

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Trygve Lies veg 1 , 2414 ELVERUM

 ELVERUM kommune

 gnr. 30, bnr. 551

Sum areal alle bygg: BRA: 320 m² BRA-i: 261 m²



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 14566-1966

Eiendomsverdi ref nr: IU9020

Autorisert foretak: Sørliie Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørliie



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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med pappshingel fra 1993.
Det ble utført vask og behandling av tak/mosefjerning i 2017.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Helbeslått pipetopp.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Takstige.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Utbygget med karnapp i stue.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2018

Saltakkonstruksjon.
Plassbygget takkonstruksjon.
Bordet undertak.
Lufting igjennom ventiler i gavlvegg og ved raft.
Lagretgods gjorde at større deler av loftet ikke var disponibel under befaring.
Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyler.
Overbygget takkonstruksjon over trappehals.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Kjellervinduer, 1+1 glass.
Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2026 i kjeller.
Vinduer med 2 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1991, 1994, 2006 og 2010.
Vindu med 3 lags isolerglass fra 1984 og 1985.
Trevindu med koblet glass.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Kjeller.
Panelt ytterdør.
1.etasje.
Ytterdør med glassfelt, sidefelt glass.
Skyvedør med 2 lags isolerglass fra 1986.
Malt ytterdør.

Veranda ved inngang.
Understøttet med stolper ned på støpte fundamenter.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 5 m²

Adkomst til innglasset veranda fra stue.
Fundamentert på støpte fundamenter.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord og levegg.
Himling med malt panel.
Skyvedører av glass.

Montert stråleovn i himling.
Vinduer med ett lags glass.
El.markise.

Utvendig tretrapp ved inngang. Utført med rekkverk av treverk.
Utvendig tretrapp med adkomst til innglasset sommerstue. Utført med rekkverk av treverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med vinylbelegg, laminatgulv, parkett, teppe, teppefliser, tregulv og støpt gulv.
Vinylbelegg på kjøkken fra 2014. Utført av: firma.
Overflater med malt murpuss, malt strietapet, tapet, malte plater, brystningspanel, malt panel og panel.
Malt overflater på 3 soverom. Utført i 2026 av egeninnsats.
Himlinger med panel, folierte takesplater og malte plater.

Støpt gulv i kjeller. Enkelte gulv er oppforet.
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Murt teglpipe med to løp. To sotluker.
Eldre klebersteinovn i kjellerstue/soverom.
Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.
Peis med peisinnsats i stue fra 1980 tallet.
Gnistsikring utført med steinplate foran ildsted.
Tidligere røykerør til pipe i kjeller er provisorisk tettet.

Boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn.
Støpt gulv. Flere gulv er oppforet.
Kjelleryttervegger av betong med pålagt plater av porebetong.
Grunnmuren ble utvendig slemmet med tre strøk før tilbakefylling av masser.
Utforet kjelleryttervegg i gang, soverom, bod og soverom/kjellerstue.
Påforede kjellergulv og kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Kjeller fremsto ved befaringsdatoen med generelt liten fuktbelastning.

Adkomst til kjeller via utvendig trappehals.
Støpt trapp med støpte vegger.
Adkomst til kjeller via malt tretrapp. Utført med rekkverk.

Heltre og laminerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i kjeller fra byggeåret.
Støpt gulv.
Ca. 4 cm fall ved terskel til topp slukrist.
Overflater med malt panel og støpte vegger.
Himling med panel.
Vaskerom med opplegg for vaskemaskin, skyllekar, ettgreps blandebatteri og støpejernsluk.
Ventilasjon igjennom veggventil og takventil. Naturlig avtrekk.
Hulltaking er foretatt nederst på delevvegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Beskrivelse av eiendommen

Bad i 1.etasje ble ombygget/utvidet/modernisert på slutten av 1980 tallet.

Gulvflater med fliser. Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 1 cm fall ved terskel til topp slukrist.

