

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Bjørkelivegen 4 , 2409 ELVERUM

 ELVERUM kommune

 gnr. 24, bnr. 91

Sum areal alle bygg: BRA: 434 m<sup>2</sup> BRA-i: 335 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 14566-2004

Eiendomsverdi ref nr: YW1484

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



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

# Sørli Takst AS

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

## Rapportansvarlig



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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1958

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med takpanner fra 2006.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

To stk helbeslåtte pipetopper.  
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Beslag i overgang tak og vegg.  
Beslag i gradrenner.  
Takstige.  
Isbordbeslag.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Ved kledningsskifte ble alle ytterveggene i 1.etasje etterisolert med mineralull i 2006. Utført av: firma.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.  
Synlig musebånd og lufting bak panel.  
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2016 og 2023 (tilbygget med kjøkken).

Saltakkonstruksjon.  
Del med loft/takkonstruksjon over soverom og bad i 2.etasje.  
Sperretakonstruksjon. Himling isolert med mineralull.  
Pålagt fuktsperre i underkant av takkonstruksjon på loft.  
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.  
Del med loft over to soverom. Ikke montert loftsluke.  
Åpen himling over del med loftstue.  
Synlig limtredragere. Lukket og kledd takkonstruksjon.  
Sperretakonstruksjon.  
Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyler.  
Overbygget takkonstruksjon over balkong. Lukket og kledd takkonstruksjon.  
Pulttakkonstruksjon. Lukket og kledd himling.

Vinduer med 2 lags isolerglass.  
Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2006 og 2015.  
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

### Kjeller:

Malt ytterdør med glassfelt. Montert kodelås.  
1.etasje:  
Malt ytterdør med 4 små glassfelt. Montert kodelås.  
Malt ytterdør med glassfelt.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass.  
2.etasje:  
Tofløyet terrassedør med 2 lags isolerglass.

### Veranda ved inngang.

Fundamentert på støpte pilarer.  
Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.  
Areal på ca. 6m<sup>2</sup>  
Adkomst til terrasse fra stue.  
Terrassen ble utvidet i flere perioder fra 2016 til 2026.  
Fundamentert på støpte pilarer.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 55m<sup>2</sup>  
Adkomst til åpen balkong fra loftstue.  
Understøttet med tresøyler.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Lys og strøm.  
Areal på ca. 7m<sup>2</sup>

Utvendig tretrapp ved inngang.  
Utvendig tretrapp med adkomst til terrasse.  
Utvendig tretrapp med adkomst til kjeller.  
Utvendig tretrapp med adkomst fra terrasse til dusjrom. Utført med rekkverk på en side.

Del med kjellerrom under terrasse.  
Støpt gulv.  
Yttervegger av murte lettklinkerblokker fra 2016. Utført av firma.  
Synlig grunnmursplast over terreng.  
Bjelkelag over kjellerrom.  
Utedusj.  
Tregulv.  
Overflater med panel.  
Montert vegghengt dusj.  
Avløp til utedusj er påkoblet avløp.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med fliser, parkett, vinylklikk og laminatgulv.  
Støpt nytt gulv i kjeller i 2016 og lagt fliser.  
Lagt parkett i vinrom/barrom i 2022. Utført av: firma.  
Lagt parkett på kjøkken, stue og hall. Utført i 2022 av firma.  
Lagt vinylklikk på to soverom i 1.etasje i 2016. Utført av: firma.  
Overflater med malte MDF-veggplater, malte gipsplater, tapet, malt panel, kalkmaling, vinyltapet og malte plater.  
Montert gipsplater på kjøkken i 1.etasje. Utført i 2022 av firma.  
Malt gipsplater i stue i 2016. Utført av: firma.  
Montert MDF-veggplater på ett soverom i 1.etasje. Utført i 2026 av firma.  
Montert MDF-veggplater i 2.etasje i 2006. Utført av firma.  
Montert større deler med MDF-veggplater i kjeller i 2016. Utført av firma.  
Himlinger med malte MDF-takpanel, folierte takessplater, malte gipsplater, malt panel og malte plater.  
Montert MDF-takpanel på større deler av 1.etasje. Utført i 2016 av firma.  
Montert panel i himling over 2.etasje. Utført i 2016 av firma.  
Montert MDF-takpanel i kjeller. Utført i 2016 av firma.

Støpt gulv i kjeller.  
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.  
Etasjeskille mellom kjeller og 1.etasje er etterisolert med mineralull.  
Utført i 2016 av firma.  
Støpt dekke i del med gang/grovkjøkken. Fundamentert på støpte pilarer.

