

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Honvegen 36 , 2413 ELVERUM

 ELVERUM kommune

 gnr. 31, bnr. 1438

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 14566-2031

Eiendomsverdi ref nr: CQ5436

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 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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Beslag i gradrenner.
Isbordbeslag.
Vannbrettbeslag på vinduer.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Utført malearbeider på utvendig panel i 2025.
Synlig musebånd og lufting bak panel.
Innervegger som isolerte bindingsverkvegger.

Saltakkonstruksjon.
Fabrikkerte w-takstoler.
Undertak med duk.
Gulvflater med sponplater.
Lufting igjennom ventiler i gavlvegg og ved raft.
Vindskier ved inngang er delvis overflatebehandlet i 2025. Utført av: egeninnsats.
Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Understøttet med tresøyler ned på støpte fundamenter.

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2021.
Malt ytterdør med glassfelt fra 2021. Montert kodelås.
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2021.
Brann og lydklassifisert ytterdør.

Terrasse ved inngang.
Malt rekkverk i 2025. Utført av: egeninnsats.
Beiset terrassebord i 2024. Utført av: egeninnsats.
Stedvis overflatebehandlet terrassebord sommeren 2025.
Ukjent fundamentering.
Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.
Areal på ca. 4m²

Adkomst til terrasse fra stue og vaskerom.
Ukjent fundamentering.
Utført med terrassebord og rekkverk av plast.
Beiset terrassebord i 2024. Utført av: egeninnsats.
Stedvis overflatebehandlet terrassebord sommeren 2025.
Areal på ca. 51m²

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med parkett.
Overflater med plater, tapet og malte plater.
Malt div. overflater i 2023. Utført av: egeninnsats.
Himlinger med folierte takessplater. Innfelt downlight i himling i gang.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.
Ikke etablert pipe.

Krypkjeller under boligen.
Adkomst til krypkjeller via luke i bod/walk-in closet.
Pålagt folie/plast på terreng.
Fundamentert på støpte punktfundamenter.
Bjelkelaget er understøttet med betongpilarer og betongbjelker (betongelementer).

Laminerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeåret.
Fremlagt ferdigattest.
Overflater med våtromsplater.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Himling med folierte takessplater.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Ca. 3 cm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.
Plastsluk.
Bad med servant, toalett, underskap, ettgreps blandebatteri, glassdører og vegghegt dusj.
Vegghegte håndkjetørker tilkoblet vannbåren varme.
Balansert ventilasjon.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Bad fra byggeåret.
Fremlagt ferdigattest.
Overflater med våtromsplater.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Himling med folierte takessplater.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Ca. 2,5 cm fall ved terskel til topp slukrist.
Plastsluk.
Bad med servant, skuffer, ettgreps blandebatteri, glassdører, vegghegt dusj og toalett.
Vegghegte håndkjetørker tilkoblet vannbåren varme.
Balansert ventilasjon.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Vaskerom fra byggeåret.
Fremlagt ferdigattest.
Overflater med malte plater.
Himling med folierte takessplater.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Ca. 2 cm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.
Rommet varmes opp med radiator.
Plastsluk.
Vaskerom med rustfri kum, ettgreps blandebatteri, innredning og opplegg for vaskemaskin.
Balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning fra byggeåret.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, kjøkkenøy, over og underskap, speil fronter, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer.

Integrert koketopp, stekeovn og micro.

Montert komfyrvakt over koketopp.

Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak og stoppekran på vaskerom.

Montert varmekabel i vannledning.

Vannledninger av rør i rør.

Tre koblingskap for vannrør i vegg.

Etablert drengåpning for eventuelt lekkasjevann.

Montert utekran på yttervegg.

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Boligen varmes opp i hovedsak radiatorer, tilkoblet varmepumpe luft-vann.

Varmekabler i ett baderomsgulv.

Luft-vann varmepumpe tilknyttet radiatorer.

Skyvedørsgarderobe i entré.

Garderobeskap på hovedsoverommet. Åpen IKEA Pax løsning.

Øvrige soverom har innebygd garderobeskap.

Montert avfukter i krypkjeller.

Jacuzzi på terrasse følger salget.

