

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Furuknappen 176 og 178 , 2415 HERADSBYGD

 ELVERUM kommune

 gnr. 51, bnr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 800 m² BRA-i: 309 m²



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 14566-2018

Eiendomsverdi ref nr: XM2758

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørlie



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

Sørli Takst AS

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

Rapportansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Kårbolig - Byggeår: 1890

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med takpanner fra 2023.
Eldre undertak med sponfliser.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Pipe med fotbeslag og toppbeslag.
Del med lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Takstige.

Eldre del:

Yttervegger av laftet tømmer. Utvendig kledd med stående lektepanel.

Sannsynligvis utvendig tilleggisolert med mineralull.

Kledningen er sist overflatebehandlet i 2025 med to strøk.

Tilbygget del:

Boligytervegger i bindingsverk, isolert med mineralull -og/eller flis.

Yttervegg kledd med stående lektepanel.

Kledningen er sist overflatebehandlet i 2025 med to strøk.

Saltakkonstruksjon.

Lukket og kledd takkonstruksjon.

Himling er isolert med mineralull i 2023.

Understøttet med stolper.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Understøttet med stolper.

Vinduer med 2 og 3 lags isolerglass.

Observert isolerglass fra 2007, 2014, 2018 og 2020.

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

Ytterdør med glassfelt.

Terrassedør med 2 lags isolerglass.

To-fløyet terrassedør.

Terrasse ved inngang.

Bygget i 2023 av egeninnsats.

Fundamentert på støpte fundamenter.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.

Areal på ca. 39 m²

Rampe av terrassebord med adkomst til terrasse.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med parkett, laminatgulv, lakkerte tregulv og tregulv.

Lagt laminatgulv i stue. Utført i 2023 av egeninnsats.

Overflater med panel, laftet tømmer, malte MDF-veggplater og malt panel.

Lagt del med ny panel i 2023. Utført av: egeninnsats.

Himlinger med malt MDF-takpanel, panel og malt panel.

Montert MDF-takpanel i 2023. Utført av: egeninnsats.

Støpt gulv i kjellerrom.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull -og/eller flis.

Del med uisolert bjelkelag over 1.etasje.

Del over kjellerrom er etterisolert med mineralull.

Tilstanden på gulv over blindkjeller er ikke kjent, uten adkomst eller muligheter for besiktigelse. Blindkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon mot blindkjeller.

Murt teglpipe.

Vedovn i spillerom.

Gnistsikring utført med fliser under ildsted.

Del med kjellerrom:

Støpt gulv i kjellerrom.

Kjelleryttervegger av stablet steinmur, lettklinkerblokker og sparesteinsbetong.

Eier opplyser: Del av kjeller er utgravd og utvidet i 2024. Utført av: egeninnsats.

Hulltaking er ikke foretatt. Ikke påforet kjelleryttervegger.

Delvis blindkjeller:

Blindkjeller med støpt ringmur, uten besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon.

Enkelte ventiler i grunnmur.

Blindkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Adkomst til 2.etasje via tretrapp.

Laminert innerdør.

Det er bygget bar med hyller, benkeplate, kummer og ettgrep blandebatteri.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2023.

Ingen dokumentasjon.

Utført av: ukjent. Noe gjenstående arbeider.

Overflater med våtromsplater og laftet tømmer.

Himling med malt panel.

Gulvflater med fliser.

Ca. 4,5 cm fall ved terskel til topp slukrist.

Plastsluk

Synlig membran og slukmansjett i sluk.

Bad med veggmontert toalett, servant, ettgrep blandebatteri og vegghengt dusj.

Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

Ingen ventilering.

Tilluftspalte under dør.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak og stoppekran på bad.

Vannledninger av rør i rør fra 2023.

Koblingskap for vannrør i vegg på bad.

Etablert dreksåpning for eventuelt lekkasjevann.

Avløpsrør av støpejern -og/eller PVC (plastrør).

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring.

Varmepumpe fra 2018. Montert i 2023.

Varmekabler i baderomsgulv.

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannsbereder plassert på bad.
Fast tilkoblet.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i entré.
Åpent ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med jord - morenemasser.
Ikke observert grunnmursplast.
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Kjelleryttervegger av stablet steinmur, lettklinkerblokker og sparesteinsbetong.
Fundamentert på dels med gråsteinsmur.

