

Tilstandsrapport



Enebolig med inntilbygget garasje



Solvegen 6 , 2414 ELVERUM



ELVERUM kommune



gnr. 31, bnr. 1020

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m² BRA-i: 195 m²



Befaringsdato: 17.02.2026

Rapportdato: 23.02.2026

Oppdragsnr.: 14566-1965

Referansenummer: YX9107

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



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

Sørli Takst AS

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

Rapportansvarlig



Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

971 22 916



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med inntilbygget garasje - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med takpanner.
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.
Ny taktekking ble lagt i 2000.

Helbeslått pipetopp fra 2012. Utført av: egeninnsats.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Isbordbeslag.
Større deler av utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.
Kun synlige beslag og takrenner er vurdert.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stå er 25 - 35 år.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Ved kledningsskifte ble ytterveggene tilleggsisolert med 5 cm. Utført i 1994.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2022. Utført av: egeninnsats.
Utvidet åpning i mellom kjøkken og spisestue. Utført i 2013 av egeninnsats.

Saltakkonstruksjon.
Plassbygget takkonstruksjon.
Bordet undertak.
Himling isolert med mineralull.
Lufting ved raft og igjennom ventiler i gavlvegg.
Sponplate gulv på loft.
Loft besiktiget fra luke i gavlvegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft.
Loft ble besiktiget fra luke. Ikke sikkerhetsmessig forsvarlig adkomst til loft via stige på grunn av liten åpning i luke og snø på terrenget.
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.
Delvis overbygget takkonstruksjon over veranda.
Understøttet med tresøyler.
Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med stolper

Kjellervinduer, 1+1 glass.
Vinduer med 2 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1988, 1989, 1992 og 1993.
Vindu med 3 lags isolerglass fra 2024.
Montert nytt vindu på ett soverom i 2024. Utført av: egeninnsats.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Underetasje:
Malt ytterdør med 3 små glassfelt fra 2017.
1.etasje:
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1993.
Malt ytterdør med glassfelt.

Adkomst til terrasse fra stue.
Støpt dekke belagt med fliser. Lagt fliser i 2014. Utført av: egeninnsats.
Utført med rekkverk.

Areal på ca. 35m² ved stue.

Støpt trapp ved inngang til 1.etasje. Utført med rekkverk av treverk.
Støpt trapp med adkomst til terrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med fliser og laminatgulv.
Lagt nye laminatgulv i 1.etasje. Utført i 2015 av egeninnsats.
Overflater med malt strietapet, malt tapet, tapet, malt betong, malt panel og malte MDF-veggplater.
Utført innvendige standard hevinger i 1.etasje. Utført i 2014 av egeninnsats.
Utført div.oppgaderinger i underetasje. Utført i 2016 av egeninnsats.
Himlinger med malt mdf-takpanel, plater og malt panel.

Støpt dekke i etasjeskille, påforet med tilfarergulv i treverk.

Murt teglpipe med to løp. To sotluker i underetasje.
Ett løp er ikke i bruk. Stengt.
Peis med peisinnsats i peisstue.

Støpt gulv i underetasje.
Kjelleryttervegger av betong. Pålagt porebetong.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Ikke påforet kjelleryttervegg.
Adkomst til 1.etasje via tretrapp. Utført med håndløper på en side og rekkverk.
Laminerte innerdører. Montert i 2012 av egeninnsats.

Inntilbygget garasje.
Støpt gulv.
Støpte yttervegger. Utvendig forblendet med mexisteinmur.
Støpt dekke i himling.
Montert leddport med motorstyring. Montert i 2012 av firma.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Lys og strøm.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2014.
Ingen dokumentasjon.
Utført av: egeninnsats.
El og rørarbeider utført av firma.
Overflater med malte MDF-veggplater.
Himling med malt MDF-takpanel.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Plastsluk.
Vaskerom med med innredning, rustfri kum, kitchenboard i benkerygg, ettgreps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Hulltaking er foretatt nederst på delevvegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Eldre bad i 1.etasje. Ukjent alder.
Ingen dokumentasjon.
Montert fliser på pipe og panel i himling i 2014. Utført av: egeninnsats.
Overflater med fliser og våtromsplater.

