

Tilstandsrapport



Enebolig med hybelleilighet



Kannikvegen 8 , 2413 ELVERUM



ELVERUM kommune



gnr. 31, bnr. 500

Sum areal alle bygg: BRA: 279 m² BRA-i: 219 m²



Befaringsdato: 12.01.2026

Rapportdato: 03.02.2026

Oppdragsnr.: 14566-1951

Referansenummer: VD7750

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



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

Sørli Takst AS

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

Rapportansvarlig



Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

971 22 916



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med hybelleilighet - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med takpanner.
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.
Ny taktekking ble lagt i ca.1988

To helbeslåtte pipetopper.
Pipe med toppbeslag.
Beslåtte luftehatter for avtrekkskanaler.
Kobbertakrenner og nedløp.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Isbordbeslag.
Større deler av takrenner og beslag er ikke besiktiget. Anbefaler ytterligere undersøkelser når snøen blir borte.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Del med murt porebetong.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Del med liggende panel.
Saltakkonstruksjon.
Delvis påbygget med takkonstruksjon etter byggeåret.
Eksisterende tak var tekket med pappshingel.
Sperretakkonstruksjon.
Bordet undertak.
Himling isolert med mineralull.
Loft besiktiget fra luke i vegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft.
Overbygget takkonstruksjon over inngang og carport:
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.
Understøttet med ståldrager og tresøyler ned på støpte fundamenter.

Vinduer med 2 lags isolerglass.
Vindu med 2 lags isolerglass + ettlags glass på soverom.
Observert isolerglass fra 1960, 1962 og 2012.
Blyglassvinduer i peisstue.
Varevinduer, 1+1 glass.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Hybelleilighet:
Malt ytterdør.
Hoveddel:
Malt ytterdør.
Terrassedør med 3 lags isolerglass i hagestue.
Malt ytterdør til teknisk rom.

Platting ved inngang.

Terrasse på tomten:
Bygget i 2024. Utført av: firma.
Understøttet med rundtømmer ned på støpte fundamenter.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.

Innglasset hagestue:
Gulvflater med steinfliser. Delvis belagt med teppe.
Overflater med malte plater.

Stålsperre i himling med glassfelt.
Vinduer med 2 lags isolerglass.
Terrassedør med 3 lags isolerglass.
El.skyvedør.
Montert to stk panelovner.
Lys og strøm.

Bygget trapp i skråning. Utført i 2024 av firma.
Belagt med stenheller ved inngang.
Belegningsstein under carport.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med laminatgulv, fliser, parkett og vinylfliser.
Lagt nytt laminatgulv i stue,kjøkken, gang og soverom i hybelleilighet. Utført i ca.2018 av egeninnsats.
Overflater med malt panel, malt strietapet, malte plater, brystningspanel, fliser, malt tapet, strie og panel.
Malt div.overflater.
Himlinger med folierte takesplater, malte plater og panel. Innfelt downlight i enkelte himlinger.
Ingen synlige betonggulv i boligen.

Murt teglpipe.
Vedovn i peisstue.
Åpen peis i peisstue.
Elementpipe med ett løp. Utvendig sotluke.
Peis med innsats i innglasset hagestue.
Gnistsikring utført med steinfliser under ildsted.
Murt teglpipe ved bad. Ikke i bruk. Ikke tilkoblet ildsted.
Åpen peis ved terrasse.
Deler er ikke besiktiget på grunn av snø.
Anbefaler ytterligere undersøkelser når snøen blir borte.

Støpt trapp belagt med parkett i overgang spisestue/peisstue.
Innerdører med blyglass.
Heltre innerdører.

Teknisk rom:
Støpt gulv.
Overflater med gipsplater.
Oppført i bindingsverk, isolert med mineralull.
Himling med gipsplater.
Tidligere røykkanal til oljefyr. Ikke i bruk. Oljefyr er fjernet.

Utvendig bod:
Lakkert tregulv.
Yttervegger av uisolert bindingsverk og blokker av porebetong.
Dels kledd med sponplater.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.
Utvendig lagerrom:
Asfaltert gulv. Del med terrassebord.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Overflater med murpuss.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.
Plassbygget ytterdør.

Vaskegang:
Gulvflater med fliser.
Overflater med malt panel.
Himling med malte plater.
Ikke etablert sluk i gulv.

