

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kjemsjøveien 53 , 2480 KOPPANG

 STOR-ELVDAL kommune

 gnr. 19, bnr. 706

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 14566-2015

Eiendomsverdi ref nr: UN1095

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med takpanner. Undertak med bølgeblikkplater fra byggeåret.

Taket er besikket fra bakkeplan.

Ny takteking ble lagt i 2006 av firma.

Helbeslått pipetopp.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Isbordbeslag.

Forkantbeslag.

Takstige.

Takrenner og beslag fra ca.2006. Utført av firma.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med flis.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Kledningen er sist overflatebehandlet i 2021 med to strøk.

Saltakkonstruksjon.

Sperretakkonstruksjon.

Himling isolert med mineralull og flis.

Dels med gangbart gulv på loft.

Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i

konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Kjellervinduer, 1+1 glass.

Vinduer med 2 lags isolerglass. Enkelte vinduer med lufteluker.

Observert isolerglass fra 1977, 1978 og 2012.

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 1985.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Underetasje:

Teak ytterdør med glassfelt.

1.etasje:

Teak ytterdør, sidefelt glass med 2 lags isolerglass fra 1978.

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1981.

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1978.

Adkomst til åpen balkong fra stue.

Understøttet med stålsøyler.

Utført med terrassebord, takpapp og rekkverk av treverk.

Areal på ca. 21m² ved stue.

Terrasseplattning ved inngang.

Areal på ca. 5 m²

Terrasseplattning ved inngang til underetasje.

Utført med terrassebord og levegg,

Areal på ca. 19m²

Strekkmalltrapp ved inngang.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med vinylbelegg og teppe.

Overflater med fabrikkerte tynnplater, malte plater, panel, tapet, vinyltapet, strie og malt strietapet.

Himlinger med malte plater, folierte takessplater og malt panel.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med flis.

Murt teglpipe ett løp med luftekanal.

Brannmur av mexisteinmur.

Eldre vedovn i kjellerstue.

Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.

Peisovn i stue fra ca.2011

Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.

Fullmektig opplyser: Feiing utført sist i 2026.

Boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.

Oppforet gulv i vindfang, soverom og kjellerstue.

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong.

Utforet kjelleryttervegg på ett soverom og gang.

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

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Svingtrapp av stål.

Inntrinn belagt med teppe.

Malte og ubehandlet innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i underetasje.

Støpt gulv.

Overflater med malt murpuss og malte plater.

Himling med malt panel.

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin, støpejernsluk og to stk skyllekarer av plast.

Ventilasjon igjennom veggventil.

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

Bad i 1.etasje med gulvflater, overflater og sluk fra 2012.

Montert våtromsplater, lagt nytt våtromsbelegg med

sluk/varmekabler i 2012. Utført av: egeninnsats.

Montert brukt baderomsinnredning i 2026.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med våtromsplater.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Det er foretatt fuktstøk med fuktindikator. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.

Himling med folierte takessplater.

Gulvflater med våtromsbelegg. Høg terskel.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 5 mm fall ved terskel til dusjkabinett.

Sluk/avløp under dusjkabinett er ikke besikket. Ikke mulig å flytte på dusjkabinett på grunn av liten størrelse på badet i tillegg til innredning og toalett.

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

Montert brukt baderomsinnredning, servant og ettgrep blandebatteri i 2026.

Elektrisk styrt vifte.

Små hull nederst i innerdør for tilluft.

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](#)

Eldre skrog fra byggeåret.
Skapdører og blandebatteri er skiftet etter byggeåret.
Montert ny benkeplate på kjøkken i 2026. Utført av: egeninnsats.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, skuffer, sporfreste fronter, ettgreps blandebatteri, del med fliser i benkerygg og to rustfrie kummer med benkebeslag.
Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i undertasje.
Gulvflater med vinylbelegg.
Overflater med vinyltapet.
Himling med malte plater.
Toalettrom med servant, togreps blandebatteri og toalett.
Ventilasjon igjennom veggventil. Naturlig avtrekk.
Tilluftspalte.
Rommet varmes opp med panelovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i underetasje.
Montert varmekabel i vannledning.
Vannledninger av kobber med plastkappe.
Avløpsledninger av PVC (plastrør) og støpejernrør.
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med to stk varmepumper luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.
Varmepumpe fra 2005 og 2017.
Varmekabler i baderomsgulv i 1.etasje.

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom i underetasje, 150 liter fra 1976.

Brannslukningsapparat fra 2019.
Montert røykvarsler.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i kott i 1.etasje.
Montert strømmåler.
Kursene er merket.
Åpent ledningsnett.
Kontroll av elanlegg ble utført i 2023.
Avvik ble utbedret.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med brelvavsetning.
Ikke observert grunnmursplast.
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong.