Beskrivelse av eiendommen

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med malt panel.
Gulvflater med fliser.
Montert panelovn.
Sluk/avløp under dusjkabinett er ikke besiktiget.
Bad med servant, toalett, dusjkabinett, ettgreps blandedbatteri og baderomsinnredning.
Ventilasjon igjennom vindusventil.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA innredning fra 2013. Utført av: egeninnsats.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, skuffer, del med glassdører, kitchenboard over kjøkkenbenk, ettgreps blandedbatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.
Integrert oppvaskmaskin, koketopp, micro, stekeovn og kjøl.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i underetasje.
Gulvflater med fliser.
Overflater med malt betong.
Støpt dekke i himling.
Toalettrom med toalett, servant og underskap.
Ventilasjon igjennom veggventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i kjeller.
Vannledninger av kobber. Del med rør i rør.
Avløpsrør av støpejern. Del med plastrør (PVC).
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak radiatorer, tilkoblet varmepumpe væske/vann.
Montert viftekonvektorovn i spisestue. Utført i 2015 av firma.
Vedfyring i peisstue i underetasje.

Akkumulatortank tilknyttet bergvarmepumpe. 200 liter.
Bergvarmepumpe montert i 2025. Utført av: firma.
Montert persiennner på 4 vinduer. Utført i 2024 av firma.
Brann og tyverialarm tilkoblet sector alarm.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i underetasje.
Kursene er merket.
Hovedsikring, 50 A.
Montert strømmåler.
Elskap med automatsikringer, montert på vegg i 1.etasje.
Kursene er merket.
Åpent ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med breelavsetning.
Del med synlig grunnmursplast over terreng.
Ukjent drenering/fuktsikring på kjelleryttervegg mot sør og dels mot øst.
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Eier opplyser: Etablert del med ny drenering på kjelleryttervegg mot nord og del mot øst. Utført i ca.2015

Kjelleryttervegger av betong. Pålagt porebetong.
Forstøtningsmurer ved innkjøring til garasje.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eier opplyser: Lagt nye vann og avløpsrør i 2012. Utført av: firma.

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

[Gå til side](#)

Vurdering av radonsikring/radonforhold.
Innvendige og utvendige trapper
Terrasse

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med inntilbygget garasje

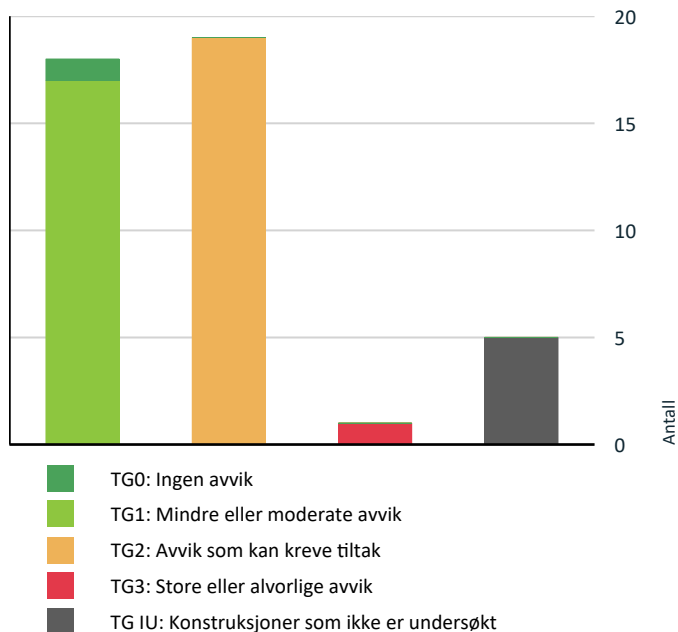
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

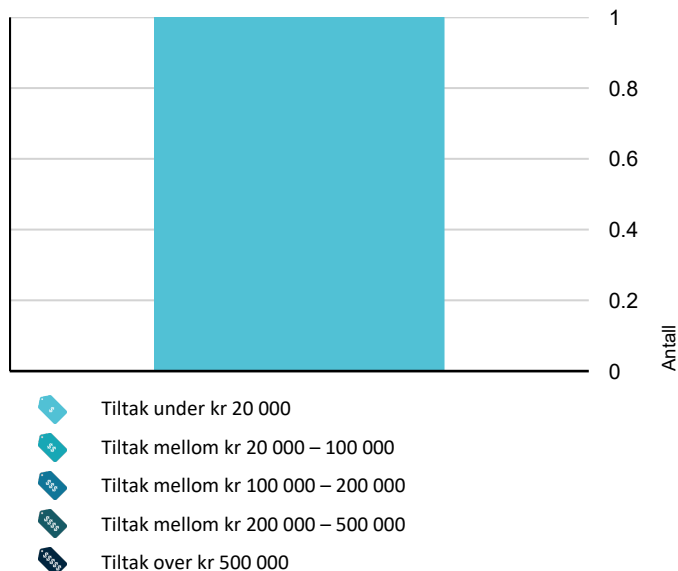
Sammendrag av boligens tilstand

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. Uthus er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med inntilbygget garasje

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

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

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED INNTILBYGGET GARASJE



Byggeår
1959

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Hjemmelshavere bor i boligen.

