

# Egenerklæring

Sportsvegen 2, 2409 ELVERUM

11 May 2026

## Informasjon om eiendommen

---

| Adresse       | Postadresse   | Enhetsnummer |
|---------------|---------------|--------------|
| Sportsvegen 2 | Sportsvegen 2 |              |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Boligen var del av forskudd på arv i 2000. Total renovert 2001/2002.

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd i boligen siden juli 2000.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 0738318

## Informasjon om selger

---

Selger

Hugnes, Kari Merete Skibness

## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

**1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2000

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Badet ble bygd fra med støping av gulv og flis. Elektriker var Svenggaard Installasjon AS og Rørlegger var Bjørn Håvard Lie.

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Bjørn Håvard Lie rørlegger Svenggaard Installasjon AS

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

**3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

2023

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet ut noen vindskier og byttet 4 utvendige panelbord ifm skifting av varmpumpe. Elverumhus totalrenoverte boligen i perioden 2000-2001. Nye vinduer, tak m.m.

**4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Steen Eiendom As / Elverumhus

**4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja  Nei

## Kjeller

---

**5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

**6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja  Nei

**7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv omfanget

Noe saltutslag nederst på vegg i kjeller.

**8 Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**8.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**8.1.2 Årstall**

2001

**8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble lagt ny drenering på hele huset i fbm totalreovering og nytt tilbygg i 2001 /2002.

**8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Elverumhus m/underleverandører. Senderud.

**8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Elektrisitet

---

**9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.1.2 Årstall**



2001

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alt elektriske i huset ble skiftet.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Svensgaard Instalasjon As

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## Rør

---

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2000

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet alt av røropplegg inne i boligen i forbindelse med renovring i 2000-2001.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lie rør og graveservice

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?**

Sanert og rengjort i 2024. Arbeid utført av Emil Håberget.



**15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**16.1.2 Årstall**

2023

**16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny varmepumpe i 2023.

**16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Bekkvang varmepumper AS

**16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Skjevheter og sprekker

---

**17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Sprekk i pipe på kjøkken.

## Sopp og skadedyr

---

**19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

**21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.



## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja  Nei  Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Usikker på måleverdier, men de var innenfor referanseverdiene. Ble gjort for ca. 12-13 år siden.

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

Boligen selges med boligselgerforsikring



En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 68110102**

# Egenerklærings skjema

Name

**Kari Skibness Hugnes**

Date

**2026-05-11**

Identification



**Kari Skibness Hugnes**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Kari Skibness Hugnes

11/05-2026  
09:14:44

BankID OIDC  
High



Adresse

**Sportsvegen 2, 2409 ELVERUM**

Dato for energimerking

**04.06.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-307319**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**153974349**

Gårdsnummer

**31**

Bruksnummer

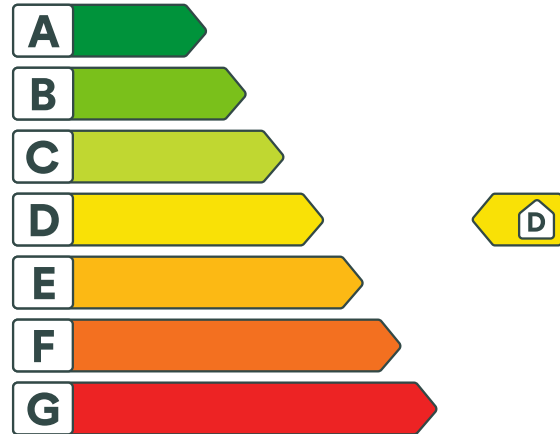
**462**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1966**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**333,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**333,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**208,57 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**268,75 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**96 565 kWh**



## Sportsvegen 2, 2409 ELVERUM



### Detaljerings

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



## Sportsvegen 2, 2409 ELVERUM



### Tiltak

#### Brukertilta

##### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

##### Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

##### Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

##### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

##### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

##### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

##### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

## Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

## Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

## Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 16: Montering av peisinnstans i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnstans med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

## Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

## Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

## Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

## Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.**

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

### Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- |   |             |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,-  |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer            | kr 8 950,-  |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr.                         | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt          | kr 13 650,- |

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på [gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring](https://gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring).



Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).

## Sportsvegen 2

Nabolaget Nordleiret vest - vurdert av 43 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Husdyreiere



### Offentlig transport

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| 🚶 Fagervikvegen<br>Linje B61, 803 | 2 min 🚶<br>0.2 km |
| 🚶 Elverum stasjon<br>Linje R60    | 5 min 🚶<br>2.4 km |
| ✈ Oslo Gardermoen                 | 1 t 10 min 🚶      |

### Skoler

|   |                    |
|---|--------------------|
| Søbakken skole (1-7 kl.)<br>289 elever, 19 klasser        | 9 min 🚶<br>0.8 km  |
| Ydalir skole (1-7 kl.)<br>278 elever, 15 klasser          | 16 min 🚶<br>1.4 km |
| Frydenlund skole (1-7 kl.)<br>243 elever, 14 klasser      | 22 min 🚶<br>1.9 km |
| Elverum ungdomsskole (8-10 kl.)<br>755 elever, 62 klasser | 10 min 🚶<br>0.9 km |
| Elverum videregående skole<br>800 elever                  | 5 min 🚶<br>2.2 km  |
| Terningen Arena   | 7 min 🚶            |

### Ladepunkt for el-bil

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| 🚗 AMFI Elverum                     | 10 min 🚶 |
| 🚗 Folkvang langtidsparkeringsplass | 11 min 🚶 |



