

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Elias Blix gate 15B , 2315 HAMAR

 HAMAR kommune

 gnr. 1, bnr. 7352

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 06.03.2026

Rapportdato: 17.04.2026

Oppdragsnr.: 14566-1977

Eiendomsverdi ref nr: YH8888

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.



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: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med betongtakstein fra byggeåret.
Deler av taktekking er ikke besiktiget på grunn av snø.

Helbeslått pipetopp.

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Vannbrettbeslag på vinduer.

Isbordbeslag.

Takstige.

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

Kun synlige beslag og takrenner er vurdert.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med liggende panel.

Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2022 med to strøk.

Synlig musebånd og lufting bak panel.

Saltakkonstruksjon.

Fabrikkerte w-takstoler.

Himling isolert med mineralull.

Undertak med trefiberplater.

Lufting via raft og ventiler i gavlveggene.

Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

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

Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Forankret med stolper i yttervegg.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2004.

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

1.etasje:

Malt ytterdør med glassfelt. Montert kodelås.

Terrassedør med 2 lags isolerglass.

2.etasje:

Terrassedør med 2 lags isolerglass.

Platting ved inngang.

Areal på ca. 2m²

Adkomst til terrasse fra stue.

Skiftet terrassebord i 2021. Utført av: egeninnsats.

Utført med terrassebord, blomsterkasser og levegger.

Areal på ca. 25 m²

Lys og strøm.

Adkomst til åpen balkong fra soverom.

Understøttet med tresøyler og limtretrager.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Deler av balkong ble ikke besiktiget på grunn av snø.

Areal på ca. 7m²

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med fliser og parkett.

Overflater med malte gipsplater og malte MDF-veggplater.

Himlinger med folierte takesplater. Innfelt downlight i himling over stue/kjøkkenen.

Ingen synlige betonggulv i boligen.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Elementpipe med ett løp. Sotluke.

Det er montert sotlukestein i sotluke. Utført i 2026.

Peis med peisinnsats i stue.

Gnistsikring utført med steinplate foran ildsted.

Lakkert tretrapp til 2.etasje. Utført med rekkverk og håndløper av treverk.

Laminerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1.etasje fra byggeåret.

Fremlagt ferdigattest.

Overflater med fliser.

Himling med folierte takesplater.

Gulvflater med fliser.

Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Ca. 16 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

Plastsluk.

Synlig membran i sluk.

Plastsluk under badekar.

Bad med servant, toalett, badekar, ettgrep blandebatteri,

baderomsinnredning, vegghengt dusj og glassdør.

Elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk

av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Bad/vaskerom i 2.etasje fra byggeåret.

Fremlagt ferdigattest.

Overflater med fliser.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med folierte takesplater.

Gulvflater med fliser.

Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

Plastsluk.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.

Bad/vaskerom med servant, dusjkabinett, ettgrep blandebatteri,

baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og toalett.

Elektrisk styrt vifte og vindusventil

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk

av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning fra byggeåret.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap,

speil fronter, del med glassplate i benkerygg, opplegg for

oppvaskmaskin, skuffer, ettgrep blandebatteri, to rustfrie kummer med benkebeslag og del med glassdører.

Integrert koketopp og stekeovn ble skiftet i 2018/2019. Utført av: egeninnsats.

Beskrivelse av eiendommen

Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran og vannmåler montert på bad i 1.etasje.

Vannledninger av rør i rør.

Koblingskap for vannrør i vegg på bad i 1.etasje.

Etablert drengåpning for eventuelt lekkasjevann.

Utvendig vannkran.

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

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

Varmekabler i baderomsgulv i 1.etasje, gang i 1.etasje og baderomsgulv i 2.etasje.

Varmtvannsbereder plassert på bad i 1.etasje, 198 liter fra 2005.

Ikke fast tilkoblet.

Sluk i gulv ved bereder.

Nyere brannslukningsapparat.

Brann og tyverialarm tilkoblet Sector alarm.

Montert sentralstøvsuger i bod.

Elskap med automatsikringer, montert i vegg i gang i 1.etasje.

Kursene er merket.

Montert tariffapparat.

Hovedsikring, 50 A.

Skjult installasjon.

Arbeidsbeskrivelse:

- Erstattet kronevender med 2 separate analoge dimmere, samt erstattet takbelysning i loftstue

- Skiftet enpolig bryter med analog dimmer for lamper over spisebord i kjøkken

- Supplerte med stikkontakter i kjøkken, stue, hovedsoverom, barnerom, loftstue, utvendig for varmepumpe og markise.