Standard

Standard fra byggeåret, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.
Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

Vedlikehold

Huset er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med takpanner.
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.
Ny taktekking ble lagt i 2000.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp fra 2012. Utført av: egeninnsats.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Vannbrettbeslag på vinduer.

Isbordbeslag.

Større deler av utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.

Kun synlige beslag og takrenner er vurdert.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Ved kledningsskifte ble ytterveggene tilleggsisolert med 5 cm. Utført i 1994.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel.

Kledningen er sist overflatebehandlet i 2022. Utført av: egeninnsats.

Utvidet åpning i mellom kjøkken og spisestue. Utført i 2013 av egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.

Plassbygget takkonstruksjon.

Bordet undertak.

Himling isolert med mineralull.

Lufting ved raft og igjennom ventiler i gavlvegg.

Sponplate gulv på loft.

Loft besiktiget fra luke i gavlvegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Loft ble besiktiget fra luke. Ikke sikkerhetsmessig forsvarlig adkomst til loft via stige på grunn av liten åpning i luke og snø på terrenget.

Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Delvis overbygget takkonstruksjon over veranda.

Understøttet med tresøyler.

Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med stolper.

Vinduer

Tilstandsrapport

Kjellervinduer, 1+1 glass.
Vinduer med 2 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1988, 1989, 1992 og 1993.
Vindu med 3 lags isolerglass fra 2024.
Montert nytt vindu på ett soverom i 2024. Utført av: egeninnsats.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

TG 1 Dører

Underetasje:
Malt ytterdør med 3 små glassfelt fra 2017.
1.etasje:
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1993.
Malt ytterdør med glassfelt.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til terrasse fra stue.
Støpt dekke belagt med fliser. Lagt fliser i 2014. Utført av: egeninnsats.
Utført med rekkverk.
Areal på ca. 35m² ved stue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG IU Utvendige trapper

Støpt trapp ved inngang til 1.etasje. Utført med rekkverk av treverk.
Støpt trapp med adkomst til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med fliser og laminatgulv.
Lagt nye laminatgulv i 1.etasje. Utført i 2015 av egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist glipper i laminatskjøter i peisstue og gang i underetasje.
Det er påvist glippe i laminatskjøt ved inngang til soverom i 1.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Laminatgulvet bør sammenføres i skjøtene for å hindre fuktoptak og skade ved rengjøring.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå ytterligere slitasje, fuktskader eller deformasjon av gulvet over tid.

TG 1 Overflater - 2

Overflater med malt strietapet, malt tapet, tapet, malt betong, malt panel og malte MDF-veggplater.
Utført innvendige standard hevinger i 1.etasje. Utført i 2014 av egeninnsats.
Utført div.oppgraderinger i underetasje. Utført i 2016 av egeninnsats.
Himlinger med malt mdf-takpanel, plater og malt panel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke i etasjeskille, påforet med tilfarergulv i treverk.

TG 2 Pipe og ildsted

Murt teglpipe med to løp. To sotluker i underetasje.
Ett løp er ikke i bruk. Stengt.
Peis med peisinnsats i peisstue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Støpt gulv i underetasje.
Kjelleryttervegger av betong. Pålagt porebetong.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Ikke påforet kjelleryttervegg.
Kjeller fremsto ved befaringsdatoen med generelt liten fuktbelastning.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

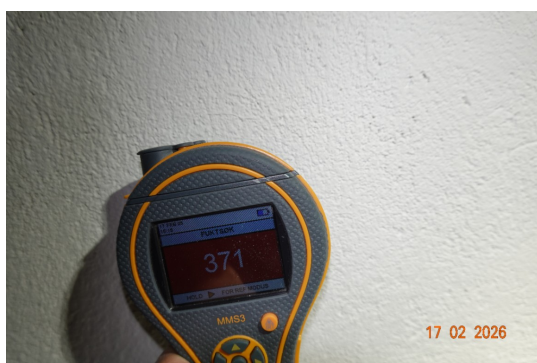
Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

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

Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg, årsaken kan være mangler på fuksikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Innvendige trapper

Adkomst til 1. etasje via tretrapp. Utført med håndløper på en side og rekkverk.