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

[Gå til side](#)

Vurdering av radonsikring/radonforhold
Innvendig trapp
Balkong

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

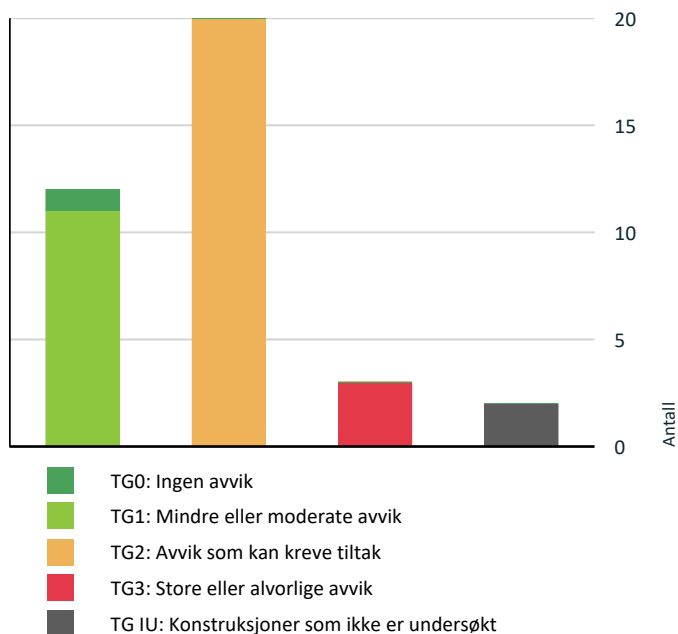
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Garasjeuthus

- Det foreligger ikke tegninger

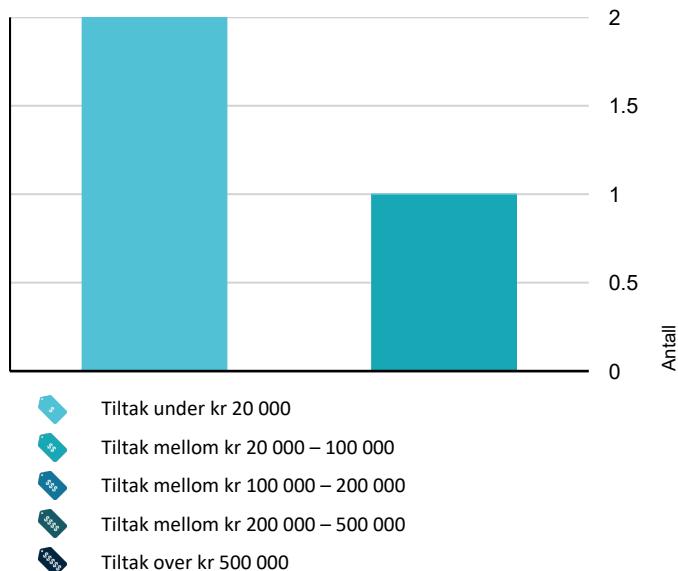
Sammendrag av boligens tilstand

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. Taksmann befarte eiendommen alene, installasjoner ble ikke funksjonstestet, kun besiktiget. Fullmektig som var med på befaringen har liten eller ingen kjennskap til tilstanden til komponentene i huset. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder kun bolighuset. Garasjeuthus er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)














! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK





- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
 Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
 Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
 Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
 Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
 Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
 Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Enebolig for tiden ubebodd.

Standard
Generelt med standard fra byggeåret og 1980/1990 tallet. 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
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Bad med gulvflater, overflater og sluk fra 2012. Montert våtromsplater, lagt nytt våtromsbelegg med sluk/varmekabler i 2012. Utført av: egeninnsats. Montert brukt baderomsinnredning i 2026. Ingen dokumentasjon.
------	---------------	---