- Skiftet belysning i stue, kjøkken, gang og trapperom, begge badene,

hovedsoverom, barnerom og gjesterom

- Skiftet og supplerte utvendig belysning på 2 fasader. Skiftet samtidig

focelle og satte inn bevegelsesføler for utvendig belysning på fasade for hovedinngang

- Monterte utvendige stikkontakter for varmepumpe og markise

- Installerte ladestasjon for el-bil i garasjen, 3x16A vern, samt jordfeilvern type B er plassert i sikringsskap i bolig

Fremlagt samsvarserklæring fra 2026.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med fyllmasser.

Overvannsrør for takrennedløp.

Drensrør er ikke synlig da dem er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Støpt plate på mark og støpt ringmur.

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 radonsikring/radonforhold.

Balkong

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

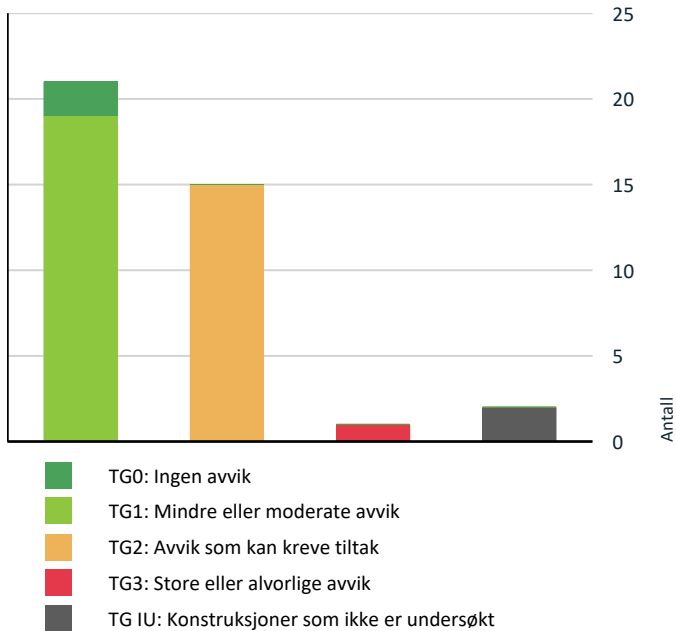
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

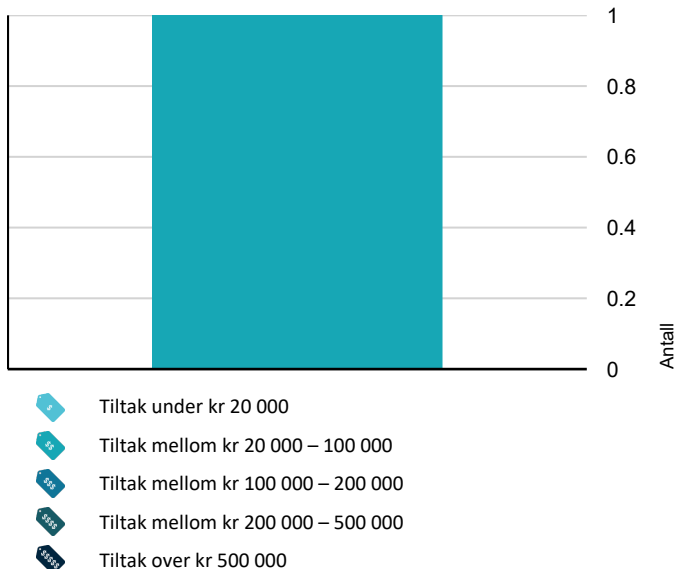
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Tilstandsrapporten gjelder kun boligen.

Garasje er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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


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


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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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


 **Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran
og tettesjikt** [Gå til side](#)


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

 **Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
2004

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Hjemmelshavere 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. Deler av taktekking er ikke besiktiget på grunn av snø.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe mosegroing på taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mose bør fjernes fra taktekkingen for å forhindre redusert levetid på takstein og risiko for fuktskader.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Isbordbeslag.
Takstige.
Større deler av utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø. Kun synlige beslag og takrenner er vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med liggende panel. Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2022 med to strøk. Synlig musebånd og lufting bak panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Svertesopp på utvendig panel.