Murt teglpipe i kjeller og 1.etasje. Del med elementpipe fra 2.etasje.  
Utført piperehabilitering i 2005 av firma. Montert stålrør i pipe.  
Fylt opp med sand i pipeløp til 1.etasje og montert sotluke i 2026.  
Adkomst til sotluke via soverom i 1.etasje.  
Peis med peisinnsats på kjøkken fra 2022.  
Gnistsikring utført med metallplate foran ildsted.

# Beskrivelse av eiendommen

Elementpipe med ett løp.  
Peis med peisinnsett i stue fra 2016.  
Gnistsikring utført med metallplate foran ildsted.

Støpt gulv i kjeller belagt med fliser og parkett.  
Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk. Parallellblokk.  
Tilbygget del: Kjelleryttervegger av Jackson Thermomur. Armert betong.  
Alle kjeller vegger er utført og kledd.  
Påførede 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.  
Krypkjeller under tilbygget stuedel.  
Støpt ringmur rundt krypkjeller. Ventiler i grunnmur.  
Pålagt fuktsperre på jordbakken i krypkjeller.  
Krypkjeller er besiktiget fra åpning i kjellervegg.  
Krypkjellerne er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Malt tretrapp til kjeller.  
Adkomst til 2.etasje via tretrapp. Utført med rekkverk.  
Laminerte innerdører.

Innredning i gang/grovkjøkken.  
Kjøkkeninnredning med over og underskap, skuffer, laminert benkeplate og speil fronter.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 2016.  
Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.  
Ingen dokumentasjon.  
Overflater med fliser.  
Himling med malt MDF-takpanel. Innfelt downlight i himling.  
Gulvflater med fliser. Del med rullestein i dusjonen.  
Ca. 4 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
1:100 fall i dusjsone.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Plastsluk.  
Synlig membran og slukmansjett i sluk.  
Bad/vaskerom med servant, toalett, ettgrep blandebatteri, skuffer, vegghengt dusj, glassdører og opplegg for vaskemaskin.  
Elektrisk fuktstyrt vifte.  
Tilluftspalte under innerdør.  
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murte/støpte kjellervegger.

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2013. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.  
Ingen dokumentasjon.  
Overflater med fliser.  
Himling med malt MDF-takpanel. Innfelt downlight i himling.  
Gulvflater med fliser.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
1:100 fall i dusjsone.  
Plastsluk.  
Synlig membran og slukmansjett i sluk.  
Bad med servant, veggmontert toalett, ettgrep blandebatteri, glassdører, vegghengt dusj og glassdører.  
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

Elektrisk styrt vifte.  
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 2006.  
Ingen dokumentasjon  
Eier opplyser: Tidligere lekkasje fra bad i 2.etasje. Utett rørkobling i sisterne bak vegghengt toalett. Forsikringsssak i 2013.  
Overflater med fliser.  
Vindu er overflatebehandlet med våtromsmaling.  
Himling med malt panel.  
Gulvflater med fliser.  
Lagt ny fugemasse i fuger. Utført i 2026.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Høg terskel.  
Plastsluk.  
Plastsluk under innmurt badekar.  
Bad/vaskerom med servant, vegghengt toalett, ettgrep blandebatteri, innmurt badekar, glassdører, baderomsinnredning, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.  
Mekanisk avtrekk.  
Tilluftspalte under dør.  
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdal innredning fra 2022. Utført av: firma.  
Kjøkkeninnredning med kompositt benkeplate, glatte fronter, skuffer, kompositt kum, ettgrep blandebatteri, kjøkkenøy og del med steinplate over koketopp.  
Quooker kran med mulighet for varmtvann.  
Integrert oppvaskmaskin, koketopp, vinkjøøl og 2 stk stekeovner.  
Montert komfyrvakt over koketopp.  
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak og stoppekran i teknisk rom i kjeller.  
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberrør.  
Fordelersstokk montert i teknisk rom. Sluk i gulv.  
Fordelerskap i vegg mellom bad og garderobe i 2.etasje. Utført med rør i rør.  
Avløpsledninger av PVC (plastrør).  
Ventilasjon gjennom vindusventiler og veggventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med vannbåren gulvvarme i eldre del av kjeller og 1.etasje, utenom grovkjøkkenen og baderomsgulv.  
Vedfyring og panelovner på tre soverom i 2.etasje.  
Varmekabler i baderomsgulv i 1.etasje, baderomsgulv i 2.etasje og delvis i vinrom/barrom i kjeller.  
Luft-luft varmepumpe i stue. Montert i 2026.  
Luft-vann varmepumpe i teknisk rom i kjeller. Alder: 2015  
Akkuumulatortank i teknisk rom.