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

[Gå til side](#)

Vurdering av radonsikring/radonforhold.
Innvendig trapp

Enebolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med betongtakstein fra byggeåret.
Taket er besikket fra bakkeplan.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Snøfangere.
Beslag i gradrenner.
Isbordbeslag.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegger er kledd med stående panel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2024 med to strøk.
Synlig musebånd og lufting bak panel.

Saltakkonstruksjon.
Sperretakonstruksjon.
Understøttet med limtredeger.
Himling isolert med mineralull.
Loft besikket fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.
Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyler.
Overbygget takkonstruksjon over balkong. Understøttet med tresøyler.
Overbygget tak ved inngang. Takflatene er tekket med takpanner.
Understøttet med lekter og levegg.

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2018.
1.etasje.
Ytterdør med glassfelt. Montert kodelås.
Tofløyet terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2018.
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2018. Katteluke.
2.etasje.
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2018.

Adkomst til terrasse fra stue.
Fundamentert på, lettklinkerblokker, støpte fundamenter og forstøtningsmur.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.
Areal på ca. 194 m²
Adkomst til åpen balkong fra 2.etasje.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 4 m²
Utvendig tretrapp til terrasse.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med laminatgulv og fliser.
Overflater med malte gipsplater.
Malt div.overflater i 2026. Utført av: firma.
Himlinger med malte gipsplater. Innfelt downlight i himling i enkelte himlinger.

Ingen synlige betonggulv i boligen.
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Ikke etablert pipe.

Adkomst til 2.etasje via tretrapp.
Utført med rekkverk av treverk.
Kompakte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1.etasje fra byggeåret.
Fremlagt ferdigattest.
Overflater med våtromsplater.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Himling med malte gipsplater.
Gulvflater med fliser.
Ca. 2 cm fall ved terskel til topp slukrist.
1:100 fall i dusjsone.
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.
Plastsluk.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.
Bad med servant, veggmontert toalett, underskap, ettgreps blandebatteri, glassdører og vegghengt dusj.
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.
Balansert ventilasjon.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Vaskerom/teknisk rom i 1.etasje fra byggeåret.
Fremlagt ferdigattest.
Overflater med våtromsplater.
Himling med malte gipsplater.
Gulvflater med fliser.
Ca. 2,5 cm fall ved terskel til topp slukrist.
Plastsluk.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.
Vaskerom/teknisk rom med rustfri kum, opplegg for vaskemaskin og ettgreps blandebatteri.
Balansert ventilasjon.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Beskrivelse av eiendommen

Bad i 2.etasje fra byggeåret.
Fremlagt ferdigattest.
Overflater med våtromsplater.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Himling med malte gipsplater. Innfelt downlight i himling.
Gulvflater med fliser.
Vannbåren gulvvarme i baderomsgulv.
Ca. 3 cm fall ved terskel til topp slukrist.
1:100 fall i dusjsone.
Slukrenne ved vegg i dusjsonen.
Plastsluk.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.
Bad med to servanter, skuffer, vegghengt toalett, glassdører, vegghengt dusj, boblebad og to stk ettgrep blandebatteri.
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.
Balansert ventilasjon.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA innredning fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, del med glassplate over benkerygg, skuffer, to rustfrie kummer og opplegg for oppvaskmaskin.
Integrert oppvaskmaskin, koketopp, micro, stekeovn, kjøll og frys.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.
Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak og stoppekran montert på teknisk rom/vaskerom.
Montert vannfilter.
Vannledninger av rør i rør.
Koblingskap for vannrør i vegg på teknisk rom/vaskerom.
Etablert drengåpning for eventuelt lekkasjevann.
Utvendig vannkran.
Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Boligen varmes opp med 2 stk luft-luft varmpumper og vannbåren gulvvarme i 1.etasje.
Varmepumpe fra 2019 i 1.etasje. Montert i 2023.
Vannbåren gulvvarme i baderomsgulv i 2.etasje.

Varmtvannsbereider plassert på vaskerom/teknisk rom, 198 liter fra 2018.
Fast tilkoblet.