Overflater med fliser.

Himling med folierte takessplater.

Bad med skuffer, to servanter, to ettgreps blandebatteri, to plastsluk dusjhjørne, to vegghengte dusjer og skuffer.

Baderomsinnredning og dusjhjørne fra 2010. Fremlagt faktura.

Ventilasjon igjennom takventil og vindusventil, naturlig avtrekk.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning fra 1990 tallet.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, speil fronter, underskap, opplegg for oppvaskmaskin, skuffer, overskap, fliser i benkerygg, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.

Kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i kjeller.

Gulvflater med vinylbelegg.

Overflater med malt panel.

Himling med folierte takessplater.

Toalettrom med toalett og ettgreps blandebatteri.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Rommet varmes opp med panelovn.

Toalettrom i 1.etasje.

Gulvflater med vinylbelegg.

Overflater med vinyltapet.

Himling med malte plater.

Toalettrom med servant, underskap, ettgreps blandebatteri og toalett.

Ventilasjon igjennom vindusventil og el.vifte.

Tilluft igjennom små hull nederst i innerdør.

Montert radiator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran montert på vaskerom i kjeller.

Vannledninger av kobber.

Avløpsledninger av PVC (plastrør) og støpejernrør.

Synlig støpejernsrør ned i gulv i kjeller, påkoblet med PVC rør.

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

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

Montert luft-luft varmepumpe i stue/spisestue. Varmepumpe fra 2008.

Vedfyring i kjellerstue/soverom i kjeller og stue/spisestue i 1.etasje.

Varmekabler i baderomsgulv i 1.etasje.

Væske-vann varmepumpe og akkumulatortank i kjeller.

Brann/tyverialarm tilkoblet Verisure.

Brannslukningsapparat fra 2014.

Sentralstøvsuger.

Opplyst ved befaring: Tidligere oljefyr og oljetank ble frakoblet og

fjernet.

Eldre radiatorer.

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

Kursene er merket.

Montert strømmåler.

Åpent ledningsnett.

Kontroll av elanlegg ble utført i 2015.

Ingen anmerkninger ble avdekket.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med breelavsetning.

Ikke observert grunnmursplast.

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

Grunnmuren ble utvendig slemmet med tre strøk før tilbakefylling av masser.

Det er lagt drenerør fra taknedløpene til steinreir for infiltrasjon av regn og smeltevann.

Kjelleryttervegger av betong med innstøpt plater av porebetong.

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

[Gå til side](#)

Vurdering av radonsikring/radonforhold

Innvendig trapper

Terrasse

Eldre brannslukningsapparat

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

Det er fremlagt dokumentasjon på bruksendring av rom i kjeller.

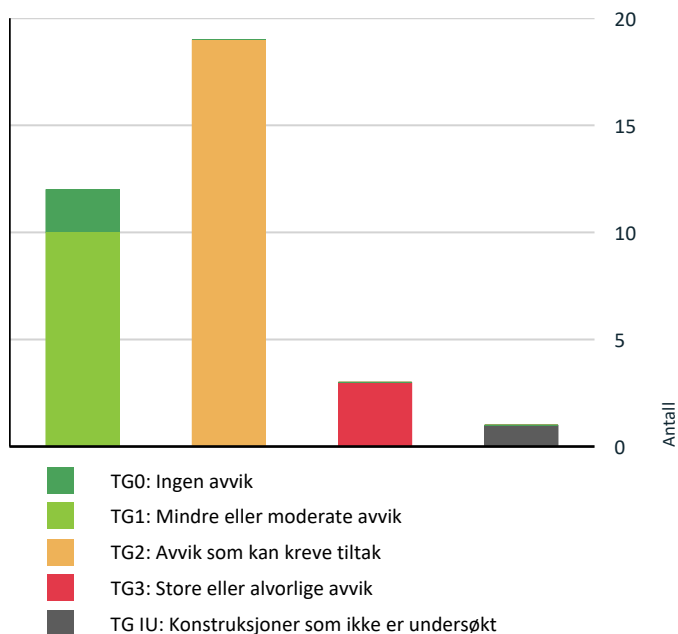
Det er endret rominndeling i 1.etasje samtidig med bygging av bad i ca.1990