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 86/100

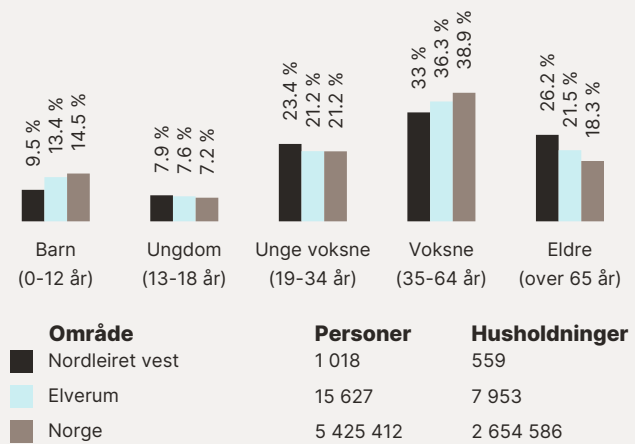


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 76/100



Naboskapet  
Godt vennskap 67/100

### Aldersfordeling





### Barnehager


|  |                    |
|--|--------------------|
| Elverum kommune Ydalir barnehage (... 17 min 🚶<br>120 barn | 1.5 km             |
| Søbakken barnehage (1-5 år)<br>41 barn                     | 20 min 🚶<br>1.9 km |
| Stavåsbakken barnehage (1-5 år)<br>63 barn                 | 4 min 🚶<br>2.5 km  |

### Dagligvare


|               |          |
|---------------|----------|
| Spar Søbakken | 10 min 🚶 |
| Kiwi Elverum  | 13 min 🚶 |

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 86/100

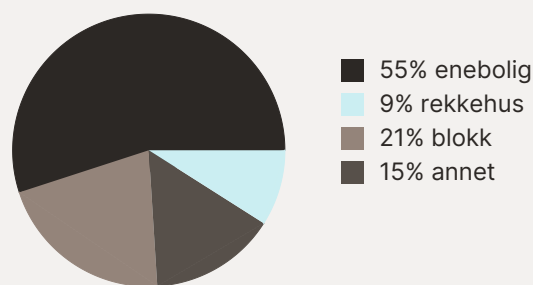
 Støynivået  
Lite støynivå 84/100

 Gateparkering  
Lett 82/100




## Sport

- |   |  |
|---|--|
|  Sagtjernet sandvolleyballbane | 6 min     |
| Sandvolleyball  |  |
| 0.6 km  |  |
|  Elverum folkehøgskole       | 7 min   |
| Aktivitetshall, fotball   |  |
| 0.6 km  |  |
|  Paulsbyen Gym               | 12 min  |
|  Sprek365 Elverum            | 14 min  |

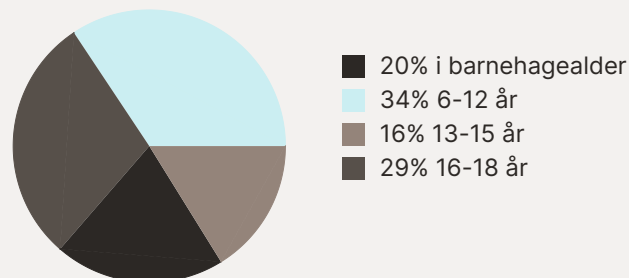
## Boligmasse



## Varer/Tjenester

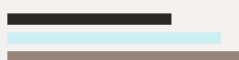
- |  |  |
|--|--|
|  AMFI Elverum     | 12 min  |
|  Apotek 1 Elverum | 13 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