Brann og tyverialarm tilkoblet sector alarm.
Brannslukningsapparat fra 2017.
Trykktank på teknisk rom/vaskerom.
Montert screens på flere vinduer.
Fordelerstokk for vannbåren gulvvarme på teknisk rom/vaskerom.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i teknisk

rom/vaskerom i 1.etasje.
Kursene er merket.
Skjult ledningsnett.
Hovedsikring, 50 A.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med jord - morenemasser.
Takrennedløp er påkoblet rør som ledes ut på terreng.
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer.
Isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

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

[Gå til side](#)

Vurdering av terrasse.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Kårbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Låve med fjøsdel

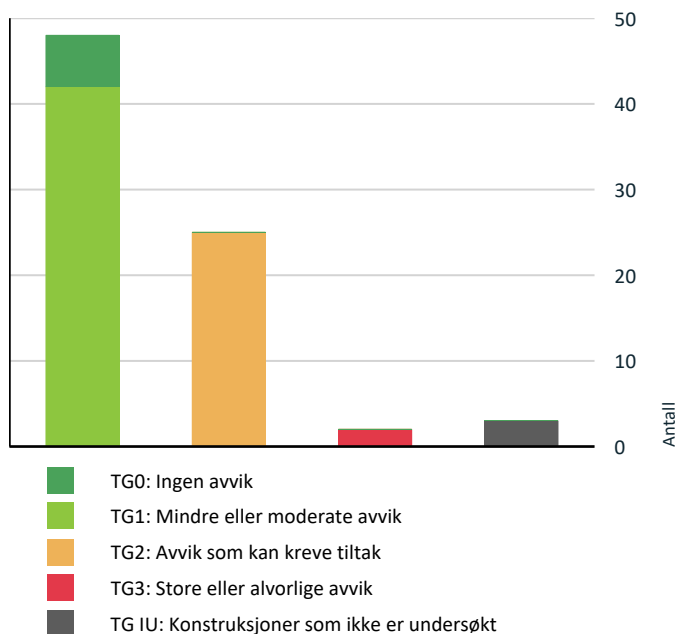
- Det foreligger ikke tegninger

Lekestue

- Det foreligger ikke tegninger

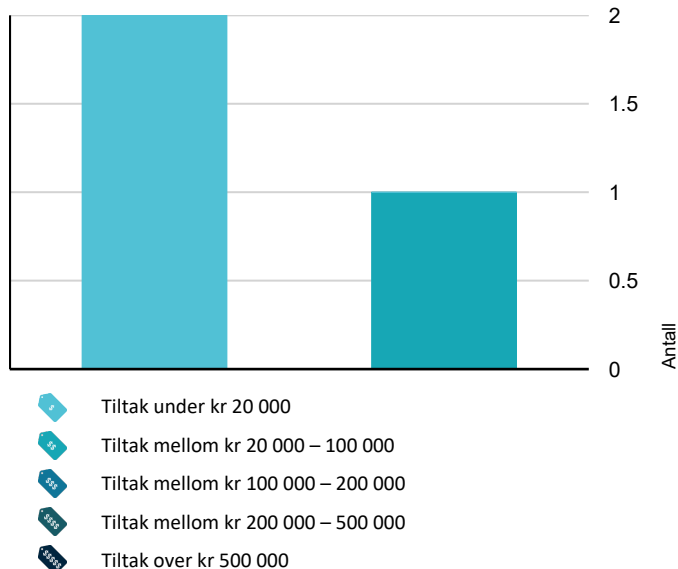
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Tilstandsrapporten gjelder kun enebolig og kårbolig.

Lekestue, låve med fjøsdel og garasje er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom/teknisk rom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Kårbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [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 > Veggkonstruksjon - 1 [Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.

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

- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Hjemmelshaver bor i boligen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Snøfangere.
Beslag i gradrenner.
Isbordbeslag.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegger er kledd med stående panel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2024 med to strøk.
Synlig musebånd og lufting bak panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe oppsprekking i panelender.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av oppsprekking i panelender for å hindre fuktinntrengning og redusere risiko for råteskader eller forringelse av kledningens levetid.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon.
Sperretakonstruksjon.
Understøttet med limtretrager.
Himling isolert med mineralull.
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.
Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyler.
Overbygget takkonstruksjon over balkong. Understøttet med tresøyler.
Overbygget tak ved inngang. Takflatene er tekket med takpanner.
Understøttet med lekter og levegg.

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2018.

Dører

Beskrivelse

1.etasje.
Ytterdør med glassfelt. Montert kodelås.
Tofløyet terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2018.
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2018. Katteluke.
2.etasje.
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2018.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst til terrasse fra stue.
Fundamentert på, lettklinkerblokker, støpte fundamenter og forstøtningsmur.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.
Areal på ca. 194 m²

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjevheter i konstruksjonen bør utbedres for å sikre stabilitet og forhindre ytterligere deformasjoner eller skader på terrassen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre økt risiko for redusert levetid, samt svekket sikkerhet og funksjonalitet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Adkomst til åpen balkong fra 2.etasje.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 4 m²

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp til terrasse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater med laminatgulv og fliser.