Garasje

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

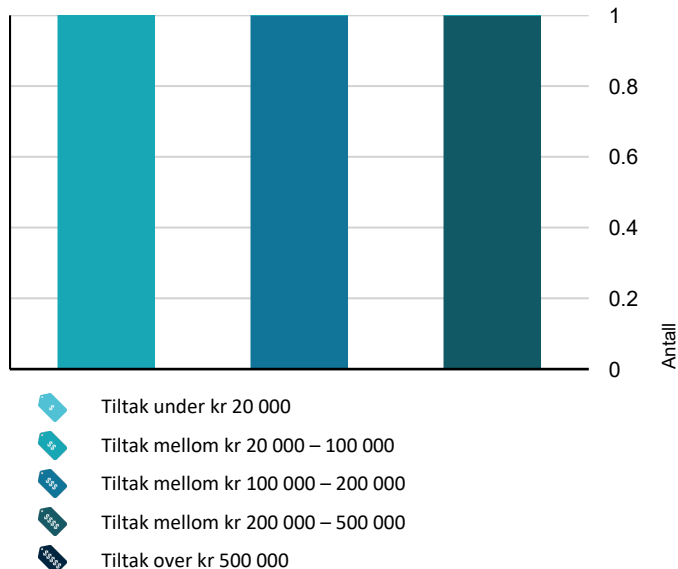
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Taksmann befarte eiendommen alene, installasjoner ble ikke funksjonstestet, kun besiktiget.

Arving 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.

Garasje/uthus 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

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [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](#)

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater - 1 [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [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 > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk** [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.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1968

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Enebolig for tiden ubebodd.

Standard

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

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Tilbygg / modernisering

2005	Tilbygg	Med innglasset sommerstue mot vest. Kilde: eiers opplysning.
1970	Tilbygg	Med takoverbygg over utvendig trapp. Kilde: eiers opplysning.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takflatene er tekket med pappshingel fra 1993.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Det ble utført vask og behandling av tak/mosefjerning i 2017.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å fjerne mose.

Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, og det må påregnes utskiftning av takteking og undertak innen rimelig tid for å unngå risiko for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Helbeslått pipetopp.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Takstige.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Mangler beslag i overgang tak/vegg over utvendig kjeller nedgang.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør monteres beslag i overgang mellom tak og vegg over utvendig kjellernedgang for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.
Manglende beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Utbygget med karnapp i stue.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2018

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

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

Det er påvist råteskade i panelbord i kontakt med vannbrett på vindu.

Konsekvens/tiltak

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

Råteskadet panelbord i kontakt med vannbrett på vindu må skiftes ut for å unngå videre råteskader og redusert levetid på kledningen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon.
Plassbygget takkonstruksjon.
Bordet undertak.
Lufting igjennom ventiler i gavlvegg og ved raft.
Lagretgods gjorde at større deler av loftet ikke var disponibel under befaring.
Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyler.

Overbygget takkonstruksjon over trappehals.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Synlige spiker igjennom undertak.
Det er påvist fuktmerker i undertak over trappehals. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Synlige spiker gjennom undertaket bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skade på takkonstruksjonen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå råte eller andre fuktskader i undertaket og tilstøtende konstruksjoner.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Kjellervinduer, 1+1 glass.
Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2026 i kjeller.
Vinduer med 2 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1991, 1994, 2006 og 2010.
Vindu med 3 lags isolerglass fra 1984 og 1985.
Trevindu med koblet glass.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Kjeller.
Panelt ytterdør.
1.etasje.
Ytterdør med glassfelt, sidefelt glass.
Skyvedør med 2 lags isolerglass fra 1986.
Malt ytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda ved inngang.
Understøttet med stolper ned på støpte fundamenter.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 5 m²

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Adkomst til innglasset veranda fra stue.
Fundamentert på støpte fundamenter.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord og levegg.
Himling med malt panel.
Skyvedører av glass.
Montert stråleovn i himling.
Vinduer med ett lags glass.
El.markise.