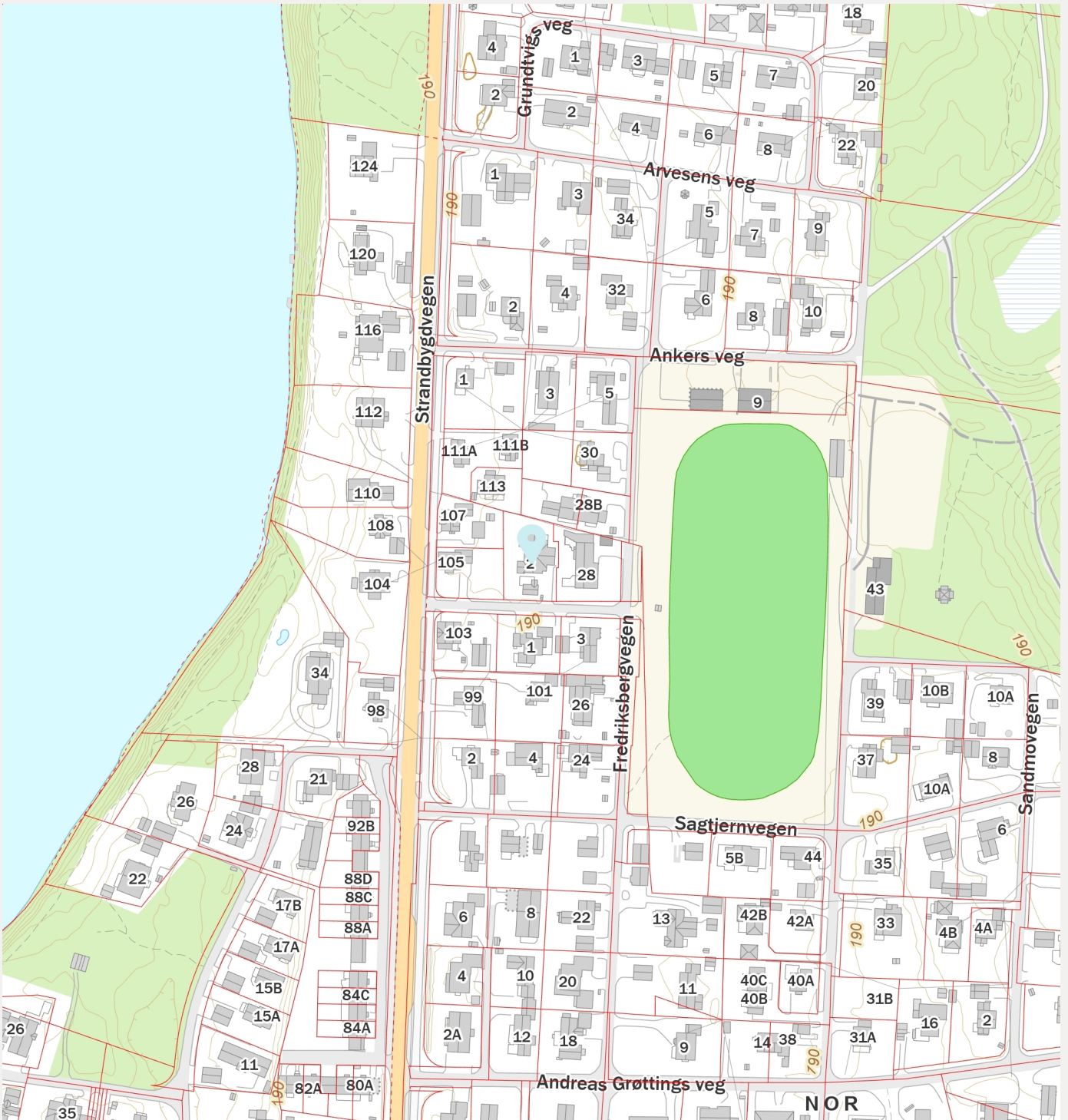
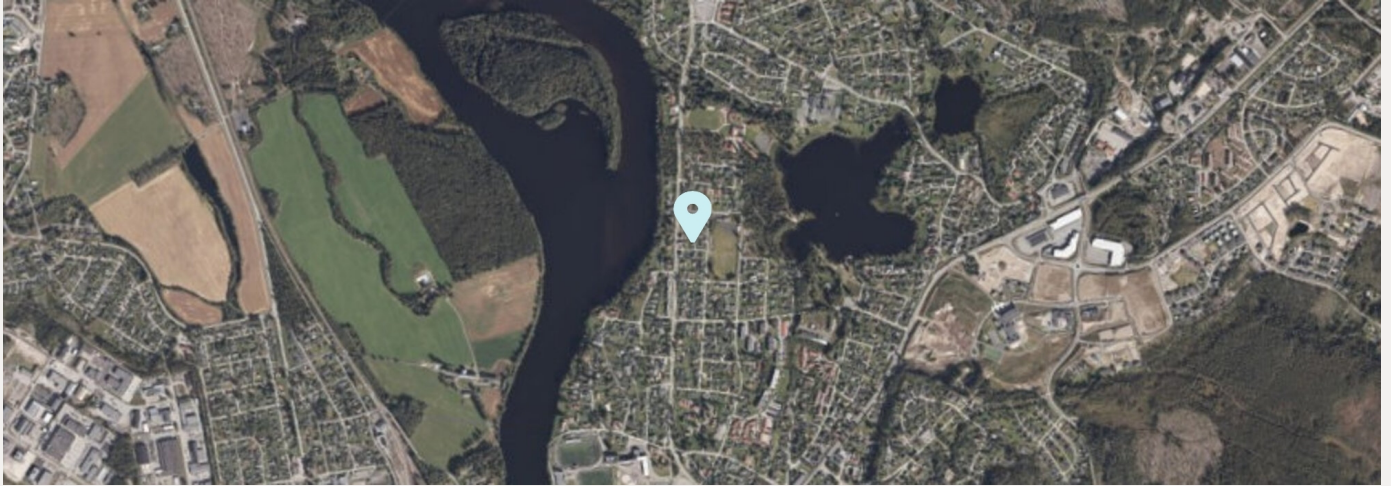
0%

53%

-  Nordleiret vest
-  Elverum
-  Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 26% | 33%   |
| Ikke gift     | 54% | 54%   |
| Separert      | 12% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 8%  | 4%    |





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiegdom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.





**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og træer som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del af eiendommen og medfølger i handelen.

# Tilstandsrapport

 Enebolig med utleiedel  
 Sportsvegen 2, 2409 ELVERUM  
 ELVERUM kommune  
 # gnr. 31, bnr. 462

Sum areal alle bygg: BRA: 333 m<sup>2</sup> BRA-i: 305 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.05.2026

Rapportdato: 04.06.2026

Oppdragsnr.: 15798-1745

Eiendomsverdi ref nr: KL2359

Autorisert foretak: Takstrådet Harald Juliussen AS

Sertifisert Takstingeniør: Harald Juliussen

Vår ref: HJ 20216032



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Takstrådet Harald Juliussen AS

### Rapportansvarlig

Harald Juliussen

Uavhengig Takstingeniør

harald@takstraadet.no

995 27 307



# 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

## 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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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

Boligen ble totalrenovert i perioden 2000- 2001 i flg. egenerklæring.  
Tilstandsrapporten er utarbeidet med utgangspunkt i ny avhendingslov, gjeldende fra 01.01.2022 iht. NS3600.  
Oppgradert iht. nye bestemmelser fra 02.01. 2026.  
Se for øvrig i egenerklæringen og i rapportens enkelte punkter.

## Enebolig med utleiedel - Byggeår: 1966

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå av sikkerhetsmessige hensyn.  
Takrenner med forkantbeslag og med nedløpsrør til terreng. Beslag på vindskier. Beslag på vindusvannbrett. Gradrenner, luftehatt og pipebeslag. Takstige og feierplattform.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og tilbyggsår.  
Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.  
Utleiedel: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Noen vinduer ble utskiftet i 2023. Noen vinduer fra opprinnelig byggeår i kjeller.  
Bygningen har teak hovedytterdør og teakdør til utleiedel. Malte balkongdør i tre.  
Hoveddel med dels overbygget veranda på totalt ca. 18 m2 med gulv av impregnerte terrasse bod. Rekkverk høyde i overbygget del på ca. 99 cm.  
Hovedinngang med støpt trapp. Andre trapper av impregnerte materialer.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og Strie.  
Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.  
Utleiedel: Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis.  
Utleiedel: Boligen har elementpipe. Ikke ildsted.  
Gulvet er av betong og er av furu. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.  
Boligen har malt tretrapp til kjeller.  
Innvendig har boligen i hovedsak malte fyllingsdører.  
Utleiedel: Innvendig har boligen malte fyllingsdører.  
Garderobeskap og hyller.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje:  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon:  
Faktura.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Tilnærmet flatt gulv med lokalt fall under dusjkabinett.  
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter,veggmontert toalett og dusjkabinett.  
Det er mekanisk avtrekk.  
Det ble foretatt hulltaking vegg fra tilstøtende rom mot bunnsvill i våtrom. Det ble søkt med fuktindikator med pigger uten å registrere fukt på befaringsdagen. Forholdet bør uansett holdes under oppsikt.