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Takflatene er tekket med takpanner. Undertak med bølgeblekkplater fra byggeåret.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Ny takteking ble lagt i 2006 av firma.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Undertaket bør følges opp jevnlig for å unngå risiko for vannlekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Helbeslått pipetopp.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Forkantbeslag.
Takstige.
Takrenner og beslag fra ca.2006. Utført av firma.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Flassing på pipebeslag.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
Pipebeslaget bør utbedres eller skiftes for å hindre videre flassing og korrosjon, slik at lekkasjer og følgeskader på takkonstruksjonen unngås.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med flis.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2021 med to strøk.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist svertesopp på utvendig panel. Behov for vedlikehold.
Noe aldersslitasje på utvendig kledning panel.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres vedlikehold og overflatebehandling av panelet for å fjerne svertesopp og hindre videre vekst.
Manglende eller utilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen øker risikoen for fuktskader og soppdannelse i trekonstruksjonen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon.
Sperretakkonstruksjon.
Himling isolert med mineralull og flis.
Dels med gangbart gulv på loft.
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Muselort på loft ved pipe.
Synlige spiker igjennom undertak.
Del med manglende isolasjon i himling.
Det er påvist vepsebol på loft.
Det er påvist enkelte fuktskjolder på takkonstruksjoner. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør gjennomføres tiltak for å fjerne muselort og vepsebol på loftet, samt tette eventuelle åpninger for å hindre ny inntrenging av skadedyr.
Synlige spiker gjennom undertaket bør utbedres for å redusere risiko for fuktinntrenging og skader på undertaket.
Manglende isolasjon i himlingen bør etterisoleres for å sikre tilstrekkelig varmeisolasjon og redusere varmetap.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for skadedyr, fuktskader og energitap.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Kjellervinduer, 1+1 glass.
Vinduer med 2 lags isolerglass. Enkelte vinduer med lufteluker.
Observert isolerglass fra 1977, 1978 og 2012.
Vinduer med 3 lags isolerglass fra 1985.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Gjelder eldre kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Underetasje:
Teak ytterdør med glassfelt.
1.etasje:
Teak ytterdør, sidefelt glass med 2 lags isolerglass fra 1978.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1981.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1978.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst til åpen balkong fra stue.
Understøttet med stålsøyler.
Utført med terrassebord, takpapp og rekkverk av treverk.
Areal på ca. 21m² ved stue.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Skjevheter i rekkverk.
Slitte terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av skjevheter i rekkverket og utskiftning eller vedlikehold av slitte terrassebord for å sikre forsvarlig bruk og hindre ytterligere forringelse.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for personskafe, samt redusert levetid og funksjon på balkongen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Terrasseplattning ved inngang.
Areal på ca. 5 m²

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Terrasseplattning ved inngang til underetasje.
Utført med terrassebord og levegg,
Areal på ca. 19m²

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Slitt plattning. Behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utbedring av skjevheter og slitasje på terrasseplattningen for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for skader.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Strekmetalltrapp ved inngang.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater med vinylbelegg og teppe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitt vinylbelegg i vindfang.

Knirk i gulv i vindfang og gang i 1.etasje.

Sprekker i sveiseskjøt stue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut slitt vinylbelegg og reparere sprekker i sveiseskjøter for å forhindre ytterligere slitasje.
Knirk i gulv bør utbedres for å bedre bokomforten og redusere risiko for ytterligere skade på gulvkonstruksjonen.

TG 1 Overflater - 1

Beskrivelse

Overflater med fabrikkerte tynnplater, malte plater, panel, tapet, vinyltapet, strie og malt strietapet.
Himlinger med malte plater, folierte takessplater og malt panel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med flis.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt teglpipe ett løp med luftekanal.
Brannmur av mexisteinmur.
Eldre vedovn i kjellerstue.
Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.
Peisovn i stue fra ca.2011
Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.
Fullmektig opplyser: Feiing utført sist i 2026.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.



Tilstandsrapport



Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

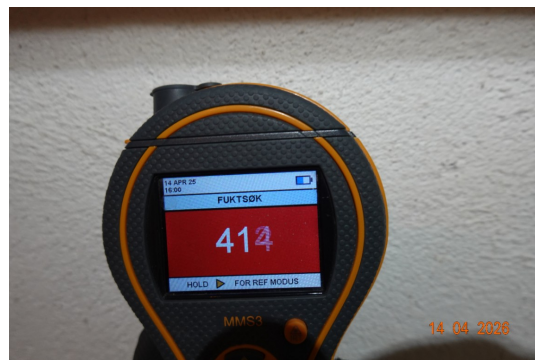
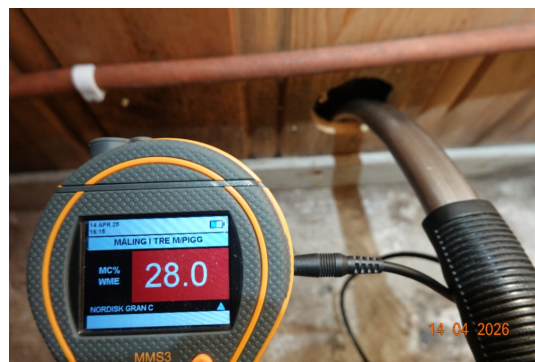
Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner.

Det er påvist misfarging nederst på panel i underetasje.

