

Tilstandsrapport

 Enebolig med inntilbygget carport

 Gaupevegen 7B , 2406 ELVERUM

 ELVERUM kommune

 gnr. 13, bnr. 477

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 28.03.2026

Oppdragsnr.: 14566-2001

Eiendomsverdi ref nr: JS8422

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørlie



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 med inntilbygget carport - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med takpanner. Ukjent alder.
Bordet undertak fra byggeåret.
Taket er besikttet fra bakkeplan.

Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Feieplattform.
Takstige.
Isbordbeslag.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Skifte enkelte panelbord på yttervegg ved vindu. Utført i 2026 av firma.

Saltakkonstruksjon.
Plassbygget takkonstruksjon.
Bordet undertak.
Himling isolert med mineralull.
Lufing igjennom ventiler i gavlvegg og ved raft.
Loft besikttet fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.
Overbygget takkonstruksjon over carport:
Understøttet med tresøyler.
Sperretakkonstruksjon.
Bordet undertak.
TG 3 er satt ut fra råteskade i gesims til utvendig bod.

Vinduer med 2 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1974, 1975 og 2018.
Skiftet 4 vinduer. Utført av: firma.
Enkelte eldre vinduer med 2 lags glass i kjeller.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Malt ytterdør med glassfelt.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2002.

Adkomst til delvis overbygget veranda fra stue.
Montert nytt rekkverk på terrasse i 2020/2021.
Fundamentert på lettklinkerblokker direkte på terreng.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord og rekkverk.
Areal på ca. 25m²

Strekkmetalltrapp ved inngang.
Utvendig tretrapp med adkomst til terrasse.

Carport:
Støpt gulv.
Overflater med malt panel.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.
Lys og strøm.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med laminatgulv og vinylbelegg.
Eier opplyser: Tidligere brann på kjøkken i 1.etasje. Forsikringssak.
Lagt nye gulvflater med laminatgulv på kjøkken og i stue. Utført i 2026 av firma.
Overflater med malte MDF-veggplater, malt panel, del med spilepanel, malt tapet, tapet, brystningspanel og malte plater.
Himlinger med malt MDF-takpanel, panel og folierte takessplater.
Innfelt downlight i gang i kjeller.
Himling med folierte takessplater fra 2026 på kjøkken. Utført av: firma.

Ingen synlige synlige støpte gulv i kjeller.
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Elementpipe med to løp. Murt brannmur. Sotluke i kjeller.
Vedovn i i lagerrom i kjeller.
Gnistsikring utført med fliser under ildsted.
Peisovn i stue.
Gnistsikring utført med fliser under ildsted.
Eier opplyser: Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2025, ingen anmerkninger.

Støpte kjelleryttervegger med pålagt porebetong (siporeks eller ytong).
Alle kjeller vegger er utforet og kledd.
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 befariingsdatoen med generelt liten fuktbelastning.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Lakkert tretrapp til kjeller. Utført med rekkverk av treverk.
Laminerte innerdører.

Utvendig bod:
Fundamentert på støpt fundament.
Gulvflater med tregulv.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Takkonstruksjon er beskrevet under takkonstruksjoner.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 2017. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med malte MDF-veggplater.
Himling med malt MDF-takpanel.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Tilnærmet flatt gulv.
Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten er minst 15 mm over det ferdige gulvet.
Plastsluk.
Vaskerom med opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.
Tilluftspalte under dør.
Våtrommet har en konstruksjon uten våtsoner på innvendige overflater i tillegg til støpte vegger (påforet). Hulltaking er derfor

Beskrivelse av eiendommen

ikke foretatt.

Bad i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 2017.

Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med våtromsplater.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med mdf-takpanel. Innfelt downlight i himling.

Gulvflater med våtromsbelegg.

Varmekabler i baderomsgulv.

Lokalt fall.

Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Plastsluk.

Bad med servant, ettgreps blandebatteri, dusjkabinett og baderomsinnredning.

Elektrisk fuktstyrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte/murte kjellervegger.

Eldre bad i 1.etasje. Ukjent alder.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med fliser.

Dusjbad hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med folierte takessplater.

Gulvflater med fliser.

Ukjent slukløsning.

Bad med servant, dusjbad, toalett, ettgreps blandebatteri og baderomsinnredning.

Elektrisk styrt vifte.

Tilluftspalte under dør.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA innredning fra 2026. Utført av: firma

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, overskap, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin, glatte fronter, skuffer, to rustfrie kummer og ettgreps blandebatteri.