### Bad i kjeller:

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.  
Det er naturlig ventilering.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

### Vaskerom i kjeller:

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Vegger med malt puss og en vegg med panel. Himling med malt rupanel.  
Gulvet har malt/behandlet betong. Forholdsvis flatt gulv med lokalt fall til sluk.  
Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt bortsett fra maling.  
Rommet har vaskeum og opplegg for vaskemaskin.  
Det er naturlig ventilering.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

### Bad utleiedel:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er mekanisk avtrekk.  
Det ble foretatt hulltaking vegg fra tilstøtende rom mot bunnsvill i våtrom. Det ble søkt med fuktindikator med pigger uten å registrere fukt på befaringsdagen. Forholdet bør uansett holdes under oppsikt.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i utleiedel har innredning med profilerte fronter.  
Benkeplaten er av laminat. Det er plass for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.  
Kjøkkenet i privat del har innredning med profilerte fronter.  
Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberør og nyere stålrør. Utskiftet i 2000- 2001. Det er besikket i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast fra 2000- 2001 i flg. egenerklæring.  
Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra våtrom.  
Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra våtrom.  
Det er installert luft til luft varmpumpe.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Utleiedel: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.  
Bredbåndsfiber med tilgang på TV og Datasignaler for begge boenheter.  
3 faset el inntak med sikringsskap i gang i 1. etasje. Automatsikringer med undermåler for utleiedel. Eget skap i utleiedel med

# Beskrivelse av eiendommen

automatsikringer.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Dreneringen er fra 2001.

Bygningen har btongstein og betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Det er vurdert tilstrekkelig fall på terrenget ut fra bygningen.

Takvann ledes vekk. Terrenget er dels flatt og skråner dels fra grunnmurer.

Normalt bør terrenget skråne med fall 1:50 minimum 3 meter ut fra grunnmuren.

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er oljetank i glassfiber. Oljetanken ble sanert og rengjort i 2024 i flg. egenerklæring.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

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

Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstillere krav på byggetidspunktet.

Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstillere krav på byggemeldingstidspunktet.

Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

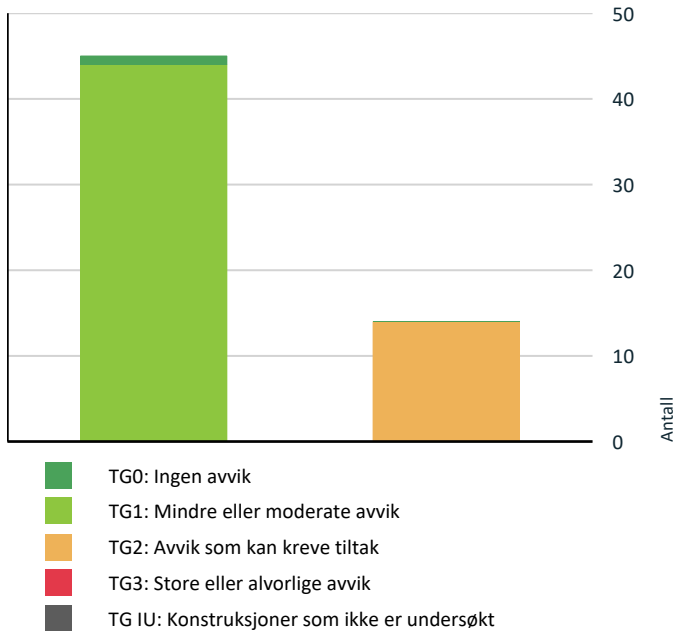
[Gå til side](#)

### Enebolig med utleiedel

- 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.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i egne observasjoner- fremvist dokumentasjon og opplysninger gitt ved befaringen.

Der "eier" er oppgitt som kilde i rapporten refereres det til eieren eller til den tilstedeværende som er representant for eieren.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig med utleiedel

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje hoveddel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller hoveddel > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller hoveddel > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller hoveddel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller hoveddel > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje utleiedel > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje utleiedel > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG MED UTLEIEDEL



**Byggeår**  
1966

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Standard**  
Normal standard i forhold til byggeår.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |         |                        |
|------|---------|------------------------|
| 2001 | Tilbygg | Tatt i bruk 11.09.2001 |
| 2001 | Tilbygg | Utleiedel              |

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**  
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå av sikkerhetsmessige hensyn.

**Årstall:** 2001      **Kilde:** Eier



### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**  
Takrenner med forkantbeslag og med nedløpsrør til terreng. Beslag på vindskier. Beslag på vindusvannbrett. Gradrenner, luftehatt og pipebeslag. Takstige og feierplattform.

**Vurdering av avvik:**  
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og tilbyggsår.  
Fasade/kledning har stående bordkledning.

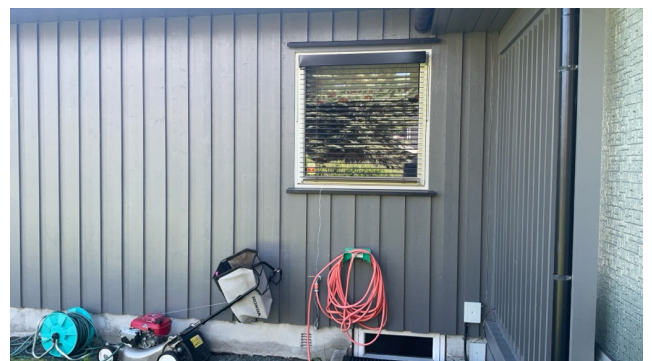
### Vurdering av avvik:

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

Det var ikke vanlig med luftet kledning og musebånd i boligens byggeår.  
Dette bør imidlertid ivaretas ved utskifting til ny kledning.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



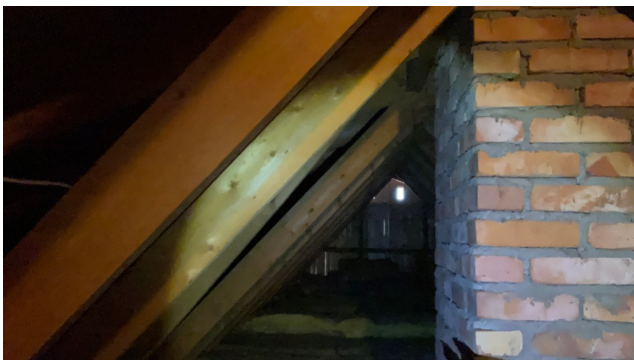
## ! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.