Tilstandsrapport

TC 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Platting ved inngang til innglasset sommerstue.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjevheter i konstruksjonen bør rettes opp for å sikre stabilitet og forhindre ytterligere skader.

TC 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp ved inngang. Utført med rekkverk av treverk.

Utvendig tretrapp med adkomst til innglasset sommerstue. Utført med rekkverk av treverk.

INNSENDIG

TC 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater med vinylbelegg, laminatgulv, parkett, teppe, teppefliser, tregulv og støpt gulv.

Vinylbelegg på kjøkken fra 2014. Utført av: firma.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist glipper i gulv i stue/spisestue.

Det er påvist fuktsvelling i parkett ved radiator. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Glipper i gulvet bør utbedres for å hindre ytterligere slitasje.

TC 2 Overflater - 1

Beskrivelse

Overflater med malt murpuss, malt strietapet, tapet, malte plater, brystningspanel, malt panel og panel.

Malt overflater på 3 soverom. Utført i 2026 av egeninnsats.

Himlinger med panel, folierte takessplater og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hull i himling over kjeller til tidligere avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hull i himlingen bør tettes.



TC 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv i kjeller. Enkelte gulv er oppforet.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 2 cm i stue.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TC 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt teglpipe med to løp. To sotluker.

Eldre klebersteinovn i kjellerstue/soverom.

Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.

Peis med peisinnsetts i stue fra 1980 tallet.

Gnistsikring utført med steinplate foran ildsted.

Tidligere røykerør til pipe i kjeller er provisorisk tettet.

Vurdering av avvik:

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

Rust på sotluker.

Mangler del med teglfliser i kjellerstue/soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør utføres vedlikehold eller utskifting av rustne sotluker for å sikre forsvarlig funksjon og redusere risiko for lekkasje av røyk eller brannspredning.