Montert komfyrvakt over koketopp.

Integrert kjøøl, frys, micro, stekeovn og koketopp.

Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i kjeller.

Gulvflater med laminatgulv.

Overflater med malte MDF-veggplater.

Himling med malt MDF-takpanel.

Toalettrom med vegghengt toalett, håndvask og ettgreps blandebatteri.

Mekanisk avtrekk.

Tilluftspalte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran montert i skap bak dusjkabinett på bad i kjeller.

Vannledninger av rør i rør. Del med kobberrør.

Koblingskap for vannrør innfelt i vegg på vaskerom.

Etablert drepsåpning for eventuelt lekkasjevann.

Røropplegg til bad og varmtvannsbereder i kjeller fra 2017. Utført av: firma.

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Ventilasjon gjennom veggventiler, vinduventiler og takventiler.

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

Varmepumpe fra 2010.

Varmekabler i baderomsgulv i kjeller og bad i 1.etasje.

Varmtvannsbereder plassert på bad i kjeller, 200 liter fra 2007.

Fast tilkoblet.

Nyere varmtvannsbereder plassert på bad i kjeller.

Fast tilkoblet.

Brannslukningsapparat fra 2017.

Montert røykvarsler.

Skyvedørgarderobe i gang i kjeller.

Tre-faset elektrisk anlegg.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang i kjeller.

Kursene er merket.

Montert strømmåler.

Åpent og skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med breelavsetning.

Ikke observert grunnmursplast.

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

Støpte kjelleryttervegger med pålagt porebetong (siporeks eller ytong).

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur.

Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

Nedgravd oljetank. Ukjent alder og type. Frakoblet.

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](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med inntilbygget carport

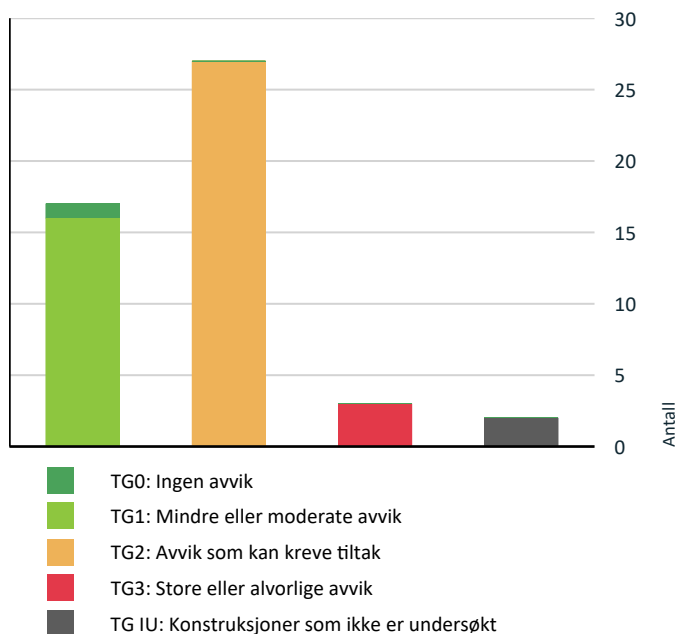
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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.

Det er ikke søkt til kommune om bruksendring av rom i kjeller.

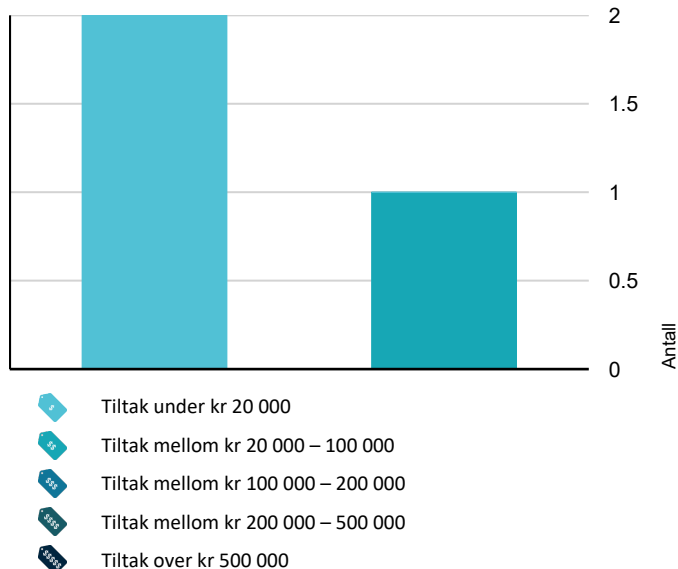
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med inntilbygget carport

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)



















! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT






- ! **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Bad > 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 > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater - 1** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
 Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
 Innvendig > Innvendige dører Gå til side
 Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
 Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
 Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
 Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side
 Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side
 Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
 Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
 Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
 Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
 Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
 Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
 Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
 Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED INNTILBYGGET CARPORT



Byggeår
1975

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Leietaker bor i boligen.