Utleiedel: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.



Loftet ble ikke inspisert grunnet vanskelig tilgang.

## ! TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Noen vinduer fra opprinnelig byggeår i kjeller.

Årstall: 2001

Kilde: Eier



## ! TG 1 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport



2 fløyet bakongdør til hovedel.



Malt balkongdør til utleiedel.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og teakdør til utleiedel. Malte balkongdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe justeringsbehov på 2 fløyet balkongdør.



Hovedinngang med teakdør med sidefelt.



Teakdør med glass til utleiedel.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Hoveddel med dels overbygget veranda på totalt ca. 18 m<sup>2</sup> med gulv av impregnerte terrasse bod. Rekkverkøyde i overbygget del på ca. 99 cm.

# Tilstandsrapport



Utleidel med veranda på ca. 12 m<sup>2</sup>. Gulv av imprgnerte terrassebod. Rekkver med høyde på ca. 88 cm. Avstand til terreng ca. 50 cm.



Hovedinngang med støpt trapp.



Overbygget veranda i privat del på totalt ca. 19 m<sup>2</sup>. Avstand til terreng ca. 42 cm.



Utleide med trapp av impregnerte materialer.



Hellelagt terrasse på ca. 28 m<sup>2</sup>. Plassmurt utepeis.



Utleidel med trapp av impregnerte materialer.

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Hovedinngang med støpt trapp. Andre trapper av impregnerte materialer.



Hoveddel på verandatrapp av impregnerte materialer.

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og Strie.  
Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Årstall: 2001

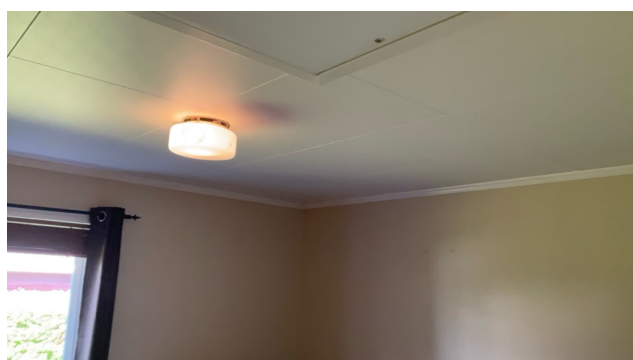
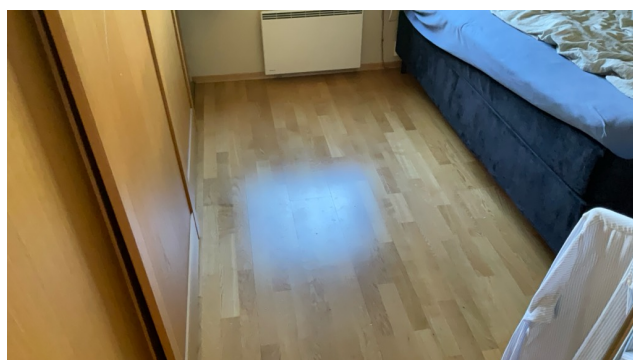
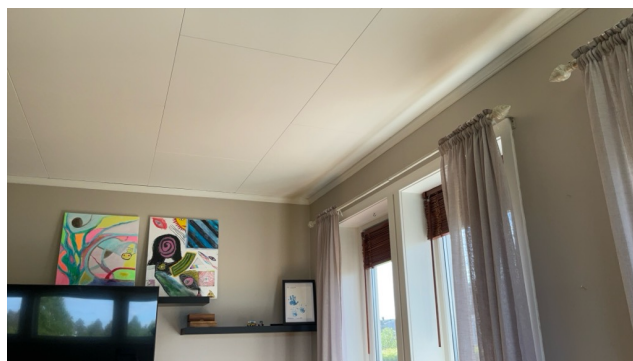
Kilde: Eier



## TG 1 Overflater - 2

### Beskrivelse

Utleiedel: Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har himlingsplater.



## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

## ! TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis.



Åpen peis i kjeller



Feieluke 1 i kjeller

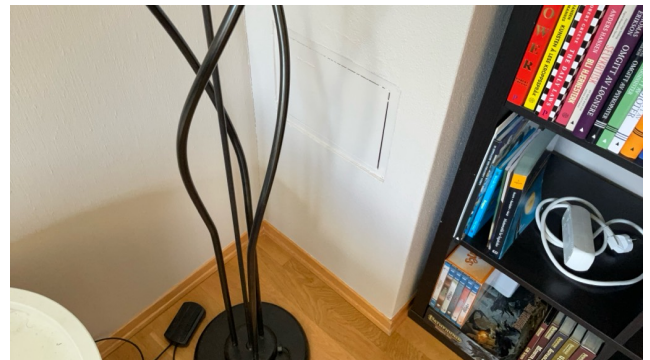


Vedovn og feieluke 2 i kjeller.

## ! TG 1 Pipe og ildsted - 2

### Beskrivelse

Utleiedel: Boligen har elementpipe. Ikke ildsted.



## ! TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet er av betong og er av furu. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

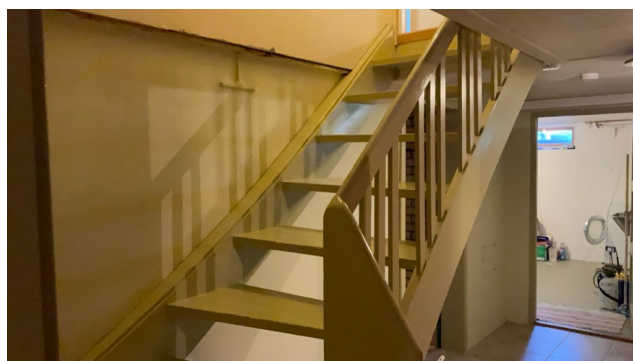


Bilde fra krypkjeller, tatt fra vindusåpning.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp til kjeller.



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innendig har boligen i hovedsak malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Kjeller

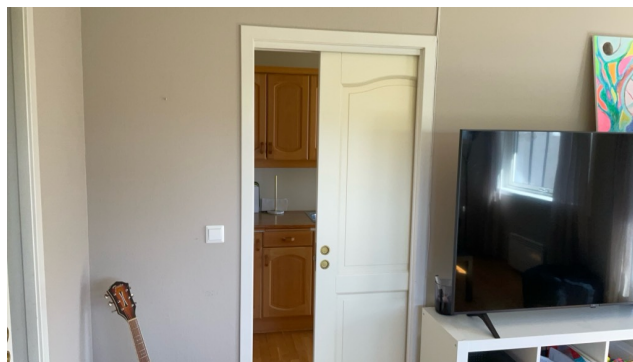
# Tilstandsrapport



Kjeller



Kjeller



## TG 1 Innvendige dører - 2

### Beskrivelse

Utleiedel: Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



## TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Garderobeskap og hyller.



# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

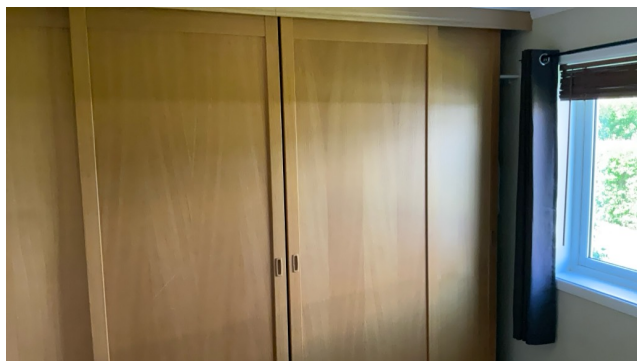
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2000

Kilde: Egenerklæring



#### TG 1 Andre innvendige forhold - 2



# Tilstandsrapport



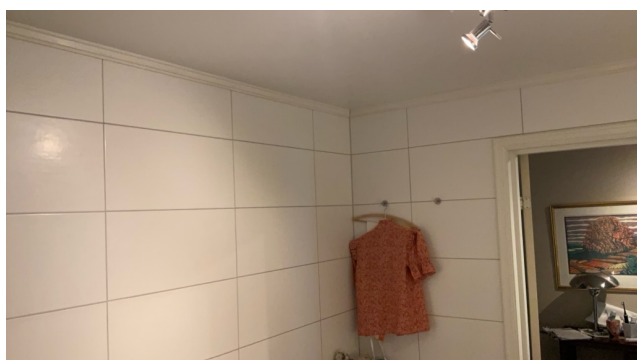
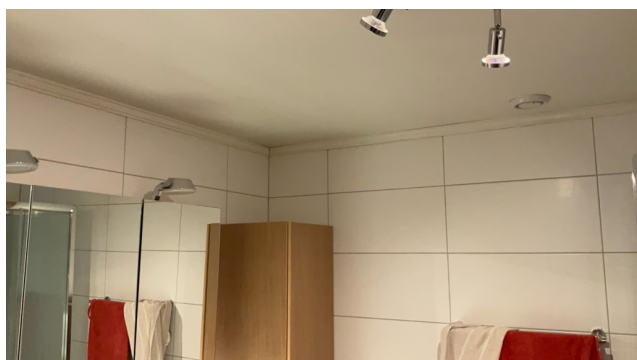
1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2000 Kilde: Egenerklæring



1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

## ! TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Tilnærmet flatt gulv med lokalt fall under dusjkabinett.

Årstall: 2000 Kilde: Egenerklæring



1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

## ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2000 Kilde: Egenerklæring

### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Forholdet bør holdes under oppsikt.



# Tilstandsrapport



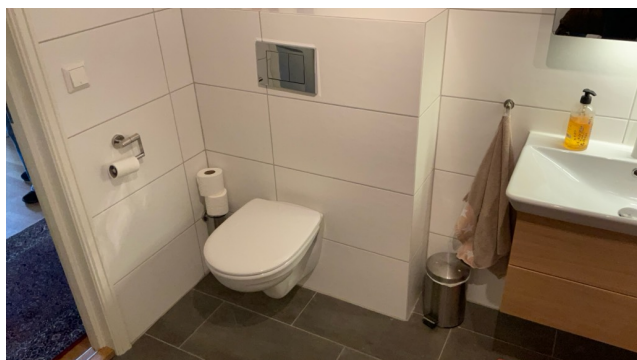
1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2000 Kilde: Egenerklæring



1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2000 Kilde: Egenerklæring



Avtreksventil i himling.



Avtreksvifte på loft.

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

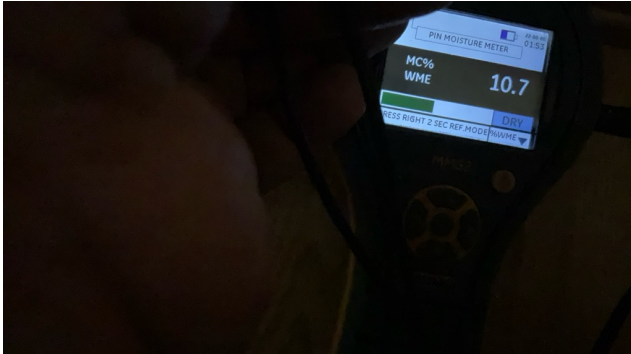
## ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking vegg fra tilstøtende rom mot bunnsvill i våtrom. Det ble søkt med fuktindikator med pigger uten å registrere fukt på befaringsdagen. Forholdet bør uansett holdes under oppsikt.