TG 2 Overflater - 1

Beskrivelse

Overflater med malte gipsplater.
Malt div.overflater i 2026. Utført av: firma.
Himlinger med malte gipsplater. Innfelt downlight i himling i enkelte himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler del med gerikt rundt vindu i loftstue.
Det er påvist glippe i overgang taklist/himling på ett soverom i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres gerikt rundt vinduet i loftstuen, samt utbedres glippe i overgang mellom taklist og himling på soverom i 2. etasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Ingen synlige betonggulv i boligen.
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ikke etablert pipe.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitt trapp til 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes overflatebehandling av trappen for å redusere slitasje.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Kompakte innerdører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 1.etasje fra byggeåret.
Fremlagt ferdigattest.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist oppsprekking i hjørne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppsprekningen i hjørnet bør utbedres ved å pålegge ny silikon, for å hindre videre oppsprekking og redusere risiko for fuktskader eller forringelse av overflaten.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflater med fliser.
Ca. 2 cm fall ved terskel til topp slukrist.
1:100 fall i dusjsone.
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med servant, veggmontert toalett, underskap, ettgreps blandebeholder, glassdører og vegghengt dusj.
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Det er påvist fuktsvelling nederst i skapdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
Skapdør må skiftes for å lukke avviket.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Tilluftspalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom/teknisk rom fra byggeåret.
Fremlagt ferdigattest.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med våtromsplater.
Himling med malte gipsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Det er påvist manglende silikon i hjørne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
Det bør påføres silikon i hjørnet for å sikre tilstrekkelig tetting.
Manglende silikon kan føre til fuktinntrengning og økt risiko for skader i tilstøtende konstruksjoner.



1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

1.ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.



1.ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerom/teknisk rom med rustfri kum, opplegg for vaskemaskin og ettgreps blandebatteri.

1.ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Tilluftspalte under dør.

1.ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 2.etasje fra byggeåret.
Fremlagt ferdigattest.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med våtromsplater.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Himling med malte gipsplater. Innfelt downlight i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindu i våtsonen, glassdører hindrer direkte vannsprut på vindu.
Det er påvist stedvis glipper i overgang taklist/himling.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindu bør fuktbeskyttes for å redusere risikoen for vanninntrengning og fuktskader i konstruksjonen.

Glipper i overgang mellom taklist og himling bør utbedres for å hindre mulig fuktinntrengning, noe som kan føre til skader på overflater og underliggende konstruksjon.

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflater med fliser.

Vannbåren gulvvarme i baderomsgulv.

Ca. 3 cm fall ved terskel til topp slukrist.

1:100 fall i dusjsone.

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrenne ved vegg i dusjsonen.



2.ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt - 1

Beskrivelse

Plastsluk.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med to servanter, skuffer, vegghengt toalett, glassdører, vegghengt dusj, boblebad og to stk ettgreps blandebatterier.

Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist lekk ifra blandebatteri til dusj.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utbedres lekkasje fra blandebatteriet til dusjen.

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

Tilluftspalte under dør.

2.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.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA innredning fra byggeåret.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, del med glassplate over benkerygg, skuffer, to rustfrie kummer og opplegg for oppvaskmaskin.

Integriert oppvaskmaskin, koketopp, micro, stekeovn, kjøøl og frys.

Montert komfyrvakt over koketopp.

Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Plast vannledning i inntak og stoppekran montert på teknisk rom/vaskerom.
Montert vannfilter.
Vannledninger av rør i rør.
Koblingskap for vannrør i vegg på teknisk rom/vaskerom.
Etablert drengåpning for eventuelt lekkasjevann.
Utvendig vannkran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre korrekt identifisering og vedlikehold av rørsystemet. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk ved reparasjoner og økt risiko for feil håndtering, noe som kan forverre eventuelle skader.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen varmes opp med 2 stk luft-luft varmepumper og vannbåren gulvvarme i 1.etasje.

Varmepumpe fra 2019 i 1.etasje.

Vannbåren gulvvarme i badromsgulv i 2.etasje.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider plassert på vaskerom/teknisk rom, 198 liter fra 2018.

Fast tilkoblet.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TC IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Brann og tyverialarm tilkoblet sector alarm.
Brannslukningsapparat fra 2017.
Trykktank på teknisk rom/vaskerom.
Montert screens på flere vinduer.