Standard

Bolig med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner.

Det meste av dagens innvendige standard i kjeller etablert etter oppgradering og fornyelse. Utført i 2017.

Utført enkelte oppgraderinger i 1. etasje med nytt IKEA kjøkken og nye gulvflater i stue/kjøkken. Utført i 2026 av firma.

Ellers eldre overflater.

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

Vedlikehold

Greit ivarettatt.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Bad i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 2017. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.
2017	Modernisering	Toalettrom i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 2017. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.
2017	Modernisering	Vaskerom i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 2017. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.
2017	Ombygging	Tidligere kjellerstue ble innredet til to soverom i 2017. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.
2017	Modernisering/in nredet kjeller	Det meste av kjeller er innredet i 2017. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takflatene er tekket med takpanner. Ukjent alder.
Bordet undertak fra byggeåret.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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 takteking 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 takteking nærmer seg.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Feieplattform.
Takstige.
Isbordbeslag.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Vurdering av avvik:

- 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

- 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.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Skifte enkelte panelbord på yttervegg ved vindu. Utført i 2026 av firma.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer.

Del med manglende overflatebehandling av panel ved vindu.
Solslitt panel med noe svertesopp. Behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å hindre fuktopptrekk og forvitring av treverket.

Værslitt og oppsprukket panel bør utbedres eller skiftes for å redusere risikoen for råte- og fuktskader i veggkonstruksjonen.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon.
Plassbygget takkonstruksjon.
Bordet undertak.
Himling isolert med mineralull.
Lufting igjennom ventiler i gavlvegg og ved raft.
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Overbygget takkonstruksjon over carport:

Understøttet med tresøyler.

Sperretakkonstruksjon.

Bordet undertak.

TG 3 er satt ut fra råteskade i gesims til utvendig bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskade i gesims til utvendig bod. Se bilde.

Fuktmerker i undertak over utvendig bod. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Sannsynligvis etter tidligere fuktproblematikk. Se bilde.

Synlige spiker igjennom undertak.

Fuktmerker på takkonstruksjoner ved raft og ved pipe. Se bilde.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

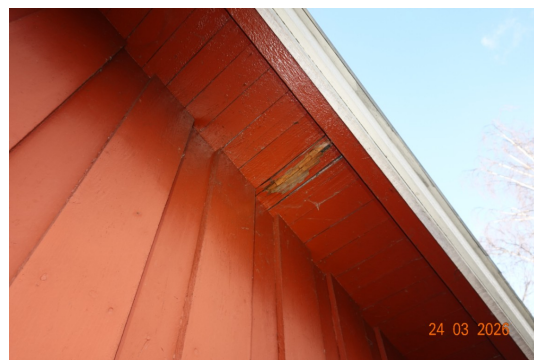
Det bør gjennomføres utbedring av råteskader i gesims til utvendig bod for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for svekkelse av bæreevne.

Fuktmerker i undertak over utvendig bod bør følges opp med jevnlig kontroll for å sikre at det ikke oppstår nye fuktproblemer.

Fuktmerker på takkonstruksjoner ved raft og pipe bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da dette kan føre til råte og svekkelse av konstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat er satt for lokal utbedring av råteskadet undertak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1974, 1975 og 2018.
Skiftet 4 vinduer. Utført av: firma.
Enkelte eldre vinduer med 2 lags glass i kjeller.
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 tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist andre avvik:

Punkttert isolerglass i stue og ett soverom.
Det er påvist høyt fuktnivå i vindu på bad i 1.etasje.
Vindusåpning på lagerrom i kjeller er forblendet med sponplate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Punkttert isolerglass bør skiftes ut for å sikre god isolasjonsevne og forhindre ytterligere forringelse av vinduet.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert inn klima, økt varmetap og mulig fuktskade i omkringliggende konstruksjon.
Anbefaler å montere vindu på lagerrom i kjeller for å hindre trekk og risiko for fuktskader.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør med glassfelt.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2002.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst til delvis overbygget veranda fra stue.
Montert nytt rekkverk på terrasse i 2020/2021.
Fundamentert på lettklinkerblokker direkte på terreng.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord og rekkverk.
Areal på ca. 25m²