Årstall: 2000 Kilde: Egenerklæring

# Tilstandsrapport



## KJELLER HOVEDDEL > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## KJELLER HOVEDDEL > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger med malt puss og en vegg med panel. Himling med malt rupanel.



## KJELLER HOVEDDEL > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har malt/behandlet betong. Forholdsvis flatt gulv med lokalt fall til sluk.

## KJELLER HOVEDDEL > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

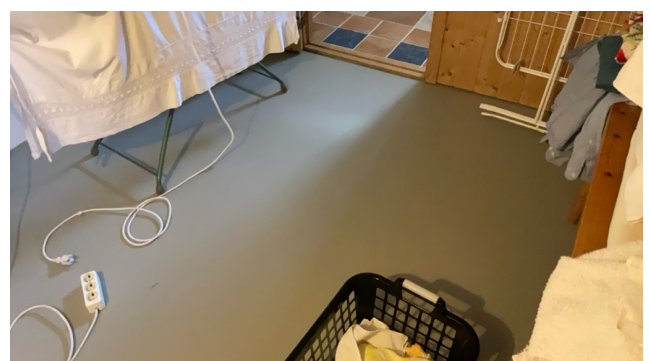
Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt bortsett fra maling.

#### Vurdering av avvik:

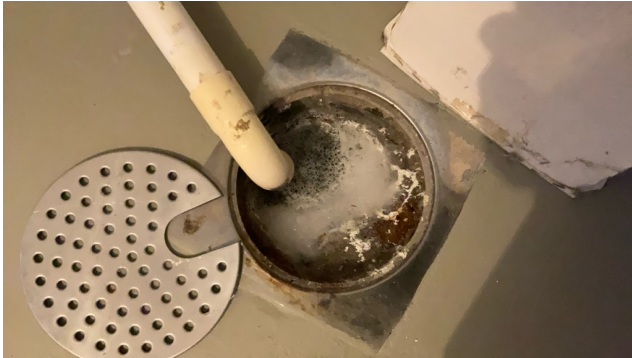
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



# Tilstandsrapport



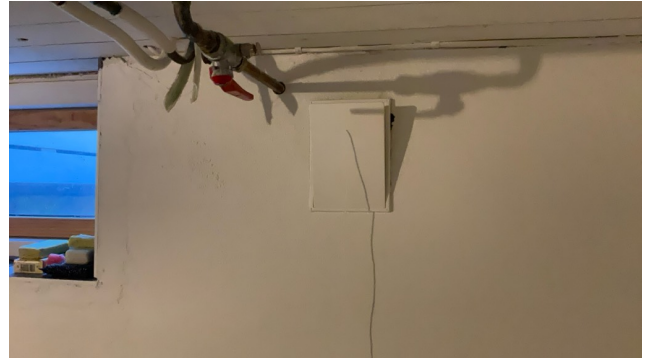
Sluket er sansynligvis fra byggeåret, usikkert om det er plast eller støpejernsluk.

KJELLER HOVEDDEL > VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har vaskekum og opplegg for vaskemaskin.



KJELLER HOVEDDEL > VASKEROM

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

KJELLER HOVEDDEL > BAD

## Generell

### Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJELLER HOVEDDEL > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.



KJELLER HOVEDDEL > VASKEROM

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

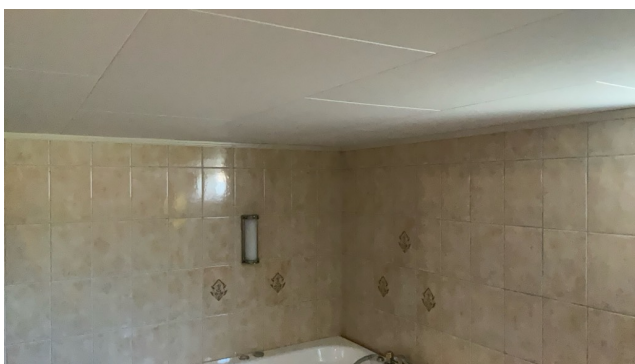
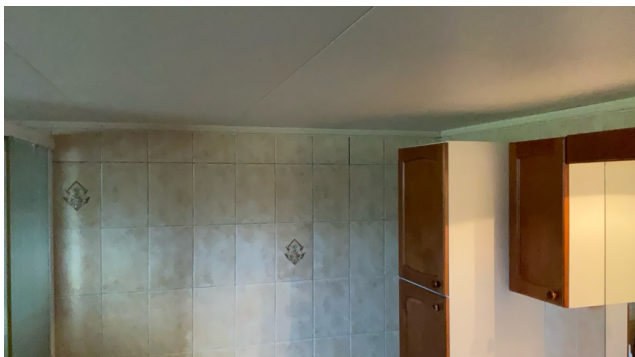
### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- 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.