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 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn. Oppført gulv i vindfang, soverom og kjellerstue. Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong. Utforet kjelleryttervegg på ett soverom og gang. Påforede kjelleryttervegger og kjellergulv er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader. Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Svingtrapp av stål.
Inntrinn belagt med teppe.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte og ubehandlet innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Slark i vrider til innerdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vrider bør strammes.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i underetasje.
Støpt gulv.
Overflater med malt murpuss og malte plater.
Himling med malt panel.
Vaskerom med opplegg for vaskemaskin, støpejernsluk og to stk skyllekarer av plast.
Ventilasjon igjennom veggventil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Ikke fuksikre gulvflater, rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom.
Ikke etablert tilluftspalte.
Rust i støpejernsluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at vaskerommet/våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med gulvflater, overflater og sluk fra 2012.
Montert våtromsplater, lagt nytt våtromsbelegg med sluk/varmekabler i 2012. Utført av: egeninnsats.
Montert brukt baderomsinnredning i 2026.
Ingen dokumentasjon.

Årstill: 2012

Kilde: Andre opplysninger: Opplyst av fullmektig.

Tilstandsrapport



Sluk/avløp under dusjkabinett er ikke besiktiget. Ikke mulig å flytte på dusjkabinett på grunn av liten størrelse på badet i tillegg til innredning og toalett.

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 tilliggende rom/konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Montert brukt baderomsinnredning, servant og ettgreps blandebatteri i 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist krakkeleringer i servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Servanten bør vurderes reparert eller skiftet ut for å unngå videre skader og redusert funksjon. Krakkeleringer kan føre til lekkasjer og vanskeliggjøre rengjøring, samt øke risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.

Små hull nederst i innerdør for tilluft.

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

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med våtromsplater.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

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

Himling med folierte takessplater.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflater med våtromsbelegg. Høg terskel.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 5 mm fall ved terskel til dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fallforhold ikke kontrollert på grunn av dusjkabinett.

Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fallforhold bør kontrolleres når dusjkabinettet fjernes, for å avklare om gulvet har tilstrekkelig fall mot sluk.

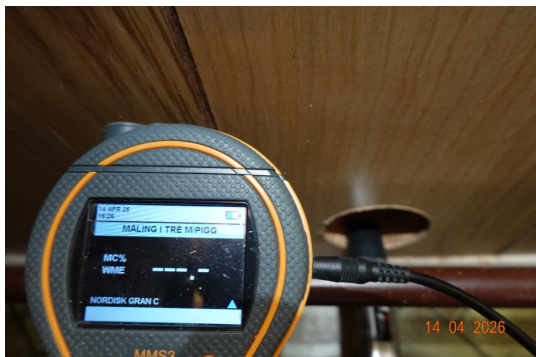
Manglende kontroll medfører usikkerhet om vann ledes korrekt til sluk, noe som kan øke risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

1.ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TC 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre skrog fra byggeåret.
Skapdører og blandebatteri er skiftet etter byggeåret.
Montert ny benkeplate på kjøkken i 2026. Utført av: egeninnsats.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, skuffer, sporfreste fronter, ettgrens blandebatteri, del med fliser i benkerygg og to rustfrie kummer med benkebeslag.



1. ETASJE > KJØKKEN

TC 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TC 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i undertasje.
Gulvflater med vinylbelegg.
Overflater med vinyltapet.
Himling med malte plater.
Toalettrom med servant, togreps blandebatteri og toalett.
Ventilasjon igjennom veggventil. Naturlig avtrekk.
Tilluftspalte.
Rommet varmes opp med panelovn.

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TC 2 Vannledninger

Beskrivelse

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i underetasje.
Montert varmekabel i vannledning.
Vannledninger av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Irr på rør bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre lekkasjer.



TC 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger av PVC (plastrør) og støpejernrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
 - Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.
- Avløpsrør er skjøttet med teip. Ufagmessig utført arbeid.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Avløpsrør som er skjøtet med teip bør utbedres av fagperson for å sikre forskriftsmessig tetting og funksjon.

Ufagmessig utførte skjøter kan føre til lekkasjer, fuktskader og driftsproblemer, og bør utbedres for å redusere risikoen for skader på bygningskonstruksjonen.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen varmes opp i hovedsak med to stk varmepumper luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.

Varmepumpe fra 2005 og 2017.

Varmekabler i baderomsgulv i 1.etasje.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom i underetasje, 150 liter fra 1976.

Årstall: 1976 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist andre avvik:

Rust på varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting av varmtvannsberederen grunnet alder og påvist rust.