Beskrivelse av eiendommen

Vaskegang med innredning, rustfri kum, opplegg for vaskemaskin. Ettgreps blandebatteri, benkeplate og kum fra 2025. Utført av: egeninnsats.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i hoveddel med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2012
Kilde: eiers opplysning.
Utført av: ukjent.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med fliser.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med folierte takessplater. Innfelt downlight i himling.
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Plastsluk.
Synlig membran i sluk.
Bad med to servanter, to ettgreps blandebatteri, baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Bad/vaskerom i hybelleilighet. Ukjent alder.
Ingen dokumentasjon.
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Overflater med malt panel.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med malt panel.
Bad/vaskerom med dusjkabinett, toalett, servant, skuffer, ettgreps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.
Montert el.vifte.
Etablert tilluft igjennom små hull nederst i innerdør.
Skiftet toalett i 2018 av egeninnsats.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre innredning. Ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, heltre benkeplate, over og underskap, fliser i benkerygg, glatte fronter, skuffer, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.
Integrert koketopp og stekeovn.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

IKEA innredning fra 2018.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for vaskemaskin, skuffer, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer.
Integrert oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etasje.
Gulvflater med fliser.
Overflater med fliser.
Himling med malte plater.

Toalettrom med håndvask, toalett og ettgreps blandebatteri. Takventil, naturlig avtrekk.
Tilluftsplate.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Del med hybelleilighet:
Stoppekran plassert i kasse på bad. Stoppekran ble ikke besiktiget, plate var skrudd fast ved befarig.
Vannledninger av kobber.
Hoveddel:
Stoppekran montert i skap i vaskegang.
Vannledninger av kobber.
Avløpsrør av støpejern -og/eller PVC (plastrør).
Kloakk luftet over tak.

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.
Aggregat plassert på loft for mekanisk avtrekk til bad.
Takventiler i flere rom. Ventilasjon ikke i bruk. Frakoblet.

Boligen varmes opp i hovedsak radiatorer, tilkoblet varmepumpe væske-vann.
Vedfyring i peisstue og hagestue.
Montert viftekonvektor på vegg i peisstue.
Varmekabler i begge baderomsgulv og hagestue.

Varmtvannsbereder plassert i teknisk rom, 200 liter.
Eier opplyser: Varmtvannsbereder ble montert i ca. 2012

Brann og tyverialarm tilknyttet Sector alarm.
Eldre brannslukningsapparat. Alder: 2002.
Skyvedørgarderober på soverom.
Tidligere kjølerom er beskrevet som bod under rominndeling.
Kjøleaggregat er ikke i bruk.

Væske-vann varmepumpe tilknyttet radiatorer. Montert i ca.2012
Utført service på varmeanlegg i 2023.
Renset siler etterfylt luft i eksp.kar
Etterfylt Borehull

Hybelleilighet:
Elskap med automatsikringer, montert på vegg ved inngang.
Kursene er merket.
Åpent ledningsnett.
Hoveddel:
El-skap med skrusikringer (porselensikringer) + enkelte ettermonterte automatsikringer. Montert på vegg i teknisk rom.
Montert strømmåler.
Åpent ledningsnett.
Montert el.billader.
Elskap med automatsikringer.
Kursene er merket.
El.skap med automatsikringer i vaskegang.

Kontroll av elanlegg ble utført i 2024.
Ingen anmerkninger ble avdekket.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med jord - morenemasser. Dels på fjell.
På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering.

Beskrivelse av eiendommen

Støpt plate på mark og støpt ringmur.
Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.
Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.
Nedgravd oljetank. Ukjent alder og type.

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

[Gå til side](#)

Vurderings av radonsikring/radonforhold.
Innvendig trapp
Branntekniske forhold

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

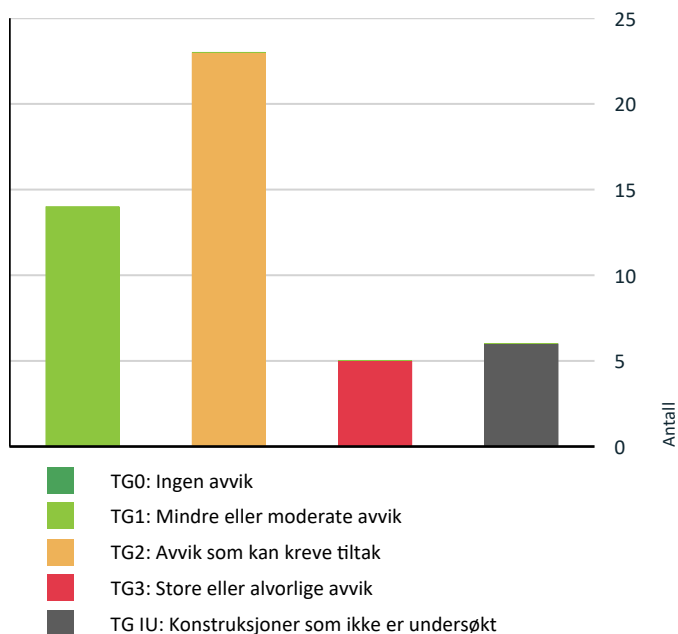
[Gå til side](#)