TG 1 Innvendige dører

Laminerte innerdører. Montert i 2012 av egeninnsats.

TG 2 Andre innvendige forhold

Inntilbygget garasje.

Støpt gulv.

Støpte yttervegger. Utvendig forblendet med mexisteinmur.

Støpt dekke i himling.

Montert leddport med motorstyring. Montert i 2012 av firma.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Lys og strøm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avskaling i innvendig murpuss.

Påvist noe saltutslag på kjellervegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avskaling i innvendig murpuss bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader eller ytterligere avskaling.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2014.

Ingen dokumentasjon.

Utført av: egeninnsats.

El og rørarbeider utført av firma.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med malte MDF-veggplater.

Himling med malt MDF-takpanel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med våtromsbelegg.

Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon igjennom veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1. ETASJE > BAD

Generell

Eldre bad. Ukjent alder.

Ingen dokumentasjon.

Montert fliser på pipe og panel i himling i 2014. Utført av: egeninnsats.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser og våtromsplater.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Vindu i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på vindu.

Konsekvens/tiltak

Overflater bør vurderes for oppgradering eller utskiftning, da de er eldre enn normal levetid, for å redusere risiko for fuktskader og forringelse av materialene.

Vindu i våtsonen bør følges opp, selv om dusjkabinett hindrer direkte vannsprut, da plasseringen kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skade på vinduskonstruksjonen over tid.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Montert panelovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

Fall ikke kontrollert på grunn av dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gulvflatene bør følges opp med jevnlig vedlikehold, da de har passert halvparten av forventet levetid, noe som øker risikoen for slitasje og skader over tid.

Fallforholdene bør kontrolleres dersom dusjkabinettet fjernes, for å avdekke eventuelle skjulte avvik som kan medføre risiko for vannskader.

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Sluk/avløp under dusjkabinett er ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekke i deksel under dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Frontdeksel under dusjkabinett bør skiftes.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon igjennom vindusventil.
Tilluftspalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

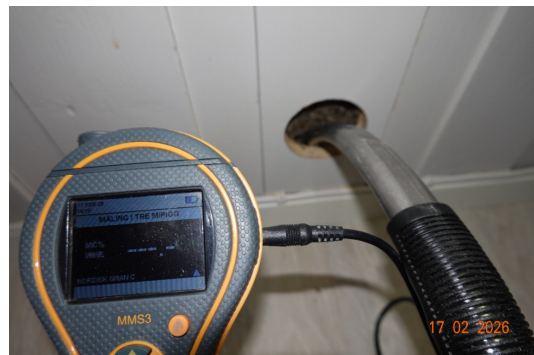
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Overflater og innredning

IKEA innredning fra 2013. Utført av: egeninnsats.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, skuffer, del med glassdører, kitchenboard over kjøkkenbenk, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag. Integrert oppvaskmaskin, koketopp, micro, stekeovn og kjøll.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte mindre slagskader på kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i underetasje.
Gulvflater med fliser.
Overflater med malt betong.
Støpt dekke i himling.
Toalettrom med toalett, servant og underskap.
Ventilasjon igjennom veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i kjeller.
Vannledninger av kobber. Del med rør i rør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern. Del med plastrør (PVC).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovring, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak radiatorer, tilkoblet varmepumpe væske/vann.

Montert viftekonvektorovn i spisestue. Utført i 2015 av firma.

Vedfyring i peisstue i underetasje.



TG 1 Varmtvannstank

Akkumulatortank tilknyttet bergvarmepumpe. 200 liter.
Bergvarmepumpe montert i 2025. Utført av: firma.



TG IU Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Montert persienner på 4 vinduer. Utført i 2024 av firma.
Brann og tyverialarm tilkoblet sector alarm.

TG 2 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet bergvarmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Elektrisk anlegg

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

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i underetasje.
Kursene er merket.
Hovedsikring, 50 A.
Montert strømmåler.
Elskap med automatsikringer, montert på vegg i 1. etasje.
Kursene er merket.
Åpent ledningsnett.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Arbeidsbeskrivelse:
Koblet varmepumpe.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2025.
Arbeidsbeskrivelse:
Vaskerom.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2015.
Eier opplyser: Montert noe ledningsnett/stikkontakter og brytere i stue. Utført i 2014. Ikke fremlagt samsvarserklæring.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Arbeidsbeskrivelse:
Koblet varmepumpe.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2025.
Arbeidsbeskrivelse:
Vaskerom.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2015.
Eier opplyser: Montert noe ledningsnett/stikkontakter og brytere i stue. Utført i 2014. Ikke fremlagt samsvarserklæring.
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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn med breelavsetning.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Del med synlig grunnmursplast over terreng.
Ukjent drenering/fuktsikring på kjelleryttervegg mot sør og dels mot øst.
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Eier opplyser: Etablert del med ny drenering på kjelleryttervegg mot nord og del mot øst. Utført i ca.2015

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kjelleryttervegger av betong. Pålagt porebetong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist riss i utvendig murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss i utvendig murpuss bør utbedres for å forhindre videre oppsprekking og redusere risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen.