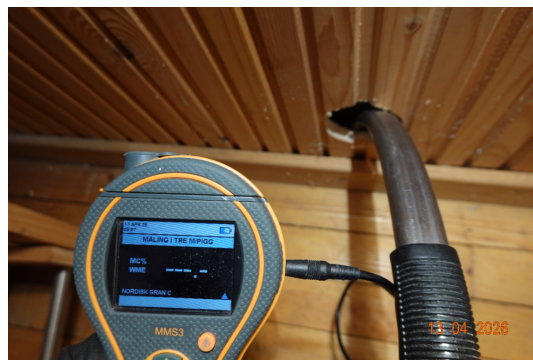
Tilstandsrapport



Det er påvist sprekker i gulv i lagerrom i kjeller.
Antydninger til fukt målt nederst i kjelleryttervegg, årsaken kan være mangler på fuktsikring 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 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn. Støpt gulv. Flere gulv er oppforet. Kjelleryttervegger av betong med innstøpt plater av porebetong. Grunnmuren ble utvendig slemmet med tre strøk før tilbakefylling av masser. Utforet kjelleryttervegg i gang, soverom, bod og soverom/kjellerstue. Påforede kjellergulv og kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader. Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Kjeller fremsto ved befæringsdatoen med generelt liten fuktbelastning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Adkomst til kjeller via utvendig trappehals.
Støpt trapp med støpte vegger.
Adkomst til kjeller via malt tretrapp. Utført med rekkverk.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Heltre og laminerte innerdører.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i kjeller fra byggeåret.
Støpt gulv.
Ca. 4 cm fall ved terskel til topp slukrist.
Overflater med malt panel og støpte vegger.
Himling med panel.
Vaskerom med opplegg for vaskemaskin, skyllekar, ettgreps blandebeholder og støpejernsluk.
Ventilasjon igjennom veggventil og takventil. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Ikke fuktsikre gulvflater, rommet er ikke bygget som et komplett våtrom.
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: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i 1. etasje ble ombygget/utvidet/modernisert på slutten av 1980 tallet.
Gulvflater med fliser. Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 1 cm fall ved terskel til topp slukrist.
Overflater med fliser.
Himling med folierte takessplater.
Bad med skuffer, to servanter, to ettgreps blandebeholder, to plastsluk, dusjhjørne, to veggengte dusjer og skuffer.
Baderomsinnredning og dusjhjørne fra 2010. Fremlagt faktura.
Ventilasjon igjennom takventil og vindusventil, naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Ikke etablert lokalt fall rundt sluk.
Montasjemerker i våtsone.
Ujevne fuger.
Vindu i våtsone, dusjdører hindrer direkte vannsprut på vindu.
Ikke etablert tilluftspalte.
Det er påvist sprekker i flere fliser. Avskalinger i flisfuger.
Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.
Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

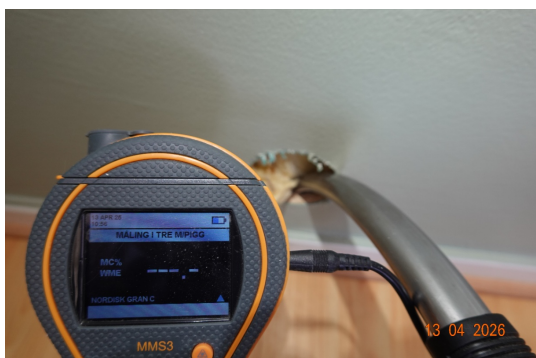


1. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning fra 1990 tallet.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, speil fronter, underskap, opplegg for oppvaskmaskin, skuffer, overskap, fliser i benkerygg, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler silikon i overgang benkeplate/benkerygg.

Fuksvelling i bunnplate under kum. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Sannsynligvis etter vannsøl.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres silikon i overgangen mellom benkeplate og benkerygg for å hindre fuktinntrenging og påfølgende skader.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i kjeller.

Gulvflater med vinylbelegg.

Overflater med malt panel.

Himling med folierte takessplater.

Toalettrom med toalett og ettgreps blandebatteri.

Ventilasjon igjennom veggventil.

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.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 1. etasje.

Gulvflater med vinylbelegg.

Overflater med vinyltapet.

Himling med malte plater.

Toalettrom med servant, underskap, ettgreps blandebatteri og toalett.

Ventilasjon igjennom vindusventil og el.vifte.

Tilluft igjennom små hull nederst i innerdør.

Rommet varmes opp med radiator.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Stoppekran montert på vaskerom i kjeller.
Vannledninger av kobber.

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:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger av PVC (plastrør) og støpejernrør.
Synlig støpejernsrør ned i gulv i kjeller, påkoblet med PVC rør.

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

- 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.
- 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 renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ventilasjonskanal av eternitt i kjeller.
Synlig kanal av eternitt på loft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjonskanal av eternitt bør skiftes ut, da eternitt kan inneholde asbest.

Dette bør gjøres for å redusere helseisiko og unngå spredning av asbestfibre ved eventuell skade eller slitasje på kanalen.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen varmes opp i hovedsak radiatorer, tilkoblet varmpumpe væskevann.

Montert luft-luft varmpumpe i stue/spisestue. Varmepumpe fra 2008.
Vedfyring i kjellerstue/soverom i kjeller og stue/spisestue i 1.etasje.
Varmekabler i badromsgulv i 1.etasje.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Væske-vann varmpumpe og akkumulatortank i kjeller.