Enebolig med hybelleilighet

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

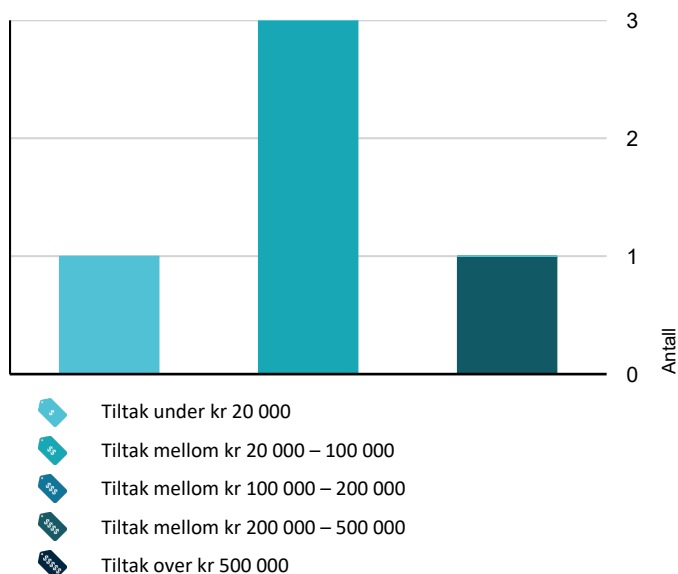
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med hybelleilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Andre innvendige forhold - 3 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold - 4 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje (hybelleilighet) > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted - 3 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted - 2	Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold - 2	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Kjøkken > 1.etasje (hybelleilighet) > Entré/stue/Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED HYBELLEILIGHET



Byggeår
1966

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Hjemmelshaver bor i boligen.

Standard

Standard fra byggeåret, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.

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

Vedlikehold

Greit ivarettatt.

Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Bad i hoveddel med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2012. Utført av: ukjent. Kilde: eiers opplysning.
	Tilbygg	Med carport mot øst. Påbygget del av hus med takkonstruksjon. Fremlagt tegninger fra 1987.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med takpanner.

Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.

Ny taktekking ble lagt i ca.1988

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekkingen når taket er snøfritt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av manglende kontroll og høy alder på taktekkingen er økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

To helbeslåtte pipetopper.

Pipe med toppbeslag.

Beslåtte luftehatter for avtrekkskanaler.

Kobbertakrenner og nedløp.

Vannbrettbeslag på vinduer.

Isbordbeslag.

Større deler av takrenner og beslag er ikke besiktiget. Anbefaler ytterligere undersøkelser når snøen blir borte.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist rust på rennekroker. Irr på takrenner.

Påvist frostspreng i taknedløp på hushjørne mot nordvest.

Større deler av takrenner og beslag er ikke besiktiget. Anbefaler ytterligere undersøkelser når snøen blir borte.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres ytterligere undersøkelser av takrenner og beslag når snøen er borte, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler. Rust på rennekroker og utett takrennenedløp bør utbedres for å hindre vannskader på fasade og grunnmur, samt for å forlenge levetiden på takrennesystemet.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for fuktskader og følgeskader på bygningen.



TG 2 Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Del med murt porebetong.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Del med liggende panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tilstandsrapport

Det er påvist svertesopp på utvendig panel. Behov for vedlikehold og enkelte utskiftninger.

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

Det ble påvist råteskader i panelender på fasade mot parkeringsplass.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det bør utføres vedlikehold og utskiftning av panel med svertesopp og råteskader for å hindre videre forringelse av kledningen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.

Delvis påbygget med takkonstruksjon etter byggeåret.

Eksisterende tak var tekket med pappshingel.

Sperretakkonstruksjon.

Bordet undertak.