Eier opplyser: Vask av fasaden blir utført når snøen har smeltet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Svertesopp på utvendig panel bør vaskes bort med egnet rengjøringsmiddel for å forhindre videre vekst og forringelse av overflaten. Manglende tiltak kan føre til estetiske skader og økt vedlikeholdsbehov.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon.
Fabrikkerte w-takstoler.
Himling isolert med mineralull.
Undertak med trefiberplater.
Lufting via raft og ventiler i gavlveggene.
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Forankret med stolper i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser:

Tidligere reklamasjonssak under tidligere eier. Rør til kloakklufting på loft hadde glidd ut. Fuktproblematikk med damp i undertak og fuktighet i isolasjon. Skaden ble utbedret.

Noe misfarging i himlingsplate over trapp til 2.etasje etter reklamasjonssak.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eventuelt skifte plate med misfarging.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2004.

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

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slark i vrider på ett vindu på soverom i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vrider bør justeres/strammes.

TG 1 Dører

Beskrivelse

1.etasje:

Malt ytterdør med glassfelt. Montert kodelås.

Terrassedør med 2 lags isolerglass.

2.etasje:

Terrassedør med 2 lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Platting ved inngang.

Areal på ca. 2m²

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Adkomst til åpen balkong fra soverom.

Understøttet med tresøyler og limtredrager.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Deler av balkong ble ikke besiktiget på grunn av snø.

Areal på ca. 7m²

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Adkomst til terrasse fra stue.

Skiftet terrassebord i 2021. Utført av: egeninnsats.

Utført med terrassebord, blomsterkasser og levegger.

Areal på ca. 25 m²

Lys og strøm.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater med fliser og parkett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv ved trapp i loftstue.

Fuktsvelling i parkett i bod i 2.etasje etter vannsøl. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Knirk i gulv ved trapp i loftstue bør utbedres dersom det oppleves sjenerende, for å unngå videre slitasje og redusert bokomfort.

Risikoen ved å ikke utbedre parketten er redusert levetid.

TG 1 Overflater - 1

Beskrivelse

Overflater med malte gipsplater og malte MDF-veggplater.

Himlinger med folierte takessplater. Innfelt downlight i himling over stue/kjøkken.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Ingen synlige betonggulv i boligen.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

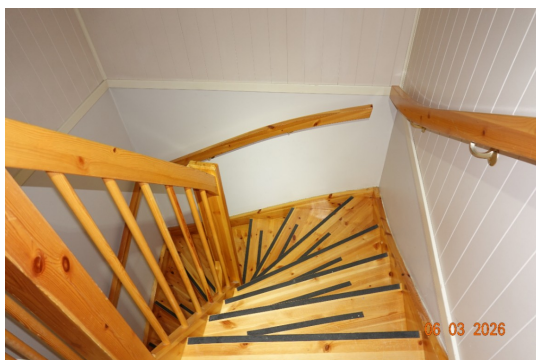
Elementpipe med ett løp. Sotluke.
Det er montert sotlukestein i sotluke. Utført i 2026.
Peis med peisinnsetts i stue.
Gnistsikring utført med steinplate foran ildsted.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert tretrapp til 2.etasje. Utført med rekkverk og håndløper av treverk.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Laminerte innerdører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeåret.
Fremlagt ferdigattest.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med fliser.

Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.

Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.

Ved et eventuelt fuktsøk er det store sannsynlighet at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.

Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.

Himling med folierte takessplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Vindu i våtsonen over badekar.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør oppgraderes eller skiftes ut, da de er eldre enn normal levetid, for å redusere risiko for fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Vindu i våtsonen over badekar bør sikres mot vannsprut, for eksempel med dusjforheng eller annen beskyttelse, for å unngå risiko for vanninntrengning og skade på vindu og omkringliggende konstruksjon.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflater med fliser.

Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Ca. 16 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.
Synlig membran i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt - 1

Beskrivelse

Plastsluk under badekar.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Sluk må rengjøres for inspeksjon. Ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Sluket bør rengjøres for å muliggjøre grundig inspeksjon, og utførelsen av membranløsningen bør undersøkes nærmere.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med servant, toalett, badekar, ettgreps blandebatteri, baderomsinnredning, vegghengt dusj og glassdør.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

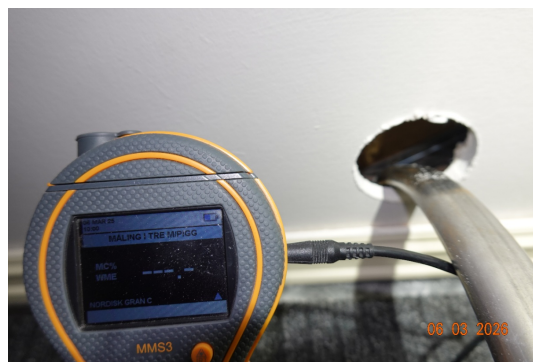
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