Rust kan føre til lekkasje, som igjen kan medføre vannskader på omkringliggende konstruksjoner og økte kostnader for utbedring.



Tilstandsrapport



! TG 1U Andre installasjoner

Beskrivelse

Brannslukningsapparat fra 2019.
Montert røykvarsler.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i kott i 1.etasje.
Montert strømmåler.
Kursene er merket.
Åpent ledningsnett.

Kontroll av elanlegg ble utført i 2023.
Avvik ble utbedret.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Arbeidsbeskrivelse:

Skifte innmat i sikringskap.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2013.

Skiftet inntaksboks loft. Montering nye ledninger og isoklemmer til luftstrekk.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2024.

Arbeidsbeskrivelse:

Utbedring etter rapport fra Elvia

Fremlagt samsvarserklæring fra 2024.

Arbeidsbeskrivelse:

Service varmepumpe.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2015.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2017 på montering av varmepumpe.

Inntak og sikringskap

3. 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 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist andre avvik:

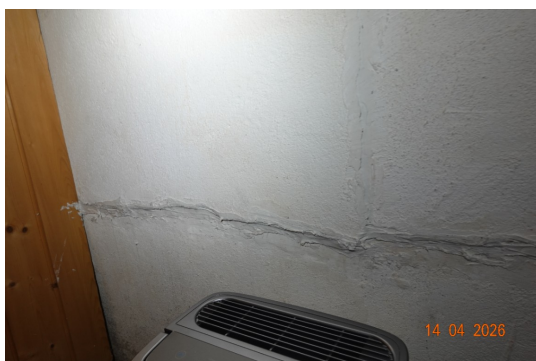
Tilstandsrapport

Det er påvist avskalinger nederst i utvendig murpuss.
Kjelleryttervegg har sprekker, tettet med tettemasse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

Utskifting eller utbedring av skadet murpuss bør gjennomføres for å hindre videre forringelse av grunnmuren og redusere risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen.



TC 2 Terrenforhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurdering av radonsikring/radonforhold
Innvendig trapp
Balkong

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige 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.



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)				
Underetasje	68			68			68
1.etasje	77			77	21		77
Uinnredet loftsrom						22	22
SUM	145				21	22	167
SUM BRA	145						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, soverom, kjellerstue, toalettrom, gang, lagerrom, vaskerom		
1.etasje	Vindfang, kott, gang, bad, soverom, soverom 2, stue, kjøkken		
Uinnredet loftsrom			

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Uinnredet loft har ikke målverdig areal. Ca. areal: 22m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasjeuthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Overbygget tak bak garasjeuthus uten målverdig areal. Ca areal: 3m²

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
14.4.2026	Erik Sørli Morten Strand	Takstingeniør Fullmektig

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3423 STOR-ELVDAL	19	706		0	1625.8 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Kjemsjøveien 53

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Else Kristine Strand

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Koppang i Stor-Elvdal kommune.
Veletablert boligfelt med eneboliger.
Solrik og sentral beliggenhet, bolig med utearealer og balkong orientert mot sørvest.
Kort vei til dagligvarebutikk.

Adkomstvei

Innkjøring fra fylkesvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Det er lagt vannledning med varmekabel fra hus til påkoblingspunkt. Utført i ca.2006

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Skrånende tomt. Dels med beplantet skråning.
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.
Gruset innkjøring.
Parkering og området foran inngang er belagt med belegningsstein.

Forsikring

Selskap	Avtalnr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Jernbanepersonalets Forsikring	1781555	Fullverdi	4 055 008	4 979
Kommentar Forsikringspolise fremlagt.				

Bygninger på eiendommen

Garasjeuthus



Anvendelse

Lager, biloppstilling.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Generelt med noe preg av skader, aldersforvitring og manglende vedlikehold.

Beskrivelse

Innvendig:

Gulvflater med terrassebord og belegningsstein.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Delvis kledd med plater.
Plassbygget takkonstruksjon.
Montert leddport med motorstyring. Montert i ca.2010
Plassbygget ytterdører.
Lys og strøm.

Utvendig:

Fundamentert på lettklinkerblokker.
Yttervegg kledd med stående panel.
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblikkplater.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Overbygget takkonstruksjon, understøttet med stålsøyler.

Avvik:

Ikke etablert undertak.
Skjevheter i takkonstruksjon og stålsøyler.
Mangler del med takrennedløp.
Enkelte løse panelbord.
Skjevheter i takrenner.
Enkelte glipper i mellom takplatene.
Det er påvist råteskade nederst i panel.
Råteskadet vindski.
Det er påvist sprekk i panel.

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	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.05.1955		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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