Brann og tyverialarm tilknyttet Verisure.  
Nyere brannslukningsapparat.

Jacuzzi.

# Beskrivelse av eiendommen

Fordelerstokk for vannbåren gulvvarme i teknisk rom.

Tre-faset elektrisk anlegg.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang i kjeller og gang i 1.etasje.

Kursene er merket.

Åpent og skjult ledningsnett.

Montert strømmåler.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med breenavsetning.

Eldre del:

Ikke observert grunnmursplast.

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

Tilbygget del mot nord.

Fuktsikring med grunnmursplast. Drenering etablert i 2022.

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

Eldre del:

Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk. Parallellblokk.

Del med grovkjøkken/gang.

Støpt dekke med støpte pilarer.

Tilbygget del: Kjelleryttervegger av Jackon Thermomur. Armert betong.

Tilbygget del med stue mot sør.

Krypkjeller under tilbygget stuedel.

Støpt ringmur rundt krypkjeller.

Forstøtningsmur av betongblokker ved tomtegrensen.

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.

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

[Gå til side](#)

Vurdering av radonsikring/radonforhold.

Innvendige trapper

Terrasse og balkong

Forstøtningsmur

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

## Garasje

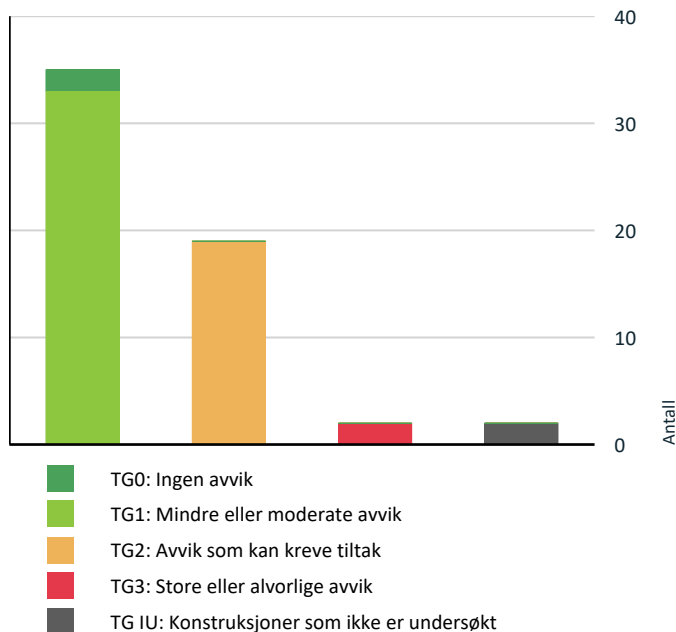
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

## Brakke

- Det foreligger ikke tegninger

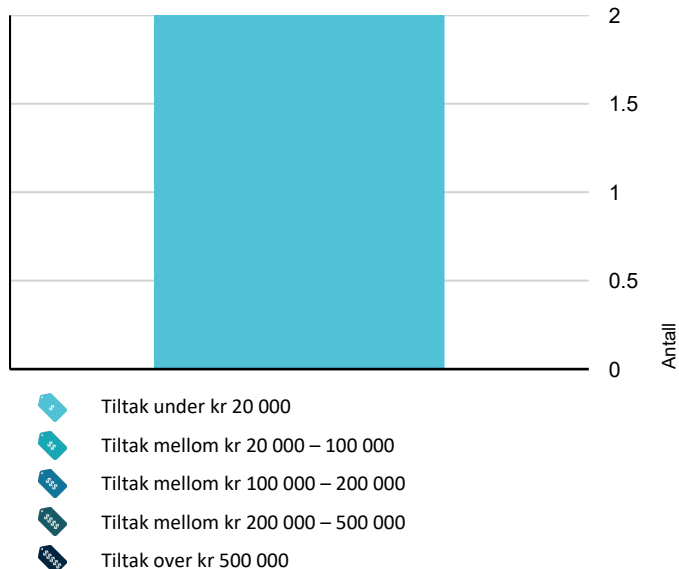
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk.

Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger utover anført i taksten.

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Tilstandsrapporten gjelder kun boligen.

Garasje og brakke med TV-stue og badstue er kun enkelt beskrevet.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold - 1 [Gå til side](#)











! Utvendig > Andre utvendige forhold - 2 [Gå til side](#)

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

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





! Innvendig > Pipe og ildsted - 1 [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

-  **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt - 1** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1958

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Hjemmelshavere bor i boligen.