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.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Fremlagt ferdigattest.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med fliser.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med folierte takesplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innerdør i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren bør kontrolleres jevnlig for tegn til fuktskader, selv om dusjkabinettet hindrer direkte vannsprut. Plassering av innerdør i våtsonen kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på døren. Innerdør må fuktbeskyttes med våtromsmaling for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvflater med fliser.
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/vaskerom med servant, dusjkabinett, ettgreps blandebatteri, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Krakkeleringer i servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Servanten bør vurderes reparert eller skiftet ut for å unngå videre skader og redusert funksjon. Krakkeleringer kan føre til lekkasjer og vanskelig rengjøring.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte og vindusventil

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

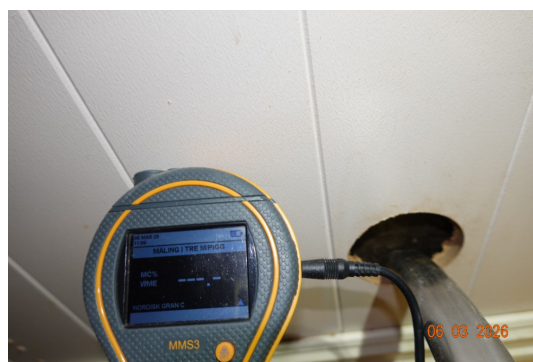
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning fra byggeåret.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, del med glassplate i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, skuffer, ettgreps blandebatteri, to rustfrie kummer med benkebeslag og del med glassdører.

Integrert koketopp og stekeovn ble skiftet i 2018/2019. Utført av egeninnsats.

Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Stoppekran og vannmåler montert på bad i 1.etasje.
Vannledninger av rør i rør.

Koblingskap for vannrør i vegg på bad i 1.etasje.
Etablert dreinsåpning for eventuelt lekkasjevann.
Utvendig vannkran.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å hindre vannskader ved eventuell lekkasje. Gjelder rør i rør under kjøkkenbenk. Rørkursene på rør-i-rør-systemet bør merkes for å sikre oversikt og forenkle vedlikehold og reparasjoner. Manglende merking kan føre til feil ved fremtidig arbeid og økt risiko for skader ved lekkasje.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

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

Varmekabler i baderomsgulv i 1.etasje, gang i 1.etasje og baderomsgulv i 2.etasje.

Eier opplyser:

Installering av ny luft til luft varmepumpe. De byttet ut varmepumpen som jeg fikk installert når jeg overtok huset i 2009 (opprinnelig varmepumpe ble bestilt og montert av EL-montasje Elverum, nå Minel Elverum - fagmessig installert, da kompressoren på den første varmepumpen havarerte.

Begge varmepumpene som er og har vært i huset er av fabrikat Mitsubishi - 6kW effekt Energima Elverum har ivaretatt nødvendig service, ut over rengjøring av filtre (utført som jevnlig egenkontroll). Utført i 2020 av Energima Elverum AS



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider plassert på bad i 1.etasje, 198 liter fra 2005.

Ikke fast tilkoblet.

Sluk i gulv ved bereder.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Nyere brannslukningsapparat.
Brann og tyverialarm tilkoblet Sector alarm.
Montert sentralstøvsuger i bod.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elsskap med automatsikringer, montert i vegg i gang i 1. etasje.
Kursene er merket.
Montert tariffapparat.
Hovedsikring, 50 A.
Skjult installasjon.

Arbeidsbeskrivelse:

- Erstattet kronevender med 2 separate analoge dimmere, samt erstattet takbelysning i loftstue
- Skiftet enpolig bryter med analog dimmer for lamper over spisebord i kjøkken
- Supplerte med stikkontakter i kjøkken, stue, hovedsoverom, barnerom, loftstue, utvendig for varmpumpe og markise.
- Skiftet belysning i stue, kjøkken, gang og trapperom, begge badene, hovedsoverom, barnerom og gjesterom
- Skiftet og supplerte utvendig belysning på 2 fasader. Skiftet samtidig fotocelle og satte inn bevegelsesføler for utvendig belysning på fasade for hovedinngang
- Monterte utvendige stikkontakter for varmpumpe og markise
- Installerte ladestasjon for el-bil i garasjen, 3x16A vern, samt jordfeilvern type B er plassert i sikringsskap i bolig
Fremlagt samsvarserklæring fra 2026.