Himling isolert med mineralull.

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

Overbygget takkonstruksjon over inngang og carport:

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Understøttet med ståldrager og tresøyler ned på støpte fundamenter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist svertesopp i undertak og rust på ståldrager i takkonstruksjonen over carport.

Synlige spiker igjennom undertak på loft.

Bygningsavfall på loft bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å fjerne svertesopp i undertaket og utbedre rust på ståldrageren.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til videre soppvekst, svekkelse av konstruksjonen og redusert levetid på bærende elementer.



TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Vindu med 2 lags isolerglass + ettlags glass på soverom.

Observert isolerglass fra 1960, 1962 og 2012.

Blyglassvinduer i peisstue.

Varevinduer, 1+1 glass.

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.

Enkelte punkterte isolerglass.

Det er påvist sprekke i vinduglass på ett soverom.

Det er påvist vindu som sitter fast i maling.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør foretas lokal utbedring av slitte karmen og sprekker i treverket for å hindre videre forringelse, varmetap og risiko for fuktinntrengning som kan føre til råte og mugg.

Punkterte isolerglass bør vurderes skiftet ut for å opprettholde god isolasjonsevne og unngå kondensproblemer, som kan medføre fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Vindu med sprekke bør skiftes.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Hybelleilighet:
Malt ytterdør.

Hoveddel:
Malt ytterdør.
Terrassedør med 3 lags isolerglass i hagestue.
Malt ytterdør til teknisk rom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting ved inngang.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse på tomten:
Bygget i 2024. Utført av: firma.
Understøttet med rundtømmer ned på støpte fundamenter.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.

Vurdering av avvik:

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

TG 2: Synlige skjevheter i understøttelse.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av terrassekonstruksjonen når den er snøfri for å vurdere omfanget av skjevheter i gulv og understøttelse. Dersom skjevhetene ikke utbedres, kan dette medføre redusert bæreevne, økt slitasje og i verste fall fare for konstruksjonssvikt.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Innglasset hagestue:
Gulvflater med steinfliser. Delvis belagt med teppe.
Overflater med malte plater.
Stålsperer i himling med glassfelt.
Vinduer med 2 lags isolerglass.
Terrassedør med 3 lags isolerglass.
El.skyvedør.
Montert to stk panelovner.
Lys og strøm.

TG IU Utvendige trapper

Bygget trapp i skråning. Utført i 2024 av firma.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Andre utvendige forhold

Belagt med stenheller ved inngang.
Belegningsstein under carport.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Manglende fugemasse mellom stenheller.
Telehiv i grunnen under belegningsstein.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etterfuges mellom stenhellene for å hindre vanninntrenging.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Gulvflater med laminatgulv, fliser, parkett og vinylfliser.
Lagt nytt laminatgulv i stue, kjøkken, gang og soverom i hybelleilighet.
Utført i ca. 2018 av egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist glipper i parkettskjøter i spisestue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Glippene i parkettskjøtene bør utbedres for å forhindre at smuss og fukt trenger ned i konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader på gulvet over tid.

TG 2 Overflater - 2

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

Malt div. overflater.

Himlinger med folierte takessplater, malte plater og panel. Innfelt downlight i enkelte himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe oppsprekking i overgang vegg/himling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppsprekking i overgang mellom vegg og himling bør utbedres for å hindre videre sprekkdannelser.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Ingen synlige betonggulv i boligen.

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. 15 mm i stue/kjøkken i utleiedel.

Målt høydeforskjell på ca. 20 mm i peisstue i hoveddel.

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.

TG 2 Pipe og ildsted

Murt teglpipe.

Vedovn i peisstue.

Åpen peis i peisstue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TG 1 Pipe og ildsted - 3

Åpen peis ved terrasse.

Deler er ikke besiktiget på grunn av snø.

Anbefaler ytterligere undersøkelser når snøen blir borte.



TG IU Pipe og ildsted - 3

Murt teglpipe ved bad. Ikke i bruk. Ikke tilkoblet ildsted.

TG 2 Pipe og ildsted - 2

Elementpipe med ett løp. Utvendig sotluke.

Peis med innsats i innglasset hagestue.