### Standard

Bolig med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner. Huset er tilbygget i 1983 og 2022. Påbygget med 2.etasje i 2006. Utført større oppgraderinger med bad og kjøkken. Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

### Vedlikehold

Godt ivarettatt.

### Tilbygg / modernisering

1983	Tilbygg	Med stue mot sør. Kilde: tegning.
2006	Påbygg	Med 2.etasje. Utført av: firma. Kilde eiers opplysning.
2006	Ombygging	Tidligere terrasse er ombygget og kledd inn til gang/grovkjøkken. Kilde: eiers opplysning.
2022	Tilbygg	Med spisestue og kjøkken i 1.etasje mot nord. Utgravd til større kjeller med vinrom/barrom. Kilde: eiers opplysning.
2016	Modernisering	Bad i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 2016. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.
2013	Modernisering	Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2013. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Takflatene er tekket med takpanner fra 2006. Taket er besiktiget fra bakkeplan.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist noe rust i nedre del av takpanner.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rustangrep i nedre del av takpannene bør utbedres ved å fjerne rust, påføre rustbeskyttende maling og eventuelt overflatebehandle med egnet lakk.

Dersom tiltak ikke utføres, kan rusten utvikle seg videre og føre til redusert levetid og lekkasjer i taktekingen.



### TG 3 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

To stk helbeslåtte pipetopper.  
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Beslag i overgang tak og vegg.  
Beslag i gradrenner.  
Takstige.  
Isbordbeslag.

#### Vurdering av avvik:

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

Noe rust på forkantbeslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere bør monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet, for å redusere risikoen for snø- og isras som kan medføre fare for personer og skade på eiendom.

Rust på forkantbeslag bør utbedres for å forhindre videre korrosjon og mulig lekkasje, som kan føre til fuktskader på underliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

### TG 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Ved kledningsskifte ble alle ytterveggene i 1.etasje etterisolert med mineralull i 2006. Utført av: firma.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.  
Synlig musebånd og lufting bak panel.  
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2016 og 2023 (tilbygget med kjøkken).

## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Saltakkonstruksjon.  
Del med loft/takkonstruksjon over soverom og bad i 2.etasje.  
Sperretakkonstruksjon. Himling isolert med mineralull.  
Pålagt fuktsperre i underkant av takkonstruksjon på loft.  
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.  
Del med loft over to soverom. Ikke montert lofts Luke.  
Åpen himling over del med loftstue.  
Synlige limtredeger. Lukket og kledd takkonstruksjon.  
Sperretakkonstruksjon.  
Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyler.  
Overbygget takkonstruksjon over balkong. Lukket og kledd takkonstruksjon.  
Pulttakkonstruksjon. Lukket og kledd himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist musefelle og muselort på loft.  
Enkelte glipper i overgang isolasjon/bindingsverk. Ufagmessig lagt isolasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør tettes glipper i overgang mellom isolasjon og bindingsverk, samt etterisoleres der isolasjonen er ufagmessig lagt, for å redusere varmetap og risiko for fuktskader.

Tiltak mot mus bør iverksettes for å hindre videre inntrenging.



## ! TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isolerglass.  
Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2006 og 2015.  
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

## ! TG 1 Dører

### Beskrivelse

Kjeller:  
Malt ytterdør med glassfelt. Montert kodelås.  
1.etasje:  
Malt ytterdør med 4 små glassfelt. Montert kodelås.  
Malt ytterdør med glassfelt.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass.  
2.etasje:  
Tofløyet terrassedør med 2 lags isolerglass.

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

### Beskrivelse

Veranda ved inngang.  
Fundamentert på støpte pilarer.  
Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.  
Areal på ca. 6m<sup>2</sup>

## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

### Beskrivelse

Adkomst til terrasse fra stue.  
Terrassen ble utvidet i flere perioder fra 2016 til 2026.  
Fundamentert på støpte pilarer.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 55m<sup>2</sup>

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Skjevhetene bør utbedres for å sikre konstruksjonens stabilitet og levetid.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skjevhetene forverres over tid og føre til økte vedlikeholdskostnader eller redusert sikkerhet.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

### Beskrivelse

Adkomst til åpen balkong fra loftstue.

Understøttet med tresøyle.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Lys og strøm.

Areal på ca. 7m<sup>2</sup>

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig tretrapp ved inngang.

Utvendig tretrapp med adkomst til terrasse.

Utvendig tretrapp med adkomst til kjeller.

Utvendig tretrapp med adkomst fra terrasse til dusjrom. Utført med rekkverk på en side.

## TG 2 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Del med kjellerrom under terrasse.

Støpt gulv.