TC 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Fordelerstokk for vannbåren gulvvarme på teknisk rom/vaskerom.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elsskap med automatsikringer, montert på vegg i teknisk rom/vaskerom i 1.etasje.
Kursene er merket.
Skjult ledningsnett.
Hovedsikring, 50 A.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Arbeidsbeskrivelse:

Opplegg ladeboks i garasje.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2024.

Ikke fremlagt samsvarserklæring fra byggeåret.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

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



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 befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurdering av terrasse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn med jord - morenemasser.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Takrennedløp er påkoblet rør som ledes ut på terreng. Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer. Isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

! TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Ingen spesielle anmerkninger.

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

KÅRBOLIG



Byggeår

1890

Kommentar

Ca.byggeår. Eiers opplysning.

Anvendelse

Selskapslokale, bar og spillerom.

Standard

Bolig med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner. Utført større innvendige oppgraderinger senere år.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Tilbygg / modernisering

	Tilbygg	Del mot nord. Ukjent byggeår.
2023	Modernisering	Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2023. Utført av: faglært. Kilde: eiers opplysning. Badet har ikke vært i bruk. Noe gjenstående arbeider. Ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takflatene er tekket med takpanner fra 2023.
Eldre undertak med sponfliser.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Pipe med fotbeslag og toppbeslag.
Del med lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Takstige.

Vurdering av avvik:

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

Mangler del med takrenner og nedløp.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres takrenner og nedløp på manglende deler for å sikre korrekt bortledning av takvann.
Manglende takrenner og nedløp medfører økt risiko for fuktskader på fasade, grunnmur og underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Eldre del:
Yttervegger av laftet tømmer. Utvendig kledd med stående lektepanel.
Sannsynligvis utvendig tilleggisolert med mineralull.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2025 med to strøk.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Noe svertesopp på utvendig panel.

Konsekvens/tiltak

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

Svertesopp på utvendig panel bør fjernes, og overflatebehandling bør vurderes for å hindre videre vekst og forringelse av treverket.

Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse

Tilbygget del:

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull -og/eller flis.
Yttervegg kledd med stående lektepanel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2025 med to strøk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon.
Lukket og kledd takkonstruksjon.
Himling er isolert med mineralull i 2023.
Understøttet med stolper.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Understøttet med stolper.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Synlig råteskader i sperreender.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Råteskadede sperreender bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse av takkonstruksjonen



Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 og 3 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 2007, 2014, 2018 og 2020.
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 treverket.

Mangler del med kitt til vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport



! TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt.
Terrassedør med 2 lags isolerglass.
To-fløyet terrassedør.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse ved inngang.
Bygget i 2023 av egeninnsats.
Fundamentert på støpte fundamenter.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.
Areal på ca. 39 m²

! TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Rampe av terrassebord med adkomst til terrasse.

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater med parkett, laminatgulv, lakkerte tregulv og tregulv.
Lagt laminatgulv i stue. Utført i 2023 av egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Det er påvist muselort i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
Det bør gjennomføres grundig rengjøring og tiltak for å hindre videre inntrenging av mus i boligen, for eksempel ved å tette mulige inngangspunkter.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for helseskader, luktp problemer og ytterligere skader på bygningsdeler.

! TG 2 Overflater - 1

Beskrivelse

Overflater med panel, laftet tømmer, malte MDF-veggplater og malt panel.

Lagt del med ny panel i 2023. Utført av: egeninnsats.
Himlinger med malt MDF-takpanel, panel og malt panel.
Montert MDF-takpanel i 2023. Utført av: egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Del med gjenstående arbeider i boligen. Se bilder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
Mangler overgangslist ved terskel, del med panel, del med taklister, omramming rundt vindu i loftstue, gerikter og overgangslist ved skjøter i himling i 2. etasje.
Det bør ferdigstilles gjenstående arbeider for å sikre at overflatene oppfyller gjeldende krav til funksjon og estetikk.
Manglende ferdigstilling kan medføre økt risiko for skader, redusert brukskvalitet og lavere verdi på boligen.



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Støpt gulv i kjellerrom.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull -og/eller flis.

Del med uisolert bjelkelag over 1.etasje.

Del over kjellerrom er etterisolert med mineralull.

Tilstanden på gulv over blindkjeller er ikke kjent, uten adkomst eller muligheter for besiktigelse. Blindkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon mot blindkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Målt høydeforskjell på ca. 1,5 cm i loftstue.