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Strekkmalltrapp ved inngang.
Utvendig tretrapp med adkomst til terrasse.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Carport:
Støpt gulv.
Overflater med malt panel.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.
Lys og strøm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekker/avskalinger i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker og avskalinger i gulvet bør utbedres for å hindre videre forringelse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater med laminatgulv og vinylbelegg.
Eier opplyser: Tidligere brann på kjøkken i 1.etasje. Forsikringssak.
Lagt nye gulvflater med laminatgulv på kjøkken og i stue. Utført i 2026 av firma.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist glipper i laminatskjøt i gang i kjeller.
Synlig maur i kjeller. Sannsynligvis sukkermaur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Glipper i laminatskjøtene bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og videre skade på gulvet.

Det anbefales å kontakte skadedyrfirma for å kartlegge og eventuelt bekjempe maur i kjelleren.

TG 2 Overflater - 1

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Overflater med malte MDF-veggplater, malt panel, del med spilepanel, malt tapet, tapet, brystningspanel og malte plater.
Himlinger med malt MDF-takpanel, panel og folierte takessplater. Innfelt downlight i gang i kjeller.
Himling med folierte takessplater fra 2026 på kjøkken. Utført av: firma.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Glipper i overgang taklist/himling på ett soverom.
Mangler listverk i åpning mellom entré/gang.
Det er påvist skader i tapet i bod/gang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Glipper i overgang mellom taklist og himling bør utbedres for å hindre videre sprekkdannelse.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Ingen synlige synlige støpte 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. 1,5 cm i stue.

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 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe med to løp. Murt brannmur. Sotluke i kjeller.
Vedovn i i lagerrom i kjeller.
Gnistsikring utført med fliser under ildsted.
Peisovn i stue.
Gnistsikring utført med fliser under ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist avskalinger i fliser under ildsted.
Sprekk i ildstein i peisovn i stue.
Riss i murpuss ved røykergjennomføring i kjeller.
Synlig riss/sprekk i pipe på loft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.

Avskalinger i fliser under ildsted og sprekk i ildstein bør utbedres for å sikre tilstrekkelig brannsikring og forhindre videre forringelse.
Riss i murpuss ved røykergjennomføring i kjeller bør repareres for å unngå at røykgasser trenger ut i rommet, noe som kan medføre redusert brannsikring.
Ildstein bør skiftes.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Støpte kjelleryttervegger med pålagt porebetong (siporeks eller ytong).
Alle kjeller vegger er utforet og kledd.
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 befariingsdatoen med generelt liten fuktbelastning.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller svertning av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

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.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert tretrapp til kjeller. Utført med rekkverk av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skjevhet i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverket bør rettes opp for å sikre stabilitet og redusere risiko for personskade ved bruk av trappen. Skjevhet i rekkverket kan føre til redusert sikkerhet og økt fare for fallulykker.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Laminerte innerdører.

Vurdering av avvik:

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

Løs vrider til innerdør til soverom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Vrider til ett soverom må strammes.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig bod:

Fundamentert på støpt fundamenter.

Gulvflater med tregulv.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Takkonstruksjon er beskrevet under takkonstruksjoner.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 2017. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.

Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med malte MDF-veggplater.

Fuktsvelling i plate bak vaskemaskin er beskrevet under tilliggende konstruksjoner våtrom.

Himling med malt MDF-takpanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktsvelling i plate bak vaskemaskin er beskrevet under tilliggende konstruksjoner våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflater med våtromsbelegg.

Tilnærmet flatt gulv.

Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten er minst 15 mm over det ferdige gulvet.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sluk må rengjøres for inspeksjon. Ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sluket bør rengjøres slik at inspeksjon kan gjennomføres, og utførelsen bør avklares.