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.
Større deler av el.anlegget fra byggeåret.
Ikke fremvist samsvarserklæring fra byggeåret.

Arbeidsbeskrivelse:

- Erstattet kronevender med 2 separate analoge dimmere, samt erstattet takbelysning i loftstue
- Skiftet enpolig bryter med analog dimmer for lamper over spisebord i kjøkken
- Supplerte med stikkontakter i kjøkken, stue, hovedsoverom,

barnerom, loftstue, utvendig for varmpumpe og markise.

- Skiftet belysning i stue, kjøkken, gang og trapperom, begge badene,

hovedsoverom, barnerom og gjesterom

- Skiftet og supplerte utvendig belysning på 2 fasader. Skiftet samtidig

focelle og satte inn bevegelsesføler for utvendig belysning på fasade for hovedinngang

- Monterte utvendige stikkontakter for varmpumpe og markise

- Installerte ladestasjon for el-bil i garasjen, 3x16A vern, samt

jordfeilvern type B er plassert i sikringsskap i bolig

Fremlagt samsvarserklæring fra 2026.

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:

- Erstattet kronevender med 2 separate analoge dimmere, samt erstattet takbelysning i loftstue

- Skiftet enpolig bryter med analog dimmer for lamper over spisebord i

kjøkken

- Supplerte med stikkontakter i kjøkken, stue, hovedsoverom, barnerom, loftstue, utvendig for varmpumpe og markise.

- Skiftet belysning i stue, kjøkken, gang og trapperom, begge badene,

hovedsoverom, barnerom og gjesterom

- Skiftet og supplerte utvendig belysning på 2 fasader. Skiftet samtidig

focelle og satte inn bevegelsesføler for utvendig belysning på fasade for hovedinngang

- Monterte utvendige stikkontakter for varmpumpe og markise

- Installerte ladestasjon for el-bil i garasjen, 3x16A vern, samt

jordfeilvern type B er plassert i sikringsskap i bolig

Fremlagt samsvarserklæring fra 2026.

Ikke fremvist 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Tilstandsrapport

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?

Ukjent

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 fyllmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Overvannsrør for takrennedløp.

Drensrør er ikke synlig da dem er nedgravd og ikke tilgjengelig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt plate på mark og støpt ringmur.

Isolert under betonggulv og utførelse med fuktspærre mot grunnen.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurdering av radonsikring/radonforhold.

Balkong

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er sannsynligvis ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

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

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?

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

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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	69			69	27
2.etasje	69			69	7
SUM	138				34
SUM BRA	138				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré/gang, bad, stue/kjøkken		
2.etasje	Loftstue, bod, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, soverom 3		

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

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		16		16	
1.etasje		3		3	
1.etasje		5		5	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

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

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
06.3.2026	Erik Sørli	Takstingeniør
	Erik Storsveen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	7352		0	424.7 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Elias Blix gate 15B

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Stine Storsveen

1/2 Hjemmelshaver: Erik Storsveen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Bondesveia i Hamar kommune.

Veletablert boligfelt med eneboliger.

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

Hamar sentrum ca. 2,5 km

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei til privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

Om tomten

Ganske flat tomt.

Opparbeidet med gressplen og variert beplantning.

Tomten var dekket med snø under befaring.

Belagt belegningsstein ved inngang og parkering.

Delvis innhegnet med hekk.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				

Kommentar

Forsikringspolise ikke fremlagt.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling.

Byggeår

2004

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Kommentar

Ca.byggeår. Eiers opplysning.

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt gulv og støpt sokkel.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Del kledd med gipsplater.

Utført med fabrikkerte takstoler. Undertak med trefiberplater.

Montert leddport med motorstyring.

El.billader.

Panelt ytterdør.

Lys og strøm.

Utvendig:

Yttervegg kledd med liggende panel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein.

Taket er ikke besiktiget på grunn av snø.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Isbordbeslag.

Bod:

Støpt gulv.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Utført med fabrikkerte takstoler. Undertak med trefiberplater.

Lys og strøm.

Vedbod:

Gulvflater med terrassebord.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Yttervegg kledd med liggende panel.

Avvik:

Riss i gulv.

Det er påvist fuktsvelling nederst på gipsplater etter vannsøl fra bil.

Skade i gipsplate mellom bod og garasjerom.

Enkelte innvendige fuktmerker i vedbod.

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

Tilbygg / modernisering

Tilbygg Med vedbod. Ukjent byggeår.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	22.12.2006		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	

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.