Synlig byggskum i overgang grunnmur/himling i kjeller.

Ved fuktmåling i etasjeskille over kjeller ble det målt verdier som ligger i grenseland for hva som er skadelig for treverk, kjelleren må holdes tørr og luftig.

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.



- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Del med kjellerrom:

Støpt gulv i kjellerrom.

Kjelleryttervegger av stablet steinmur, lettklinkerblokker og sparesteinsbetong.

Eier opplyser: Del av kjeller er utgravd og utvidet i 2024. Utført av: egeninnsats.

Hulltaking er ikke foretatt. Ikke påforet kjelleryttervegger.

Vurdering av avvik:

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

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

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 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt teglpipe.

Vedovn i spillerom.

Gnistsikring utført med fliser under ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport



! TG IU Kryp Kjeller

Beskrivelse

Delvis blindkjeller:
Blindkjeller med støpt ringmur, uten besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon.
Enkelte ventiler i grunnmur.
Blindkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til kryptjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryptjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryptjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til blindkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Adkomst til 2.etasje via tretrapp.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Laminert innerdør.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er bygget bar med hyller, benkeplate, kummer og ettgreps blandebatteri.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2023. Ingen dokumentasjon.
Utført av: ukjent. Noe gjenstående arbeider.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med våtromsplater og laftet tømmer.
Himling med malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Noe gjenstående arbeider på innvendige overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
Gjenstående arbeider på innvendige overflater bør ferdigstilles for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.



1.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflater med fliser.
Ca. 4,5 cm fall ved terskel til topp slukrist.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Plastsluk
Synlig membran og slukmansjett i sluk.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med veggmontert toalett, servant, ettgreps blandebatteri og vegghengt dusj.
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Ingen ventilering.
Tilluftspalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

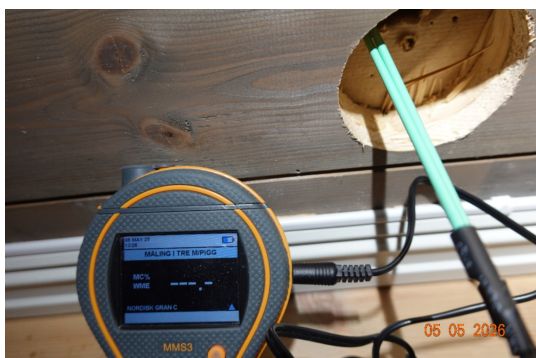
Kostnadsestimat: Under 20 000

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.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Plast vannledning i inntak og stoppekran på bad.
Vannledninger av rør i rør fra 2023.
Koblingskap for vannrør i vegg på bad.
Etablert drensåpning for eventuelt lekkasjevann.

Vurdering av avvik:

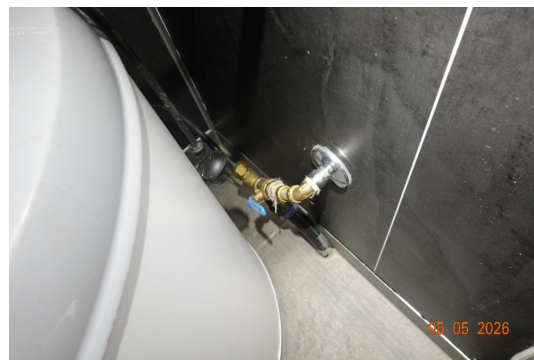
- Det er påvist andre avvik:

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre korrekt identifisering og vedlikehold av rørsystemet. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk ved reparasjoner og økt risiko for feil håndtering, noe som kan forverre eventuelle skader.



! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern -og/eller PVC (plastrør).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

TC 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring.

Varmepumpe fra 2018. Montert i 2023.

Varmekabler i baderomsgulv.

TC 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert på bad.

Fast tilkoblet.



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 entré.

Åpent ledningsnett.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Nytt el.anlegg i 2023/2024. Ikke fremlagt samsvarserklæring.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Nytt el.anlegg i 2023/2024. Ikke fremlagt samsvarserklæring.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn med jord - morenemasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

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 stablet steinmur, lettklinkerblokker og sparesteinsbetong.
Fundamentert på dels med gråsteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist avskalinger i utvendig grunnmur.
Det er påvist sprekk i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avskalinger i utvendig grunnmur bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktinntrengning og skader på muren.



TG 0 Terrengeforhold

Beskrivelse

Ingen spesielle anmerkninger.

