemembran under klemring.
Bad med servant, skuffer, veggmontert toalett, ettgrep
blande batteri, servant, glassdører, vegghengt dusj og veggmontert
toalett.
Elektrisk fuktstyrt vifte. Montert i 2025 av firma.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk
av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Bad/vaskerom i 2.etasje med overflater, installasjoner og
komponenter fra 2025. Utført av: egeninnsats.
Rør og elarbeider utført av firma.
Ingen dokumentasjon.
Badet har ikke vært i bruk.
Overflater med våtromsplater.
Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.
Eier opplyser: Tatt bort ett vindu på bad og isolert/kledd igjen
åpning.
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.
Plastsluk.
Synlig banemembran under klemring.
Bad/vaskerom med servant, skuffer, veggmontert toalett, ettgrep
blande batteri, glassdører, vegghengt dusj og opplegg for
vaskemaskin.
Elektrisk fuktstyrt vifte. Montert i 2025 av firma.
Tilluftspalte under dør.
Badet har ikke vært i bruk, hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA innredning fra 2025 i kjeller. Utført av: egeninnsats.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, overskap, skuffer,
glatte fronter, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blande batteri og
kompositt kum.
Integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.
Kjøkkenventilator.

IKEA innredning fra 2025 i 1.etasje. Utført av: egeninnsats.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, overskap, ettgrep
blande batteri, skuffer, glatte fronter, opplegg for oppvaskmaskin og
kompositt kum.
Integrert kjøøl, frys, koketopp, micro, stekeovn og oppvaskmaskin.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.
Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak og stoppekran på bad/vaskerom i kjeller.

Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.
Montert nye vannledninger i 2025. Utført av: firma. Fremlagt
faktura.
Fordelerstokk montert på vegg på bad/vaskerom i kjeller.
Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Montert nye avløpsrør i 2025. Utført av: firma.
Stakeluke i kjeller.
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp med varmepumpe luft- luft og varme i flere gulv.
Nyere varmepumpe. Montert av faglært.
Varmekabler i gulv i kjeller.
Varmekabler i baderomsgulv i 1.etasje og baderomsgulv i 2.etasje.

Varmtvannsbereider plassert på bad i kjeller.
Nyere varmtvannsbereider plassert på bad/vaskerom i kjeller.
Fast tilkoblet.
Nytt brannslukningsapparat.
Montert røykvarsler.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg på bad/vaskerom i
kjeller.
Montert strømmåler.
Skjult ledningsnett.
Elskap med automatsikringer, montert på vegg i entré/gang i
1.etasje.
Skjult ledningsnett.

Smart styring på lys.

Nytt el.anlegg fra 2025.
Utført av faglært.

Gjenstående arbeider:
Mangler kursfortegnelse til sikringsskap. Blir påsatt før salg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med breelavsetning.
Fuktsikring med grunnmursplast. Festet i topplis.
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og
ikke tilgjengelig.
Overvannsrør for takrennenedløp.
Eier opplyser:
Ny drenering og fuktsikring etablert i 2025. Utført av: firma.
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

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

[Gå til side](#)

Vurdering av radonsikring/radonforhold.
Innvendige og utvendige trapper

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

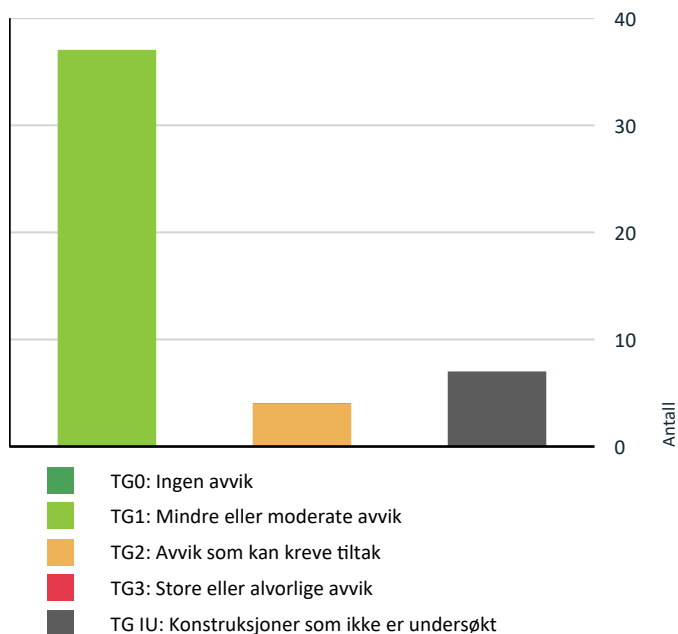
Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.