Gnistsikring utført med steinfliser under ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

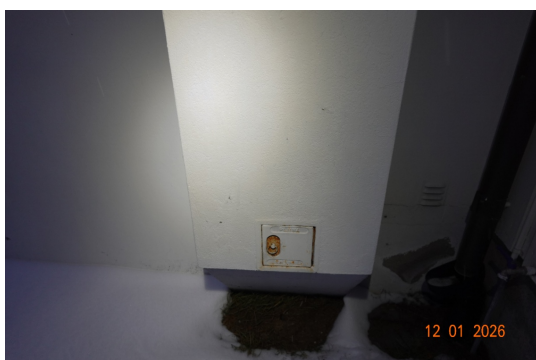
Rust på sotluke.

Det er påvist riss i murpuss.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sotluken bør byttes ut eller utbedres for å hindre videre rustdannelse, som kan føre til redusert funksjon og økt risiko for lekkasje av sot og røyk til omgivelsene.



TG 1 Innvendige trapper

Støpt trapp belagt med parkett i overgang spisestue/peisstue.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører med blyglass.
Heltre innerdører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Teknisk rom:
Støpt gulv.
Overflater med gipsplater.
Oppført i bindingsverk, isolert med mineralull.
Himling med gipsplater.
Tidligere røykkanal til oljefyr. Ikke i bruk. Oljefyr er fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist riss/sprekker i gulv.

Det er påvist fuktskjolder på innvendige overflater. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Riss og sprekker i gulvet bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.

Fuktskjolder på overflater bør følges opp med nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang, selv om det ikke ble målt unormale fuktverdier.



TG 2 Andre innvendige forhold - 2

Utvendig bod:
Lakkert tregulv.
Yttervegger av uisolert bindingsverk og blokker av porebetong.
Dels kledd med sponplater.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist spiker igjennom undertak.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Spiker som går gjennom undertaket bør fjernes eller utbedres for å hindre fuktinntrengning og skader på undertaket.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for vannlekkasje og påfølgende råteskader i takkonstruksjonen.

TG 3 Andre innvendige forhold - 3

Utvendig lagerrom:
Asfaltert gulv. Del med terrassebord.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Overflater med murpuss.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.
Plassbygget ytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekk i murpuss.

Det er påvist råteskadet undertak.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sprekk i murpuss bør utbedres for å hindre videre forvitring.
Råteskadet undertak må skiftes ut for å sikre konstruksjonens bæreevne og forhindre videre råteutvikling, som kan medføre svekkelse av takkonstruksjonen og økt risiko for fuktskader.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Andre innvendige forhold - 4

Vaskegang:
Gulvflater med fliser.
Overflater med malt panel.
Himling med malte plater.
Ikke etablert sluk i gulv.
Vaskegang med innredning, rustfri kum, opplegg for vaskemaskin.
Ettgreps blandebatteri, benkeplate og kum fra 2025. Utført av: egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert lekkasjesikring i vaskegangen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende lekkasjesikring i vaskegangen for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner eller vaskemaskin. Manglende lekkasjesikring kan føre til omfattende vannskader i konstruksjonen, med påfølgende kostnader for utbedring.

Kostnadsestimat: Under 20 000

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad i hoveddel med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2012

Kilde: eiers opplysning.

Utført av: ukjent.

Ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med folierte takessplater. Innfelt downlight i himling.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er påvist en sprekk i flis ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Skifte flis med sprekk.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Synlig membran i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Ikke etablert sluk under dusjkabinett. Direkte avløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Gråvann fra dusjkabinett bør føres til sluk.

Det er ikke etablert sluk under dusjkabinettet, og det er direkte avløp fra dusjkabinettet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med to servanter, to ettgreps blandeblender, baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.
Tilluftspalte under dør.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1. ETASJE (HYBELLEILIGHET) > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

Bad/vaskerom i hybelleilighet. Ukjent alder.
Ingen dokumentasjon.
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Overflater med malt panel.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med malt panel.
Bad/vaskerom med dusjkabinett, toalett, servant, skuffer, ettgreps blandeblender og opplegg for vaskemaskin.
Montert el.vifte.
Etablert tilluft igjennom små hull nederst i innerdør.
Skiftet toalett i 2018 av egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke etablert fall til sluk, og gulvet er flatt. Dette medfører økt risiko for at vann ikke ledes effektivt til sluket, noe som kan føre til vannansamling på gulvet.

Ikke fuktsikre overflater, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Begrenset besiktigelse muligheter av sluk under dusjkabinett. Sluk bør rengjøres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at badet/våtrommet totalrenoveres. Ved renovering bør det sikres tilstrekkelig fall til sluk og etableres fuktsikre overflater, samt at alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk mv. dokumenteres.