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

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

Vurdering av avvik:

- 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 ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

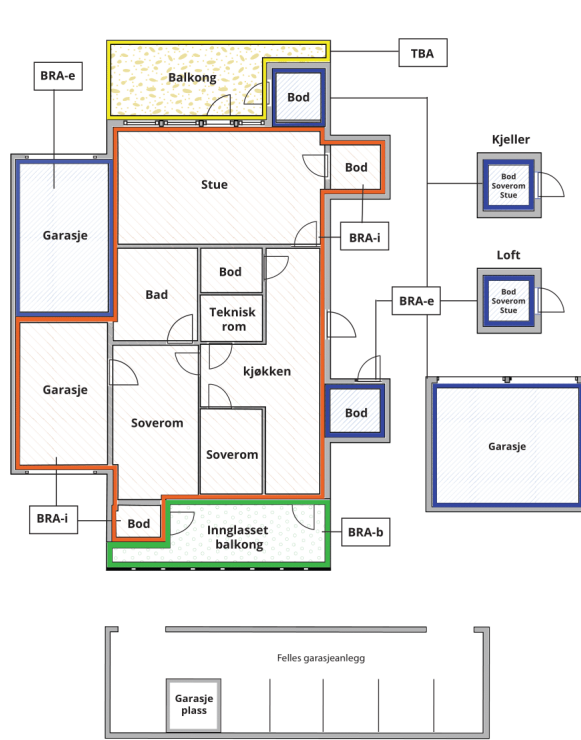
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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)				
1.etasje	95			95	194		95
2.etasje	88			88	5	1	89
SUM	183				199	1	184
SUM BRA	183						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Hall/entré, bad, vaskerom/teknisk rom, stue/kjøkken/spisestue		
2.etasje	Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, garderobe/soverom, bad		

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2.etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kårbolig

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	9			9		7	16
1.etasje	77			77	39		77
2.etasje	40			40		11	51
SUM	126				39	18	144
SUM BRA	126						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerrom		
1.etasje	Entré, selskapslokale med bar, spillerom, bad		
2.etasje	Loftstue, soverom		

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.
Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2.etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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		152		152	
Hems		17		17	
SUM		169			
SUM BRA	169				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje, trimrom, lagerrom	
Hems		Lagerrom	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Låve med fjøsdel

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)				
Gjødsekjeller under fjøsdel		42		42			42
1.etasje		137		137			137
1.etasje (fjøsdel)		62		62			62
2.etasje		78		78		3	81
SUM		319				3	322
SUM BRA	319						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Gjødsekjeller under fjøsdel		Gjødsekjeller, lagerrom	
1.etasje		Lagerrom, stall	
1.etasje (fjøsdel)		Lagerrom, vedbod, fjøs	
2.etasje		Lagerrom	

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2.etasje.

Utedo i dårlig forfatning, ikke videre beskrevet eller oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Lekestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		3		3	
SUM		3			
SUM BRA	3				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Erik Sørli	Takstingeniør
	Lars Nordberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	51	18		0	134318.2 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Furuknappen 176 og 178

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Lars Nordberg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Heradsbygd i Elverum kommune.
Område med noe bebyggelse i landlig skog og landbruksområde.
Solrik og landlig beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot vest.
Elverum sentrum ca. 11,5 km

Adkomstvei

Innkjøring fra privat stikkvei.

Tilknytning vann

Privat. Vann fra borehull på egen tomt, etablert i 2018.
Tilknyttet våningshus, kårbolig og garasje.
Eldre brønn tilknyttet utvendig vann på kårbolig.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.
Etablert i 2018.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Opplysninger hentet på <https://gardskart.nibio.no>. Eiendommen er på totalt 134,4 mål, derav 13,3 mål fulldyrka, 10,2 mål innmarksbeite, 105,9 mål skog, 0,9 mål annet markslag og 4,1 mål bebygd.
Opparbeidet med plen og variert beplantning.
Delvis innhegnet med gjerde.
Liten dam på tomten.
Gruset innkjøring og parkering.