Tilstandsrapport



TC IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Brann/tyverialarm tilkoblet Verisure.
Brannslukningsapparat fra 2014.
Sentralstøvsuger.
Opplyst ved befaring: Tidligere oljefyr og oljetank ble frakoblet og fjernet.



TC 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Eldre radiatorer.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun radiatorer.

Konsekvens/tiltak

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

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 forenklede 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 gang i kjeller.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Åpent ledningsnett.

Kontroll av elanlegg ble utført i 2015.
Ingen anmerkninger ble avdekket.

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:

Opplegg lys under overskap kjøkken.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2014.

Montert automatsikringer fra ca.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?

Ja

Arbeidsbeskrivelse:

Opplegg lys under overskap kjøkken.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2014.

Montert automatsikringer fra ca.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?
Ukjent
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel

Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn med breelavsetning.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ikke observert grunnmursplast.

Grunnmuren ble utvendig slemmet med tre strøk før tilbakefylling av masser.

Det er lagt drenerør fra taknedløpene til steinreir for infiltrasjon av regn og smeltevann.

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 betong med innstøpt plater av porebetong.

Grunnmuren ble utvendig slemmet med tre strøk før tilbakefylling av masser.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Enkelte avskalinger i murpuss i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav.

Anbefalt fall på terreng er 1:50 fra grunnmur. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav.

Anbefalt fall på terreng er 1:50 fra grunnmur. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vurdering av radonsikring/radonforhold

Innvendig trapper

Terrasse

Eldre brannslukningsapparat

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.
- Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Manglende håndløper gjelder overbygget kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- 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.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Manglende håndløper gjelder overbygget kjellertrapp.

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.

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)				
Kjeller	124			124			124
1.etasje	137		16	153	5		153
Uinnredet loft						20	20
SUM	261		16		5	20	297
SUM BRA	277						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, tidligere fyrrom, lagerrom, vaskerom, toalettrom, bod, matbod, utvendig trapperom, gang 2, soverom, bod 3, kjellerstue/soverom		
1.etasje	Vindfang, toalettrom, stue/spisestue, kjøkken, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Uinnredet loft			

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Uinnredet loft har ikke målverdig areal. Ca. areal: 20m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt dokumentasjon på bruksendring av rom i kjeller.

Det er endret rominndeling i 1.etasje samtidig med bygging av bad i ca.1990

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		43		43	6
SUM		43			6
SUM BRA	43				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Erik Sørli	Takstingeniør
	Brede Nerموen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	30	551		0	1657.9 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Trygve Lies veg 1

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Magnar Thor Nerموen (død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Fjeldsetlia i Elverum kommune.

Veletablert boligfelt med eneboliger.

Solrik og åpen beliggenhet, bolig med utearealer og innglasset sommerstue orientert mot vest.

Elverum sentrum ca. 1,4 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Spylt opp avløpsrør fra bolig til påkoblingspunkt. Utført kamerainspeksjon. Utført i 2025 av firma. Fremlagt faktura.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Ganske flat tomt. Dels naturtomt.

Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.

Asfaltert innkjøring og parkering.

Uteplass belagt med steinheller.

Delvis innhegnet med gjerde.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Lager, biloppstilling.

Byggeår

1968

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt gulv og terrassebord.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Plassbygget takkonstruksjon. Bordet undertak.

To stk vippeporter med motorstyring.

Varevinduer, 1+1 glass.

Lys og strøm.

Utvendig:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpanner.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Montert snøfangere.

Plassbygget ytterdør.

Terrasseplating.

Avvik:

Panel ligger stedvis for langt ned mot terreng. Det er påvist råteskader nederst i panelender.

Det er påvist fuktmerker i undertak. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Skjevheter i plating. Slitt plating.

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

Tilbygg / modernisering

1988	Tilbygg	Med garasjerom mot øst. Kilde: opplyst ved befaring.
------	---------	------------------------------------------------------

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke utfylt ved dødsbo.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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