TG IU Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer ved innkjøring til garasje.

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

TG IU Terrengforhold

Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eier opplyser: Lagt nye vann og avløpsrør i 2012. Utført av: firma.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av radonsikring/radonforhold.
Innvendige og utvendige trapper
Terrasse

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

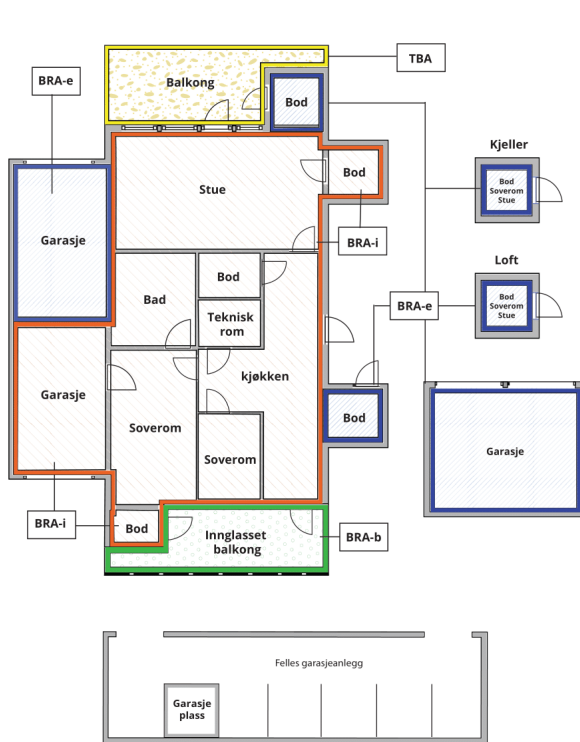
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med inntilbygget garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	95			95	
Inntilbygget garasje		24		24	
1.etasje	100			100	37
SUM	195	24			37
SUM BRA	219				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, gang, peisstue, soverom, toalettrom, kjellerrom/teknisk rom, gang 2, matbod, lagerrom 2, lagerrom 3		
Inntilbygget garasje		Garasje	
1.etasje	Stue/kjøkken/spisestue, vaskerom, bad, soverom, soverom 2		

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

Kommentar:

Uthus

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		27		27		4	31
SUM		27				4	31
SUM BRA	27						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Lagerrom, hobbyrom, drivhus	

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.

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
17.2.2026	Erik Sørli	Takstingeniør
	Astrid Ragnhildsløkken	Kunde
	Håvard Ragnhildsløkken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	31	1020		0	1150.1 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Solvegen 6

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Astrid Ragnhildsløkken

1/2 Hjemmelshaver: Håvard Ragnhildsløkken

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Gaarderløkka i Elverum kommune.

Veletablert boligfelt med eneboliger.

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

Kort vei til skole, barnehage, kjøpesenter og dagligvarebutikk.

Elverum sentrum ca. 800 meter.

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Tomten var dekket med snø under befaring.

Eier opplyser: Asfaltert innkjøring og parkering i 2012. Utført av: firma.

Forsikring

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

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Lager, hobbyrom og drivhus

Byggeår

1995

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Standard fra byggeårene.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt gulv.

Oppført i bindingsverk, isolert med mineralull. Uisolert i lagerrom.

Overflater med malte plater.

Himling med malte plater.

Vindu med 2 lags isolerglass.

Ventilasjon igjennom veggventil og vinduventil.

Malt ytterdør.

Lys og strøm.

Vedovn i hobbyrom. Stålppe.

Utvendig:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpanner.

Taket er ikke besikket på grunn av snø.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Takoverbygg med profilerte metallplater.

Malt ytterdør.

Drivhus:

Jordgulv.

Vinduer med ettlags glass.

Tak av polykarbonatplater.

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

Tilbygg / modernisering

2020

Tilbygg

Ca.byggeår. Med takoverbygg for lagring av ved. Kilde: eiers opplysning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	19.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	19.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.02.2026	

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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