Manglende fall til sluk og utilstrekkelig fuktsikring medfører økt risiko for vannansamling, lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE (HYBELLEILIGHET) > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Eldre innredning. Ukjent alder.

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

Integrert koketopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktskadet bunnplate under kum. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Eier opplyser: Fuktskade er etter lekk fra vaskemidler.

Behov for justering av skapdører.

Del med manglende fugemasse i mellom flisfuger.

Slark i blandebatteri.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bunnplate under kum bør skiftes for å utbedre fuktskaden.

Skapdører bør justeres for å sikre funksjonalitet og forhindre unødig slitasje.

Manglende fugemasse mellom flisfuger bør etterfuges.

Slark i blandebatteri bør utbedres for å forhindre lekkasje.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE (HYBELLEILIGHET) > ENTRÉ/STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

IKEA innredning fra 2018.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for vaskemaskin, skuffer, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer.

Integrert oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slark i blandebatteri. Ufagmessig montert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Blandebatteriet bør ettersees og eventuelt monteres på nytt av fagperson for å sikre korrekt funksjon og unngå lekkasjer eller ytterligere skader på innredning og benkeplate.

Tilstandsrapport



1. ETASJE (HYBELLEILIGHET) > ENTRÉ/STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje.
Gulvflater med fliser.
Overflater med fliser.
Himling med malte plater.
Toalettrom med håndvask, toalett og ettgreps blandeblender.
Takventil, naturlig avtrekk.
Tilluftsplate.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist riss/sprekker i flere gulvfliser.
Ujevne fuger.
Del med manglende fugemasse i hjørne.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle gjeldende krav og redusere risiko for dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og lukt. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert komfort.
Riss og sprekker i gulvfliser samt ujevne fuger bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 3 Vannledninger

Del med hybelleilighet:

Stoppekran plassert i kasse på bad. Stoppekran ble ikke besiktiget, plate var skrudd fast ved befaring.

Vannledninger av kobber.

Hoveddel:

Stoppekran montert i skap i vaskegang.

Vannledninger av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Det må etableres tilgang til stoppekran.

Det bør etableres tilgang til stoppekranen slik at den kan inspiseres og vedlikeholdes ved behov.

Manglende tilgang til stoppekran kan føre til forsinket stenging av vann ved lekkasje, noe som øker risikoen for vannskader.

Videre bør det vurderes utskifting av vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som gir økt risiko for lekkasjer og følgeskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern -og/eller PVC (plastrør).
Kloakk luftet over tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.
Aggregat plassert på loft for mekanisk avtrekk til bad.
Takventiler i flere rom. Ventilasjon ikke i bruk. Frakoblet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Anbefaler ytterligere undersøkelser til ventilasjon av takventiler.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak radiatorer, tilkoblet varmepumpe væskevann.

Vedfyring i peisstue og hagestue.

Montert viftekonvektor på vegg i peisstue.

Varmekabler i begge baderomsgulv og hagestue.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i teknisk rom, 200 liter.
Eier opplyser: Varmtvannsbereder ble montert i ca. 2012

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje fra berederen. Manglende tiltak kan medføre omfattende skader på omkringliggende konstruksjoner.



TG IU Andre installasjoner

Brann og tyverialarm tilknyttet Sector alarm.
To nye brannslukningsapparat.
Skyvedørsgarderober på soverom.
Tidligere kjølerom er beskrevet som bod under rominndeling.
Kjøleaggregat er ikke i bruk.

TG 2 Vannbåren varme

Væske-vann varmepumpe tilknyttet radiatorer. Montert i ca. 2012
Utført service på varmeanlegg i 2023.
Renset siler etterfylt luft i eksp.kar
Etterfylt Borehull

Vurdering av avvik:

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

Gjelder eldre radiatorer.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre radiatorer bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold for å redusere risikoen for lekkasjer eller driftsstans.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være plutselige skader eller funksjonssvikt, som kan føre til vannskader på bygningen.



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.

Hybelleilighet:

El-skap med automatsikringer, montert på vegg ved inngang.

Kursene er merket.

Åpent ledningsnett.

Hoveddel:

El-skap med skrusikringer (porselensikringer) + enkelte ettermonterte automatsikringer. Montert på vegg i teknisk rom.

Montert strømmåler.