Garasje

- 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.
Garasje er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)



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



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Enebolig for tiden bebodd.

Standard
Dagens standard etablert etter oppgradering og fornyelse. Utført i 2025.
Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

Vedlikehold
Huset er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Bad/vaskerom i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 2025. Utført av: egeninnsats. Rør og elarbeider utført av firma. Ingen dokumentasjon.
2025	Modernisering	Bad/vaskerom i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2025. Utført av: egeninnsats. Rør og elarbeider utført av firma. Ingen dokumentasjon.
2025	Ombygging	Utført omgjøring av rominndelinger i 1.etasje. Utført i 2025.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med betongtakstein fra byggeåret.
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.
Skiftet enkelte takstein.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Anbefaler ytterligere undersøkelser når snøen er borte.

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.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Større deler av utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.
Kun synlige beslag og takrenner er vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.

Veggkonstruksjon

1.etasje:

Yttervegger av murte konstruksjoner.
Utvendig murpuss.
Innvendig påforet med 12 cm mineralull.
Kledd med liggende panel i karnapp.
Karnapp i stue.

2.etasje:

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegger kledd med stående panel.

Yttervegg er sist overflatebehandlet i 2025. Utført av: egeninnsats.
Utført omgjøring av rominndelinger i 1.etasje. Utført i 2025.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.
Sperretakkonstruksjon.
Undertak med trefiberplater.
Himling isolert med mineralull.
Lufting igjennom ventiler i gavlvegg og ved raft.
Loft besiktiget fra luke i himling og åpning i knevegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft og rafteloft.
Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Understøttet med tresøyler.
Overbygget takkonstruksjon over liten terrasse.
Understøttet med tresøyle.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist svertesopp i undertak.

Enkelte fuktskjolder i undertak på rafteloft. Anbefaler ytterligere undersøkelser når snøen blir borte. Sannsynligvis etter tidligere fuktproblematikk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Svertesopp i undertaket bør fjernes, og årsaken til problemet må utbedres for å hindre videre vekst.
Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for ytterligere soppvekst, redusert inneklimate og mulig skade på takkonstruksjonen.
Påse god gjennomlufting på loft.



TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2025.

Vindu med 3 lags isolerglass fra 1982 og 2025.

Skiftet isolerglass i ett vindu i 2. etasje.

TG 1 Dører

Kjeller:

Malt ytterdør med glassfelt.

1. etasje:

Malt ytterdør med glassfelt.

Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1982.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til liten overbygget terrasse fra stue.

Bygget i 2025 av egeninnsats.

Fundamentert på impregnert stolper ned på heller.

Utført med impregnerte terrassebord og rekkverk av treverk.

Areal på ca. 4m²

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse ved inngang.

Bygget i 2025. Utført av: egeninnsats.

Fundamentert på impregnert stolper ned på heller.

Utført med impregnerte terrassebord og rekkverk av treverk.

Areal på ca. 32m²

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 IU Utvendige trapper

Utvendig impregnert tretrapp. Montert rekkverk på begge sider.

Utvendig trappehals med trinn av treverk og vegger av betongblokker.

Utført med rekkverk på begge sider i åpning.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Gulvflater med klikkvinyl og laminatgulv.

Lagt nye gulvflater med klikkvinyl og laminatgulv i 2025. Utført av: egeninnsats.

! TG 1 Overflater - 2

Overflater med malte gipsplater.

Påsett gipsplater i kjeller, 1.etasje og 2.etasje. Utført i 2025 av egeninnsats.

Sparkling utført av faglært. Overflatebehandling utført av egeninnsats. Himlinger med malte gipsplater. Innfelt downlight i himling.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller.

Trebjelkelag i etasjeskillere, isolert med mineralull.

Etterisolert bjelkelag i mellom kjeller/1.etasje og 1.etasje/2.etasje.

Utført i 2025 av egeninnsats.

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. 15 mm på ett soverom i 2.etasje.

Målt høydeforskjell på ca. 20 mm på ett soverom i 2.etasje.

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 IU Pipe og ildsted

Elementpipe med ett løp. Ikke tilkoblet ildsted.

Sotluke i kjeller.

Eier opplyser: Blir påsett lokk i åpning til røykerør før salg.



! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Støpt gulv i kjeller. Pålagt fuktsperre og støpt nytt gulv i kjeller.