Yttervegger av murte lettklinkerblokker fra 2016. Utført av firma. Synlig grunnmursplast over terreng.

Bjelkelag over kjellerrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktinnslag i overgang yttervegg/støpt gulv.

Ikke montert topplis på grunnmursplast.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktinnsiget i overgangen mellom yttervegg og støpt gulv.

## TG 2 Andre utvendige forhold - 1

### Beskrivelse

Uteareal ved boligen med belegningsstein.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Telehiv under belegningsstein.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Belegningssteinen bør rettes opp og eventuelt etterfylles med egnet masse for å utbedre telehiv.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for ujevnheter, snublefare og videre skader på utearealet.

## TG 2 Andre utvendige forhold - 2

### Beskrivelse

Utedusj.

Tregulv.

Overflater med panel.

Montert vegghengt dusj.

Avløp til utedusj er påkoblet avløp.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke fuktsikre overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Gulvflater med fliser, parkett, vinylklikk og laminatgulv.

Støpt nytt gulv i kjeller i 2016 og lagt fliser.

Lagt parkett i vinrom/barrom i 2022. Utført av: firma.

Lagt parkett på kjøkken, stue og hall. Utført i 2022 av firma.

Lagt vinylklikk på to soverom i 1.etasje i 2016. Utført av: firma.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv i loftstue.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Knirk i gulvet bør utbedres for å unngå videre slitasje og redusert komfort. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirk forverres over tid.

## TG 1 Overflater - 1

### Beskrivelse

Overflater med malte MDF-veggplater, malte gipsplater, tapet, malt panel, kalkmaling, vinyltapet og malte plater.

Montert gipsplater på kjøkken i 1.etasje. Utført i 2022 av firma.

Malt gipsplater i stue i 2016. Utført av: firma.

Montert MDF-veggplater på ett soverom i 1.etasje. Utført i 2026 av firma.

Montert MDF-veggplater i 2.etasje i 2006. Utført av firma.

Montert større deler med MDF-veggplater i kjeller i 2016. Utført av firma.

Himlinger med malte MDF-takpanel, folierte takesplater, malte gipsplater, malt panel og malte plater.

Montert MDF-takpanel på større deler av 1.etasje. Utført i 2016 av firma.

Montert panel i himling over 2.etasje. Utført i 2016 av firma.

Montert MDF-takpanel i kjeller. Utført i 2016 av firma.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Støpt gulv i kjeller.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Etasjeskille mellom kjeller og 1.etasje er etterisolert med mineralull.

Utført i 2016 av firma.

Støpt dekke i del med gang/grovkjøkken. Fundamenert på støpte pilarer.

# Tilstandsrapport

## 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 i 1.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 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Murt teglpipe i kjeller og 1.etasje. Del med elementpipe fra 2.etasje. Utført piperehabilitering i 2005 av firma. Montert stålrør i pipe. Fylt opp med sand i pipeløp til 1.etasje og montert sotluke i 2026. Adkomst til sotluke via soverom i 1.etasje. Peis med peisinnsett på kjøkken fra 2022. Gnistsikring utført med metallplate foran ildsted.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres tilstrekkelig avstand mellom sotluke og brennbart materiale, eller det må monteres godkjent brannhemmende plate for å redusere risikoen for brannspredning.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 2 Pipe og ildsted - 1

### Beskrivelse

Elementpipe med ett løp.

Peis med peisinnsett i stue fra 2016.

Gnistsikring utført med metallplate foran ildsted.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Støpt gulv i kjeller belagt med fliser og parkett. Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk. Parallellblokk. Tilbygget del: Kjelleryttervegger av Jackson Thermomur. Armert betong. Alle kjeller vegger er utført og kledd. Påførende 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 2 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Kryp kjeller under tilbygget stuedel. Støpt ringmur rundt kryptjeller. Ventiler i grunnmur. Pålagt fuktsperre på jordbakken i kryptjeller. Kryptjeller er besikket fra åpning i kjellervegg. Kryptjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

## • Det er påvist andre avvik:

Observert rester av bygningsavfall i krypkjeller. Trematerialer gir grobunn for sopp og mugg. Trematerialer bør fjernes. Det er påvist musefelle i åpning til krypkjeller.

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

Trematerialer og annet bygningsavfall bør fjernes fra krypkjelleren for å redusere risikoen for sopp- og muggdannelse, samt for å hindre tiltrekning av skadedyr.

Dersom dette ikke utføres, kan det oppstå fuktskader og forringelse av konstruksjonen over tid.



## ! TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Malt tretrapp til kjeller.

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



## ! TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Laminerte innerdører.

## ! TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Innredning i gang/grovkjøkken.

Kjøkkeninnredning med over og underskap, skuffer, laminert benkeplate og speil fronter.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Bad i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 2016.

Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.

Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



### KJELLER > BAD/VASKEROM

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

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 sansynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.

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

Himling med malt MDF-takpanel. Innfelt downlight i himling.

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvflater med fliser. Del med rullestein i dusjsone.

Ca. 4 mm fall ved terskel til topp slukrist.

1:100 fall i dusjsone.

Varmekabler i baderomsgulv.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.



## KJELLER > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Elektrisk fuktstyrt vifte.

Tilluftspalte under dør.

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### ! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## 1.ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2013.

Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.

Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



## 1.ETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Overflater med fliser.

Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran.

Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.

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

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

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

Himling med malt MDF-takpanel. Innfelt downlight i himling.

## 1.ETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.

1:100 fall i dusjsone.

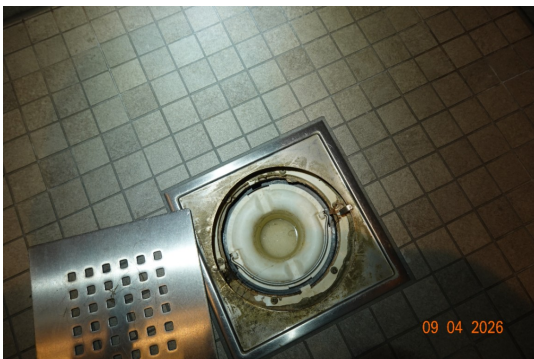
## 1.ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.



## 1.ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Bad med servant, veggmontert toalett, ettgreps blandebatteri,

glassdører, vegghengt dusj og glassdører.

Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

## 1.ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.

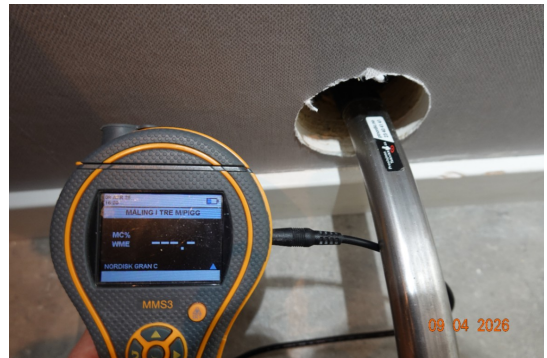
Tilluftspalte under dør.

## 1.ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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



## 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Bad/vaskerom i 2.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2006.

Ingen dokumentasjon.

Eier opplyser: Tidligere lekkasje fra bad i 2.etasje. Utett rørbobling i systerne bak vegghengt toalett. Forsikrings sak i 2013.

Årstall: 2006

## 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Overflater med fliser.

Vindu er overflatebehandlet med våtromsmaling.

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 fuksøk på veggene på denne type bad.

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

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

Himling med malt panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Overflater bør oppgraderes eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig fuktsikring og funksjon.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvflater med fliser.

Lagt ny fugemasse i fuger. Utført i 2026.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Høg terskel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ikke etablert lokalt fall rundt sluk.

Delvis motfall på baderomsgulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

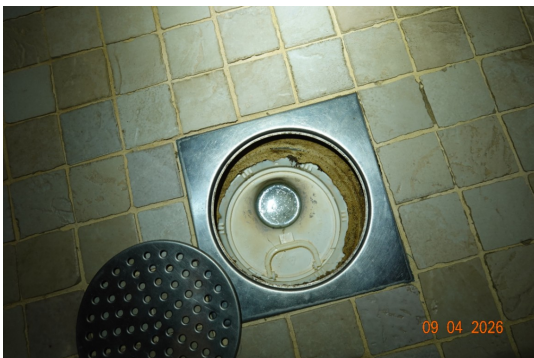
Plastsluk.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt - 1

#### Beskrivelse

Plastsluk under innmurt badekar.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Bad/vaskerom med servant, vegghegt toalett, ettgreps blandebatteri, innmurt badekar, glassdører, baderomsinnredning, vegghegt dusj og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Tilluftspalte under dør.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

#### ! TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Sigdal innredning fra 2022. Utført av: firma.  
Kjøkkeninnredning med kompositt benkeplate, glatte fronter, skuffer, kompositt kum, ettgreps blandebatteri, kjøkkenøy og del med steinplate over koketopp.  
Quooker kran med mulighet for varmtvann.  
Integrert oppvaskmaskin, koketopp, vinkjøl og 2 stk stekeovner.  
Montert komfyrvakt over koketopp.  
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



### 1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

#### ! TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Plast vannledning i inntak og stoppekran i teknisk rom i kjeller.  
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.  
Fordelerstokk montert i teknisk rom. Sluk i gulv.  
Fordelerskap i vegg mellom bad og garderobe i 2. etasje. Utført med rør i rør.



#### ! TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

#### ! TG 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Ventilasjon gjennom vindusventiler og veggventiler.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist manglende ventilasjon i vinrom/barrom i kjeller.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i vinrom/barrom i kjeller for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og unngå opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet.

#### ! TG 1 Andre VVS-installasjoner

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Boligen varmes opp i hovedsak med vannbåren gulvvarme i eldre del av kjeller og 1.etasje, utenom grovkjøkken og baderomsgulv. Vedfyring og panelovner på tre soverom i 2.etasje. Varmekabler i baderomsgulv i 1.etasje, baderomsgulv i 2.etasje og delvis i vinrom/barrom i kjeller. Luft-luft varmepumpe i stue. Montert i 2026.

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Luft-vann varmepumpe i teknisk rom i kjeller. Alder: 2015  
Akkumulatortank i teknisk rom.



## 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 og gang i 1.etasje.  
Kursene er merket.  
Åpent og skjult ledningsnett.  
Montert 3 stk strømmålere.

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.

**Nytt el.anlegg i 2006.**

**El.anlegget er oppgradert i perioden 2006,2016 og 2022.**

**Ikke fremlagt samsvarserklæringer.**

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

## TG IU Andre installasjoner

### Beskrivelse

Brann og tyverialarm tilknyttet Verisure.  
Nyere brannslukningsapparat.  
Jacuzzi.

## TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Fordelerstokk for vannbåren gulvvarme i teknisk rom.

# Tilstandsrapport

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?

**Nei**

**Nytt el.anlegg i 2006.**

**El.anlegget er oppgradert i perioden 2006,2016 og 2022.**

**Ikke fremlagt samsvarserklæringer.**

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 varmtvannsbereder, 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

#### Beskrivelse

Byggegrunn med brelvavsetning.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Eldre del:

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.

### TG 1 Fuktsikring og drenering - 1

#### Beskrivelse

Tilbygget del mot nord.

Fuktsikring med grunnmursplast. Drenering etablert i 2022.

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

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Eldre del:  
Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk. Parallellblokk.  
Del med grovkjøkken/gang.  
Støpt dekke med støpte pilarer.

## TC 1 Grunnmur og fundamenter - 1

### Beskrivelse

Tilbygget del: Kjelleryttervegger av Jackon Thermomur. Armert betong.

## TC 1 Grunnmur og fundamenter - 2

### Beskrivelse

Tilbygget del med stue mot sør.  
Krypkjeller under tilbygget stuedel.  
Støpt ringmur rundt krypkjeller.

## TC 1 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmur av betongblokker ved tomtegrensen.

## TC 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.

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

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Vurdering av radonsikring/radonforhold.  
Innvendige trapper  
Terrasse og balkong  
Forstøtningsmur

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

# 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

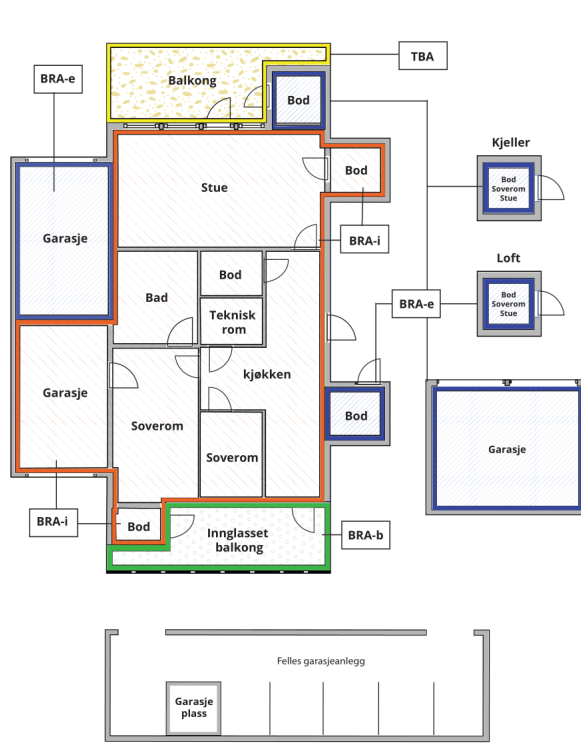
## Hva er måleverdig areal?

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.