Åpent ledningsnett.

Montert el.billader.

El-skap med automatsikringer.

Kursene er merket.

El.skap med automatsikringer i vaskegang.

Kontroll av elanlegg ble utført i 2024.

Ingen anmerkninger ble avdekket.

Mangler deksel til koblingsboks i spisestue.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Ikke fremlagt samsvarserklæring på div. arbeider utført etter 1.1.1999.

Montert nye downlight i spisestue. Smartstrømstyring, utelamper levert og montert. Utført i 2025. Ikke fremlagt samsvarserklæring.

Arbeidsbeskrivelse:

Nytt el opplegg til ladestasjon, overspenningsvern og elementautomat er montert.

Kunde hadde ladestasjon selv.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2022.

Inntak og sikringsskap

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

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn med jord - morenemasser. Dels på fjell.

TG 10 Fuktsikring og drenering

På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark og støpt ringmur.
Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist riss i murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre riss i murpuss for å forhindre fuktinntrengning og videre forringelse av konstruksjonen.

TG 10 Terrengforhold

Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri, for å kunne vurdere terrengforholdene og eventuelle avvik. Manglende vurdering kan medføre at forhold som kan gi økt fuktbelastning på bygningen ikke avdekkes.

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 3 Oljetank

Nedgravd oljetank. Ukjent alder og type.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på at oljetanken er sanert i henhold til gjeldende regelverk.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tankens tilstand og om det er risiko for forurensning av grunnen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurderings av radonsikring/radonforhold.

Innvendig trapp

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

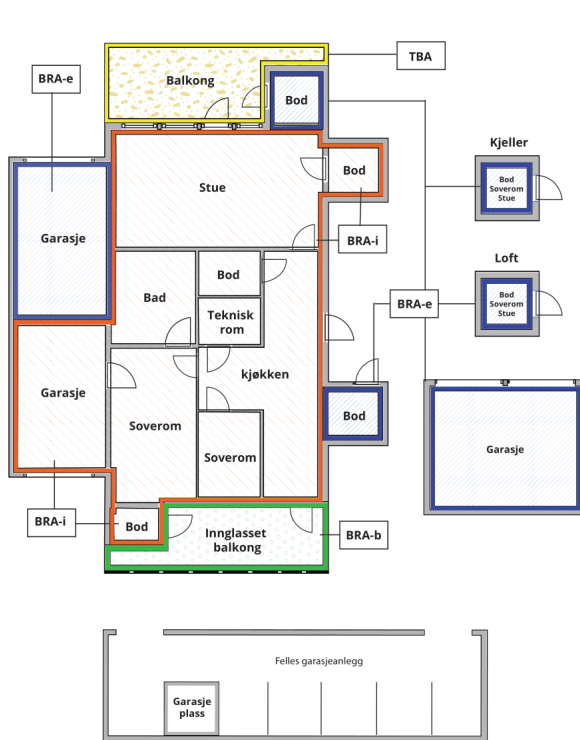
Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med hybelleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	177		36	213	2
1.etasje (hybelleilighet)	42			42	
Teknisk rom		3		3	
Utvendig bod		6		6	
Lagerrom		15		15	
SUM	219	24	36		2
SUM BRA	279				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Vindfang, toalettrom, entré/garderobe, spisestue, peisstue, kjøkken, vaskegang, bod (tidligere kjølerom), soverom, soverom 2, soverom 3, bad		Innglasset hagestue
1.etasje (hybelleilighet)	Entré/stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom		
Teknisk rom		Teknisk rom	
Utvendig bod		Bod	
Lagerrom		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 lagerrom.

TBA er ikke målt på grunn av snødekte arealer. Kun målt arealet av platting ved inngang.

Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 62m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med hybelleilighet	217	62

Kommentar

Enebolig med hybelleilighet

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 lagerrom.

Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 62m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.1.2026	Erik Sørli	Takstingeniør
	Lars Jesper Christensen Fløymo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	31	500		0	1708 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Kannikvegen 8

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Lars Jesper Christensen
Fløymo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Bryggeriberget i Elverum kommune.
Veletablert boligfelt med eneboliger.
Fin og sentral beliggenhet med utsikt mot vest, bolig med utearealer og terrasse orientert mot vest.
Elverum sentrum ca. 1 km

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

Om tomten

Tomten var dekket med snø under befaring.

Forsikring

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring var ikke utfylt ved oversending av rapport. Ikke gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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