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

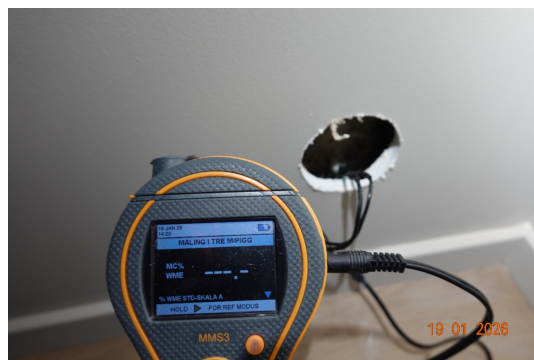
Alle kjeller vegger er utforet og kledd.

Innvendige vegger er påforet og isolert med mineralull.

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

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



! TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp til kjeller. Utført med malt rekkverk.

Adkomst til 2.etasje via tretrapp.



Tilstandsrapport



Innvendige dører

Kompakte innerdører.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 2025. Utført av: egeninnsats.
Rør og elarbeider utført av firma.
Ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Overflater med våtromsplater.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Himling med malte gipsplater. Innfelt downlight i himling.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvflater med våtromsbelegg.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Synlig våtromsbelegg under klemring.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

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

KJELLER > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Elektrisk fuktstyrt vifte. Montert i 2025 av firma.
Tilluftspalte under dør.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murte vegger.

Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murte vegger.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad/vaskerom i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2025. Utført av: egeninnsats.
Rør og elarbeider utført av firma.
Ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.

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

Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad. Ved et eventuelt fuktsøk er det store 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.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.

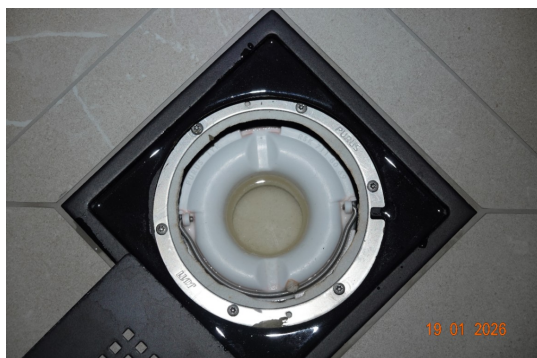
1:100 fall i dusjsone.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Synlig banemembran under klemring.



1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, skuffer, veggmontert toalett, ettgreps blandebeholder, servant, glassdører, vegghengt dusj og veggmontert toalett.

1.ETASJE > BAD

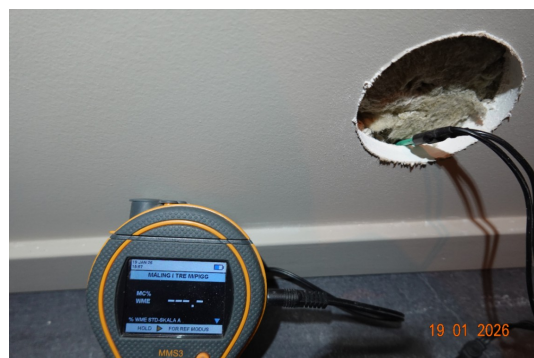
! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk fuktstyrt vifte. Montert i 2025 av firma. 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.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i 2. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2025. Utført av: egeninnsats.

Rør og elarbeider utført av firma.

Ingen dokumentasjon.

Badet har ikke vært i bruk.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med våtromsplater.

Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.

Eier opplyser: Tatt bort ett vindu på bad og isolert/kledd igjen åpning.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Synlig banemembran under klemring.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk fuktstyrt vifte. Montert i 2025 av firma.
Tilluftspalte under dør.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har ikke vært i bruk, hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

IKEA innredning fra 2025. Utført av: egeninnsats.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, overskap, skuffer, glatte fronter, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrens blandebatteri og kompositt kum.
Integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.



KJELLER > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

IKEA innredning fra 2025. Utført av: egeninnsats.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, overskap, ettgrens blandebatteri, skuffer, glatte fronter, opplegg for oppvaskmaskin og kompositt kum.
Integrert kjøll, frys, koketopp, micro, stekeovn og oppvaskmaskin.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

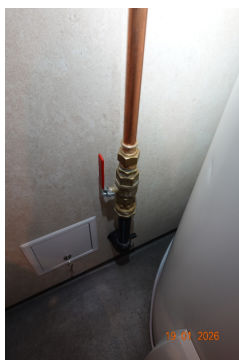
Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Plast vannledning i inntak og stoppekran på bad/vaskerom i kjeller.
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.
Montert nye vannledninger i 2025. Utført av: firma. Fremlagt faktura.
Fordelerstokk montert på vegg på bad/vaskerom i kjeller.

Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Montert nye avløpsrør i 2025. Utført av: firma.
Stakeluke i kjeller.



! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp med varmepumpe luft- luft og varme i flere gulv.
Nyere varmepumpe. Montert av faglært.
Varmekabler i gulv i kjeller.
Varmekabler i baderomsgulv i 1.etasje og baderomsgulv i 2.etasje.