Brannslukningsapparat fra 2020.

Brann og tyverialarm tilkoblet Verisure.

Anlegg for vannbåren varme og varmfordeling med radiatorer.

Installasjon fra byggeår.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i vaskerom.

Kursene er merket.

Skjult ledningsnett.

Fremlagt samsvarserklæring på nyanlegg fra 2021.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2022.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med brelvavsetning.

Overvannsrør for takrennedløp. Tilkoblet kum.

Fundamentert på støpte punktfundamenter.

Bjelkelaget er understøttet med betongpilarer og betongbjelker (betongelementer).

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

[Gå til side](#)

Ingen spesielle anmerkninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

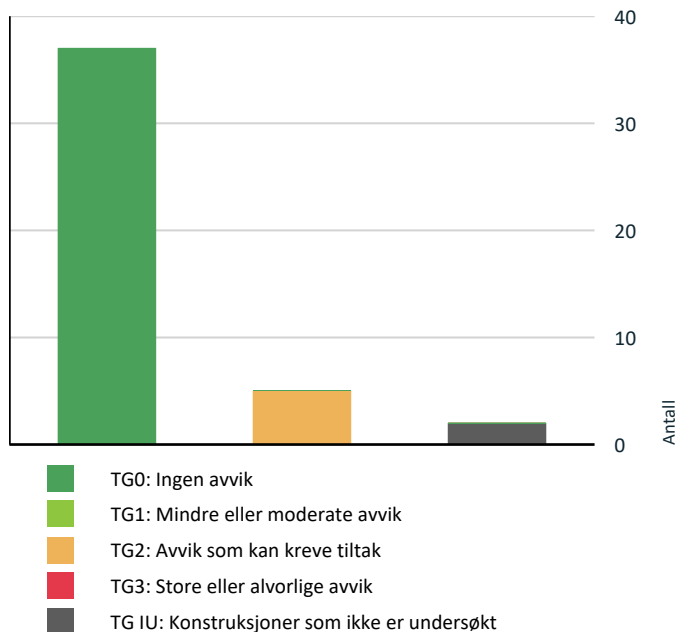
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

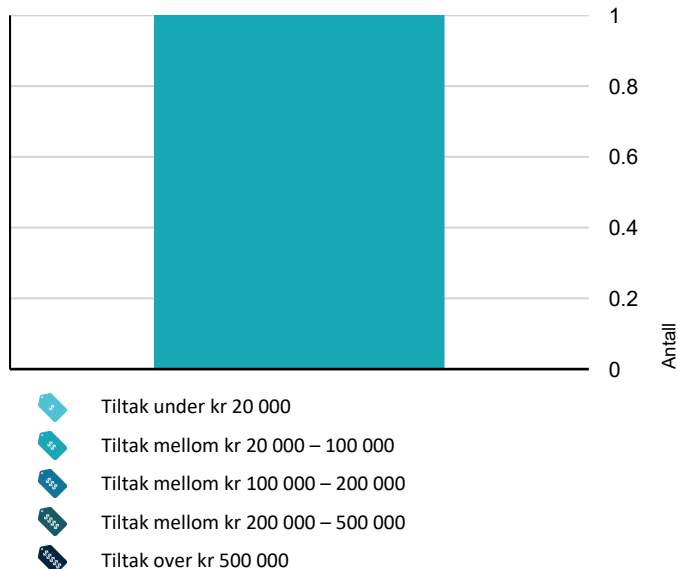
Sammendrag av boligens tilstand

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 er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
2022

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Hjemmelshaver bor i boligen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslått luftehett for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Beslag i gradrenner.
Isbordbeslag.
Vannbrettbeslag på vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Utført malearbeider på utvendig panel i 2025.
Synlig musebånd og lufting bak panel.
Innervegger som isolerte bindingsverkvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bulning i innvendig vegg på ett soverom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bulning i innvendig vegg har ingen bygningsmessig konsekvens.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon.
Fabrikkerte w-takstoler.
Undertak med duk.
Gulvflater med sponplater.
Lufting igjennom ventiler i gavlvegg og ved raft.
Vindskier ved inngang er delvis overflatebehandlet i 2025. Utført av: egeninnsats.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Understøttet med tresøyler ned på støpte fundamenter.



Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2021.

Årstill: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktsvelling i utforing til kjøkkenvindu. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Sannsynligvis etter tidligere vannsøl.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utforing må skiftes for å lukke avviket. Ettersom det er fra tidligere vannsøl er det ingen konsekvens for videre skadeutvikling.



TG 0 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør med glassfelt fra 2021. Montert kodelås.
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2021.
Brann og lydklassifisert ytterdør.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse ved inngang.
Malt rekkverk i 2025. Utført av: egeninnsats.
Beiset terrassebord i 2024. Utført av: egeninnsats.
Stedvis overflatebehandlet terrassebord sommeren 2025.
Ukjent fundamentering.
Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.
Areal på ca. 4m²

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Adkomst til terrasse fra stue og vaskerom.
Ukjent fundamentering.
Utført med terrassebord og rekkverk av plast.
Beiset terrassebord i 2024. Utført av: egeninnsats.
Stedvis overflatebehandlet terrassebord sommeren 2025.
Areal på ca. 51m²

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater med parkett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist to glipper i parkett ved kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Glippene i parketten bør utbedres for å hindre ytterligere skade.



TG 0 Overflater - 1

Beskrivelse

Overflater med plater, tapet og malte plater.
Malt div. overflater i 2023. Utført av: egeninnsats.
Himlinger med folierte takesplater. Innfelt downlight i himling i gang.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ikke etablert pipe.

TG 0 Kryp kjeller

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Krypkjeller under boligen.
Adkomst til krypkjeller via luke i bod/walk-in closet.
Pålagt folie/plast på terreng.
Fundamentert på støpte punktfundamenter.
Bjelkelaget er understøttet med betongpilarer og betongbjelker (betongelementer).



! TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Laminerte innerdører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeåret.
Fremlagt ferdigattest.



1.ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med våtromsplater.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Himling med folierte takessplater.

1.ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflater med våtromsbelegg.
Ca. 3 cm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.

1.ETASJE > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.



1.ETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med servant, toalett, underskap, ettgreps blandebatteri, glassdører og vegghengt dusj.
Vegghengte håndklettørker tilkoblet vannbåren varme.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
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.



1. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeåret.
Fremlagt ferdigattest.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med våtromsplater.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Himling med folierte takessplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindu i våtsonen, glassdører hindrer direkte vannsprut på vindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Plassering av vindu i våtsonen er generelt frarådet, da dette kan medføre økt risiko for fukt- og følgeskader i vindu og tilstøtende veggkonstruksjon. Glassdører reduserer risikoen for direkte vannsprut, men det anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold.
Vindu må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD 2

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflater med våtromsbelegg.
Ca. 2,5 cm fall ved terskel til topp slukrist.

1. ETASJE > BAD 2

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.



1. ETASJE > BAD 2

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med servant, skuffer, ettgreps blandebatteri, glassdører, vegghengt dusj og toalett.
Vegghengte håndklettørker tilkoblet vannbåren varme.

1. ETASJE > BAD 2

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Tilluftspalte under dør.

1. ETASJE > BAD 2

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



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeåret.
Fremlagt ferdigattest.

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med malte plater.
Himling med folierte takessplater.

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflater med våtromsbelegg.
Ca. 2 cm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.
Rommet varmes opp med radiator.

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.



1.ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerom med rustfri kum, ettgreps blandebatteri, innredning og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

1.ETASJE > 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.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

! TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, kjøkkenøy, over og underskap, speil fronter, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer.
Integrert koketopp, stekeovn og micro.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

! TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator.

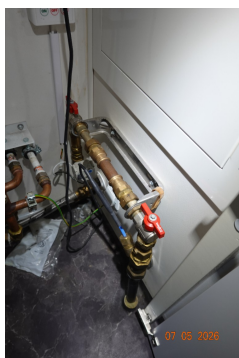
TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 0 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Plast vannledning i inntak og stoppekran på vaskerom.
Montert varmekabel i vannledning.
Vannledninger av rør i rør.
Tre koblingskap for vannrør i vegg.
Etablert drensåpning for eventuelt lekkasjevann.
Montert utekran på yttervegg.



TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

TG 0 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen varmes opp i hovedsak radiatorer, tilkoblet varmepumpe luft-vann.
Varmekabler i ett badromsgulv.

TG 0 Varmesentral

Beskrivelse

Luft-vann varmepumpe tilknyttet radiatorer.



TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe i entré.
Garderobeskap på hovedsoverommet. Åpen IKEA Pax løsning.
Øvrige soverom har innebygd garderobeskap.
Montert avfukter i krypkjeller.
Jacuzzi på terrasse følger salget.
Brannslukningsapparat fra 2020.
Brann og tyverialarm tilkoblet Verisure.

TG 0 Vannbåren varme

Beskrivelse

Anlegg for vannbåren varme og varmfordeling med radiatorer.
Installasjon fra byggeår.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i vaskerom.

Kursene er merket.

Skjult ledningsnett.

Fremlagt samsvarserklæring på nyanlegg fra 2021.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2022.

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.

Installasjon av garasje i Honvegen 36.

Trekke inn kabel til garasje og lader til sikringskap. Tilkoble garasje.

22.11.2021: Installasjon av garasje. Opplegg til lys og 3 stikk i garasje samt lys i eventuelt bod i bakkant garasje.

Tre utelamper.

21.1.2022: Montere Astrour på utelys. Montere Easee elbillader i garasjen.

23.08.2022: Opplegg til badestamp/ny kurs fra sikringskap.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2022.

Fremlagt samsvarserklæring på nyanlegg fra 2021.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Installasjon av garasje i Honvegen 36.

Trekke inn kabel til garasje og lader til sikringskap. Tilkoble garasje.

22.11.2021: Installasjon av garasje. Opplegg til lys og 3 stikk i garasje samt lys i eventuelt bod i bakkant garasje.

Tre utelamper.

21.1.2022: Montere Astrour på utelys. Montere Easee elbillader i garasjen.

23.08.2022: Opplegg til badestamp/ny kurs fra sikringskap.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2022.

Fremlagt samsvarserklæring på nyanlegg fra 2021.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn med breelvvasetning.

TG 0 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Overvannsrør for takrennedløp. Tilkoblet kum.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentert på støpte punktfundamenter. Bjelkelaget er understøttet med betongpilarer og betongbjelker (betongelementer).

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ingen spesielle anmerkninger.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ingen spesielle anmerkninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje	129			129	55		129
Loft		47		47		91	138
SUM	129	47			55	91	267
SUM BRA	176						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré/gang, gang, soverom, bad, soverom 2, bod/walk-in closet, soverom 3, bad 2, soverom 4, stue/kjøkken/spisestue, vaskerom		
Loft		Uinnredet loft	

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 uinnredet loftsrom.

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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		43		43	
SUM		43			
SUM BRA	43				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Erik Sørli	Takstingeniør
	Arshdeep Singhu Sidhu	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	31	1438		0	610.3 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Honvegen 36

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Gurminder Kaur Sidhu

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Smedstadtoppen i Elverum kommune.
Nyetablert boligområde med eneboliger og tomannsboliger.
God beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot sørvest.
Elverum sentrum ca. 2,7 km

Adkomstvei

Innkjøring fra privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

Om tomten

Ganske flat tomt.
Opparbeidet utearealet med gressplen i 2025. Utført av: Ingdal Graveservice AS.
Opparbeidet med plen og variert beplantning.
Asfaltert innkjøring og parkering.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	29725681			
Kommentar Forsikringspolise ikke fremlagt.				

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling.

Byggeår

2022

Kommentar

Tidligere tilstandsrapport.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt plate på mark. Sokkel av lettklinkerblokker.
Lagretgods gjorde att gulvflatene ikke ble besiktiget.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Utført med fabrikkerte takstoler. Undertak med trefiberplater.
Montert leddport med motorstyring.
Lys og strøm.

Utvendig:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Vannbrettbeslag.
Montert snøfangere.
Forkantbeslag.
Ytterdør.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	18.05.2021		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring var ikke signert ved oversending av tilstandsrapport. Ikke gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	16.03.2021		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	
2	15.05.2026	

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.