Ukjent utførelse medfører usikkerhet om slukets tilstand og funksjon.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.
Tilluftspalte under dør.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrommet har en konstruksjon uten våtsoner på innvendige overflater i tillegg til støpte vegger (påforet). Hulltaking er derfor ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktsvelling nederst i MDF-veggplate bak vaskemaskin. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utbedres fuktsvelling i MDF-veggplaten bak vaskemaskinen for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for mugg- og råteskader. Det var synlig vann på gulv under vaskemaskin. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 2017. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning. Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med våtromsplater.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med mdf-takpanel. Innfelt downlight i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innerdør i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på innerdør. Det er påvist fuktsvelling i plate over dusjkabinett. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innerdør må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Rust på skruer i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting av sluk eller utbedring av rustskader på skruene for å forhindre videre korrosjon og potensiell lekkasje.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med servant, ettgreps blandebatteri, dusjkabinett og baderomsinnredning.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk fuktstyrt vifte.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte/murte kjellervegger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte/murte kjellervegger.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Eldre bad i 1.etasje. Ukjent alder.
Ingen dokumentasjon.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med fliser.
Dusjbad hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med folierte takessplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater bør oppgraderes eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere risiko for fuktskader eller slitasje som kan oppstå ved videre bruk av eldre materialer.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflater med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.
Fallforhold er ikke målt på grunn av dusjbad over sluk/avløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på tilstanden til gulvflatene og vurdere utskifting eller vedlikehold ved tegn til ytterligere slitasje.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for skader, lekkasjer eller redusert funksjon på grunn av slitasje over tid.
Manglende måling av fallforhold gir usikkerhet om vannet ledes korrekt til sluk, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Ukjent slukløsning.

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tiliggende rom/konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med servant, dusjbad, toalett, ettgreps blandebatteri og baderomsinnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktsvelling i plate under servant.
Krakkeleringer i servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktskadet plate under servant bør skiftes ut eller utbedres for å hindre videre svelling og forringelse av materialet.
Krakkeleringer i servant bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres for å unngå ytterligere skade og redusert levetid på innredningen.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.
Tilluftspalte under dør.

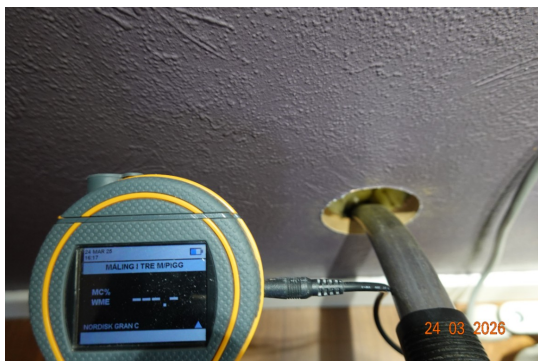
1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA innredning fra 2026. Utført av: firma
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, overskap, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin, glatte fronter, skuffer, to rustfrie kummer og ettgreps blandebatteri.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Integrert kjøll, frys, micro, stekeovn og koketopp.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i kjeller.

Gulvflater med laminatgulv.

Overflater med malte MDF-veggplater.

Himling med malt MDF-takpanel.

Toalettrom med vegghengt toalett, håndvask og ettgreps blandebatteri.

Mekanisk avtrekk.

Tilluftspalte.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist fuktsvelling i plate over servant. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Sannsynligvis fra vannsprut i servant.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Andre tiltak:

Det bør etableres en løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte fuktskader i vegg - og gulvkonstruksjon.

Fuktsvelling i platen over servant bør utbedres, og årsaken til svellingen bør undersøkes nærmere for å hindre videre skade.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Stoppekran montert i skap bak dusjkabinett på bad i kjeller.

Vannledninger av rør i rør. Del med kobberrør.

Koblingskap for vannrør innfelt i vegg på vaskerom.

Etablert drengåpning for eventuelt lekkasjevann.

Røropplegg til bad og varmtvannsbereder i kjeller fra 2017. Utført av: firma.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vanskelig tilkomst til stoppekran.

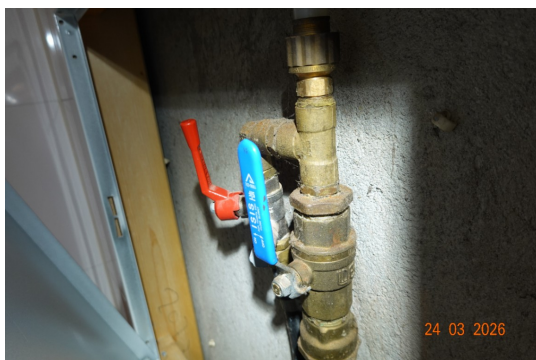
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tilkomst til stoppekran bør forbedres for å sikre rask og enkel tilgang ved behov for stenging av vannet.

Manglende tilgjengelighet kan føre til forsinket håndtering ved lekkasjer eller andre vannskader, noe som øker risikoen for omfattende skader på bygningen.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

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 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom veggventiler, vinduventiler og takventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist ventilasjonskanaler av eternitt på loft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å fjerne ventilasjonskanaler av eternitt, da disse inneholder asbest.