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert på bad i kjeller.



! TG 1 Varmtvannstank - 2

Nyere varmtvannsbereder plassert på bad/vaskerom i kjeller.
Fast tilkoblet.



! TG IU Andre installasjoner

Nytt brannslukningsapparat.
Montert røykvarsler.

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg på bad/vaskerom i kjeller.

Montert strømmåler.

Skjult ledningsnett.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i entré/gang i 1.etasje.

Skjult ledningsnett.

Smart styring på lys.

Nytt el.anlegg fra 2025.

Utført av faglært.

Gjenstående arbeider:

Mangler kursfortegnelse til sikringsskap. Blir påsatt før salg.

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.

2025

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Fremlagt samsvarserklæring fra 2026

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 sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn med breenlavsetning.

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring med grunnmursplast. Festet i topplist.

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

Overvannsrør for takrennenedløp.

Eier opplyser:

Ny drenering og fuktsikring etablert i 2025. Utført av: firma.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

TG IU Terrengforhold

Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av 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 befaringsstidpunktet.

Vurdering av radonsikring/radonforhold.

Innvendige og utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling.

Byggeår

1990

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt plate på mark.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Overflater med gipsplater.

Plassbygget takkonstruksjon. Undertak med trefiberplater.

Vinduer med ettlags glass.

Montert el.billader.

Malt panelt ytterdør.

Leddport med motorstyring.

Lys og strøm.

Utvendig:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein.

Taket er ikke besiktiget på grunn av snø.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Isbordbeslag.

Overbygget tak over inngang til garasje.

Innfelt downlight i gesims.

Vedlikehold og påkostninger. Opplyst av: eier.

Støpt ny plate i 2025. Utført av: egeninnsats.

Skiftet til leddport med motorstyring i 2025. Utført av: egeninnsats.

Montert el.billader. Utført av: firma i 2025.

Overflatebehandlet utvendig panel i 2025. Utført av: egeninnsats.

Montert gipsplater på overflater i 2025. Utført av: egeninnsats.

Avvik:

Noe svertesopp i undertak.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

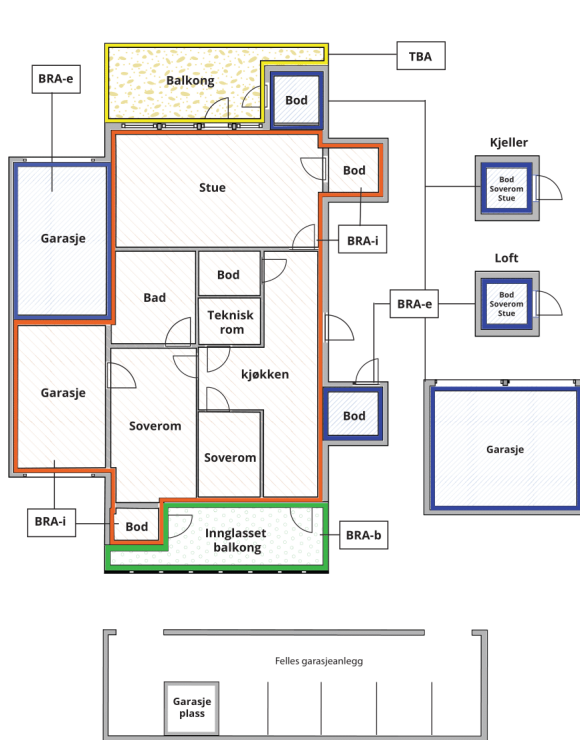
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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 ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

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)				
Kjeller	60			60			60
1.etasje	62			62	37		62
2.etasje	55			55		12	67
SUM	177				37	12	189
SUM BRA	177						

Romfordeling

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

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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		35		35	
SUM		35			
SUM BRA	35				

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
19.1.2026	Erik Sørli	Takstingeniør
	August Berger Bjørnebye	Kunde
	Einar Gundersen Rognerud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	28	601		0	1119.1 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Halvor Flodens veg 1

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: August Berger Bjørnebye

1/2 Hjemmelshaver: Einar Gundersen Rognerud

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Hanstad i Elverum kommune.

Veletablert boligfelt med eneboliger.

Solrik beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot vest.

Kort vei til barnehage, skole og dagligvarebutikk.

Elverum sentrum ca. 3,5 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Tomten var dekket med snø under befaring.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind				
Kommentar Forsikringspolise ikke fremlagt.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Fremlagt ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Fremlagt ferdigattest for riving av tilbygg mindre enn 50 kvm.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	
2	18.02.2026	
3	18.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KI7359>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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