Tinglyste/andre forhold

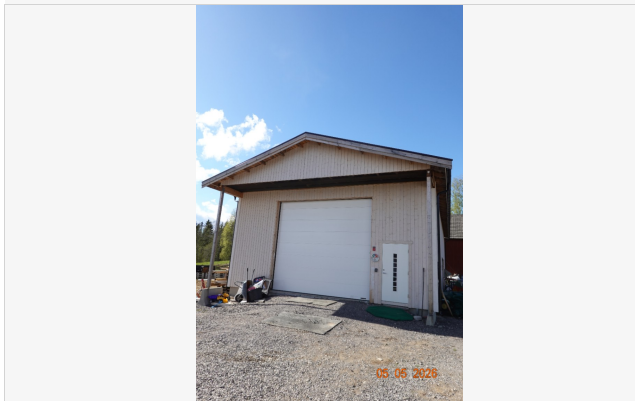
Ett enkelt bygg med liten verdi: Grisehus er ikke videre beskrevet eller oppmålt i denne rapporten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				
Kommentar				
Forsikringspolise ikke fremlagt.				

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Lager, biloppstilling.

Byggeår

2026

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Noe gjenstående arbeider.

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt gulv. Laminatgulv i trimrom og lagerrom.
Lagretgods gjorde at gulvflatene ikke ble besiktiget.
Oppført i bindingsverk, isolert med mineralull.
Overflater med OSB-plater og malte MDF-veggplater.
Himlinger med fuktspærre, malt MDF-takpanel og OSB-plater.
3 fas uttak.
Montert to stk leddporter med motorstyring.
Malt ytterdør med 4 små glassfelt.
Vindu med 2 lags isolerglass.
Nyere vindu med 3 lags isolerglass.
Montert el.billader.
Plast vannledning i inntak og stoppekran.
Treningsrom varmes opp med panelovn.
El.skap med automatsikringer.
3 fas uttak.

Utvendig:

Yttervegg kledd med stående panel.
Saltakkonstruksjon.
Takflatene er tekkt med profilerte metallplater. Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyler ned på støpte fundamenter.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Montert del med snøfangere.

Tørkesprekker i støpt gulv.
Mangler rekkverk på hems.
Mangler vrider til ytterdør.
Noe gjenstående arbeider.

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

Låve med fjøsdel



Anvendelse

Lager.

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.

Uteto i dårlig forfatning, ikke videre beskrevet eller oppmålt.

Beskrivelse

Låve

Innvendig:

Gulvflater med tregulv.

Trebjelkelag, uisolert.

Oppført i trekonstruksjoner. Uisolert.

Tretakkonstruksjoner. Undertak med sponfliser.

Utvendig:

Fundamentert på naturstein.

Yttervegg kledd med stående låvepanel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med flat sementtakstein.

Plassbygget port.

Låvebru av trekonstruksjoner. Del med støpt låvebru.

Avvik:

Mangler takrenner og nedløp.

Mosegroing på takteking.

Mangler del med takstein.

Taket er ikke tett.

Skjevheter i takkonstruksjon og yttervegger.

Det er påvist råteskader i stokker under låvebru. Må påregne reparasjoner av låvebru.

Råteskadet utvendig panel.

Eldre låve, generelt med preg etter aldersforvitring og manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvittringer og skader. Kun deler er besiktiget.

Fjøsdel

Innvendig:

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong.

Støpt dekke i himling over gjødsekjeller.

Støpt dekke.

Oppført i trekonstruksjoner, uisolert del.

Fjøsdel med støpte vegger.

Himling med panel i fjøs.

Tretakkonstruksjoner. Undertak med sponfliser.

Vindu med ettlags glass.

Varevinduer, 1+1 glass.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Baksteovn i lagerrom under fjøs. Eldre murt teglpipe.

Sotluke.

Utvendig:

Yttervegg kledd med lektepanel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Luke til loft er plassert i gavlvegg. På grunn av adkomstmuligheter er ikke loft besiktiget.

Avvik:

Mangler takrenner og nedløp.

Synlig armering i støpt dekke over gjødsekkjeller.

Generelt med preg etter aldersforvitring og manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvittringer og skader.

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

Lekestue



Anvendelse

Lekestue

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Beskrivelse

Innvendig:

Gulvflater med tregulv.
Overflater med malt panel.
Oppført i laftepanel.
Himling med malt panel.

Utvendig:

Fundamentert på terrassebord og lettklinkerblokker direkte på terreng.
Yttervegger av laftepanel.
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bordtak.

Terrasse ved inngang.

Fundamentert på lettklinkerblokker.
Utført med terrassebord og del med rekkverk.
Utepeis.

Avvik:

Ikke montert takrenner og nedløp.
Mangler takteking på yttertak.

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	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring var ikke signert ved oversending av tilstandsrapport. Ikke gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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