Konsekvensen av å beholde slike kanaler er økt risiko for helseskade ved eventuell skade eller bearbeiding av materialet, samt utfordringer ved fremtidig vedlikehold eller ombygging.



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

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

Varmepumpe fra 2010.

Varmekabler i baderomsgulv i kjeller og bad i 1.etasje.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider plassert på bad i kjeller, 200 liter fra 2007. Fast tilkoblet.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Varmtvannstank - 1

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Nyere varmtvannsbereder plassert på bad i kjeller.
Fast tilkoblet.



TC I U Andre installasjoner

Beskrivelse

Brannslukningsapparat fra 2017.
Montert røykvarsler.
Skyvedørsgarderobe i gang i kjeller.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Tre-faset elektrisk anlegg.
Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang i kjeller.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Åpent og skjult ledningsnett.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Arbeidsbeskrivelse:

Bytte skap og opplegg kjeller.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2026.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Arbeidsbeskrivelse:

Bytte skap og opplegg kjeller.

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, brannstilløp 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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja På grunn av manglende downlight i kjeller og avskaling i stikkontakt/bryter i 1.etasje, anbefales en utvidet kontroll av elektrofaglig personell.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn med breelavsetning.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ikke observert grunnmursplast.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpte kjelleryttervegger med pålagt porebetong (siporeks eller ytong).

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur. Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Nedgravd oljetank. Ukjent alder og type. Frakoblet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på at oljetanken er sanert i henhold til gjeldende regelverk.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tankens tilstand og om det er risiko for forurensning av grunnen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurdering av radonsikring/radonforhold.
Innvendige og utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- 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.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

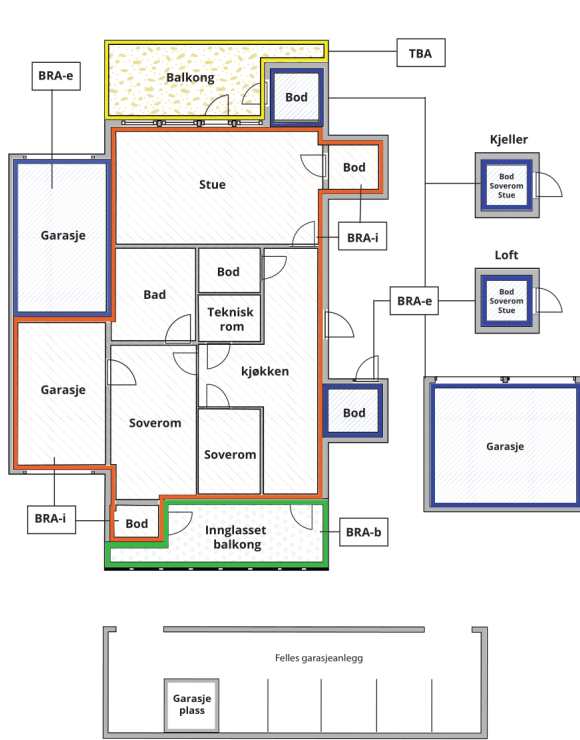
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med inntilbygget carport

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	91			91			91
1.etasje	102			102	25		102
Utvendig bod		6		6		1	7
SUM	193	6			25	1	200
SUM BRA	199						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, soverom, gang 2, lagerrom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, vaskerom, soverom 4, gang 3, soverom 5, bad		
1.etasje	Entré/gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, gang/bod		
Utvendig bod		Utvendig bod	

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 utvendig bod.
Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 20 m²

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.
Det er ikke søkt til kommune om bruksendring av rom i kjeller.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: IKEA innredning fra 2026. Utført av: firma
Bytte skap og opplegg kjeller.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2026.
Lagt nye gulvflater med laminatgulv på kjøkken og i stue. Utført i 2026 av firma.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Erik Sørli	Takstingeniør
	Erik Sørli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	13	477		0	1285 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Gaupevegen 7B

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Stupetårnet Eiendomsutleie AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Vestad i Elverum kommune. Veletablert boligfelt med eneboliger. Barnevennlig beliggenhet, bolig med utearealer og delvis overbygget veranda orientert mot sør. Kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikk. Elverum sentrum ca. 2 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

Ganske flat tomt. Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning. Gruset innkjøring og parkering.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				
Kommentar				
Forsikringspolise ikke fremlagt.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	27.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	27.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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