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
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	88			88			88
1.etasje	140			140	62		140
2.etasje	107			107	7	4	111
Utvendig kjellerrom ved inngang til kjeller		18		18			18
Utedusj		1		1			1
<b>SUM</b>	<b>335</b>	<b>19</b>			<b>69</b>	<b>4</b>	<b>358</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>354</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, teknisk rom, lagerrom, bad/vaskerom, kjellerstue, vinrom/barrom		
1.etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, kjøkken/spisestue, gang/grovkjøkken, hall m/trapp, stue		
2.etasje	Lofstue, soverom, soverom 2, soverom 3, garderobe, bad/vaskerom		
Utvendig kjellerrom ved inngang til kjeller			Kjellerrom
Utedusj			Utedusj

### 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 godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje		66		66			66
2.etasje						46	46
<b>SUM</b>		<b>66</b>				<b>46</b>	<b>112</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>66</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje, garasje 2	
2.etasje			

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.  
Uinnredet loftsrom har ikke målverdig areal. Ca. areal: 46m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Brakke

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		14		14	
<b>SUM</b>		<b>14</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>14</b>				

## Romfordeling

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

### 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
09.4.2026	Erik Sørli	Takstingeniør
	Morten Bjøntegaard	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	24	91		0	1037.9 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Eiet

### Adresse

Bjørkelivegen 4

### Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Aina Langdalen Bjøntegaard

1/2 Hjemmelshaver: Morten Bjøntegaard

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Søbakken i Elverum kommune.  
Veletablert boligfelt med eneboliger og tomannsboliger.  
Solrik beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot vest.  
Elverum sentrum ca. 2,4 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.  
Opparbeidet med plen og variert beplantning.  
Asfaltert innkjøring og parkering belagt med belegningsstein.  
Del med gruset parti ved grunnmur.  
Delvis innhegnet med hekk.  
Opparbeidet uteplass med belegningsstein i 2020. Utført av: firma/egeninnsats.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring				
<b>Kommentar</b>				
Forsikringspolise ikke fremlagt.				

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Lager, biloppstilling.

### Byggeår

2013

### Standard

Standard fra byggeåret.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Beskrivelse

Innvendig:

Støpt gulv. Sokkel av murte lettklinkerblokker.

Oppført i bindingsverk, uisolert. Delvis isolert med mineralull.

Overflater med plater i ett garasjerom.

Adkomst til uinnredet loftsrom via tretrapp.

Montert leddporter med motorstyring.

Utført med fabrikkerte A-takstoler. Undertak med trefiberplater.

Sponplategulv på loft.

Vindu med isolerglass. Ventilasjon igjennom vindusventil.

Lys og strøm.

Utvendig:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Saltakkonstruksjon. Utbygget med ark i takkonstruksjonen.

Takflatene er tekket med betongtakstein.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Isbordbeslag.

Montert snøfangere.

Beslag i gradrenner.

Avvik:

Mangler rekkverk til innvendig trapp.

Det er påvist avskalinger i støpt gulv.

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

## Brakke



### Anvendelse

Badstue og TV-stue.

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår

### Standard

Eldre brakke som er innredet/ombygget til badstue og stue i 2020. Utført av: egeninnsats. Kilde: eiers opplysning.

### Vedlikehold

Greit ivaretatt.

### Beskrivelse

Eldre brakke som er innredet/ombygget til badstue og stue. Utført i 2020.

#### Innvendig:

Gulvflater med laminatgulv i badstue og stue.  
Trebjelkelag, ukjent vedørende isolasjon i gulv.  
Overflater med malte MDF-veggplater og panel.  
Oppført i bindingsverk, ukjent vedørende isolasjon.  
Himling med panel og malt MDF-takpanel.  
Ventilasjon igjennom veggventil.  
Rommet varmes opp med panelovn.  
Vindu med 3 lags isolerglass fra 2020.  
Ytterdør med glassfelt. Montert kodelås.

#### Badstue:

Gulvflater med laminatgulv.  
Overflater med panel.  
Himling med panel.  
Montert el.badstuovn.  
Glassdører.  
Takventil. Naturlig avtrekk.

#### Utvendig:

Fundamentert på lettklinkerblokker og trepilarer.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.  
Saltakkonstruksjon. Takflatene er teknet med takpanner.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.  
Overbygget tak forankret med trestolper i yttervegg.

#### Avvik:

Behov for justering av ytterdør.  
Det er påvist råteskadet trekledning.  
Mangler takrenner og nedløp.  
Mangler del med taklist.

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

### Tilbygg / modernisering

2020	Ombygging/innredet	Eldre brakke som er innredet/ombygget til badstue og stue. Utført av: egeninnsats. Kilde: eiers opplysning.
------	--------------------	---

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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