# Tilstandsrapport

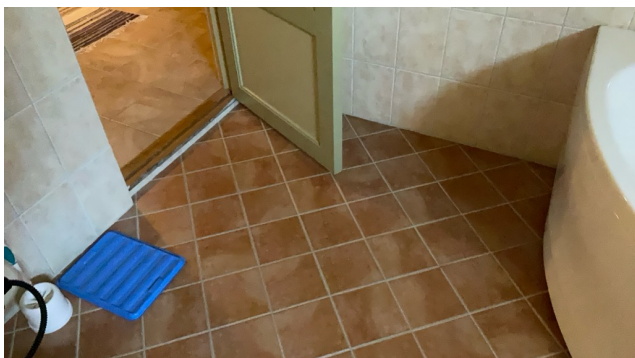


KJELLER HOVEDDEL > BAD

## TC 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.



KJELLER HOVEDDEL > BAD

## TC 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluk under badekar er vanskelig tilgjengelig.

### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



# Tilstandsrapport

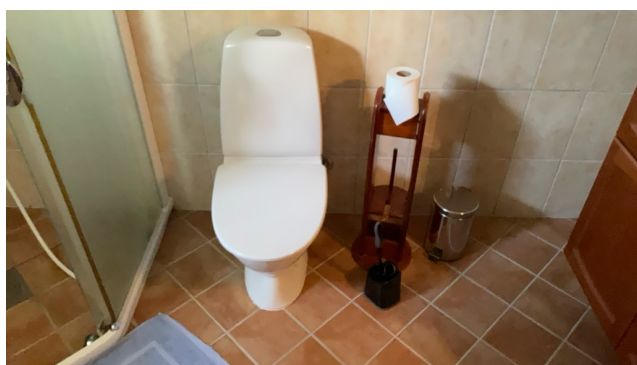
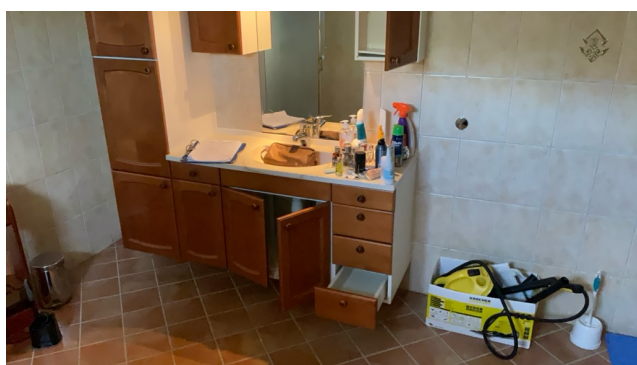


KJELLER HOVEDDEL > BAD

## TC 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, vbadekar og dusjvegger/hjørne.



KJELLER HOVEDDEL > BAD

## TC 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

### Vurdering av avvik:

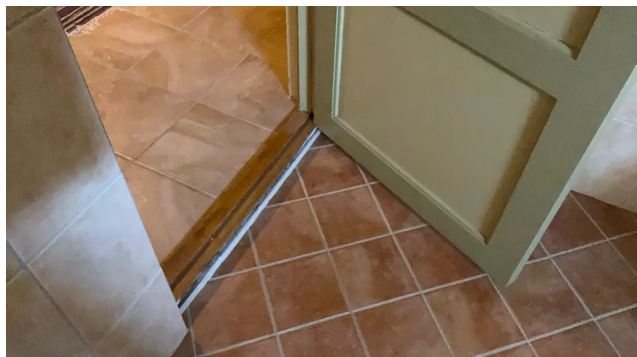
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.



# Tilstandsrapport



KJELLER HOVEDDEL > BAD

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

## 1. ETASJE UTLEIEDEL > BAD

### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2001

Kilde: Eier



1. ETASJE UTLEIEDEL > BAD

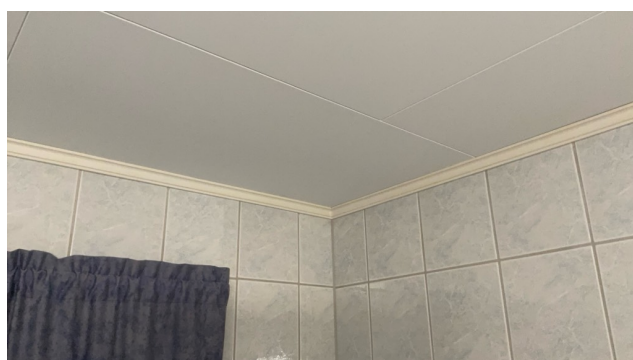
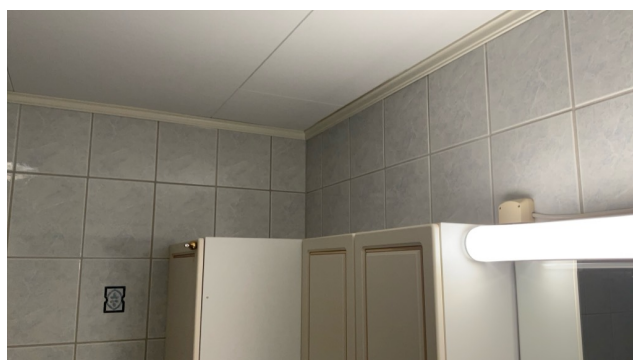
## 1 TG1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2000

Kilde: Egenerklæring



# Tilstandsrapport

Årstall: 2000

Kilde: Egenerklæring



## 1. ETASJE Utleiedel > BAD

### TC 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Tilnærmet flatt gulv. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2000

Kilde: Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



## 1. ETASJE Utleiedel > BAD

### TC 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2000

Kilde: Egenerklæring



## 1. ETASJE Utleiedel > BAD

### TC 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



# Tilstandsrapport



1. ETASJE Utleiedel > BAD

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2001      Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.



1. ETASJE Utleiedel > BAD

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking vegg fra tilstøtende rom mot bunnsvill i våtrom. Det ble søkt med fuktindikator med pigger uten å registrere fukt på befaringsdagen. Forholdet bør uansett holdes under oppsikt.

Årstall: 2001      Kilde: Eier



# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE HOVEDDEL > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.



### 1. ETASJE HOVEDDEL > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



### 1. ETASJE UTLEIEDEL > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er plass for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.



## 1. ETASJE UTLEIEDEL > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

### Beskrivelse

Kobberør og nyere stålrør. Utskiftet i 2000- 2001. Det er besiktiget i rørskap.



Utekran.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast fra 2000- 2001 i flg. egenerklæring.



## Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra våtrom.



# Tilstandsrapport



## 📍 TG 1 Ventilasjon - 2

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra våtrom.



## 📍 TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2023      Kilde: Produksjonsår på produkt



## 📍 TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2026      Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



# Tilstandsrapport



## ⚠ TG 2 Varmtvannstank - 2

### Beskrivelse

Utleiedel: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

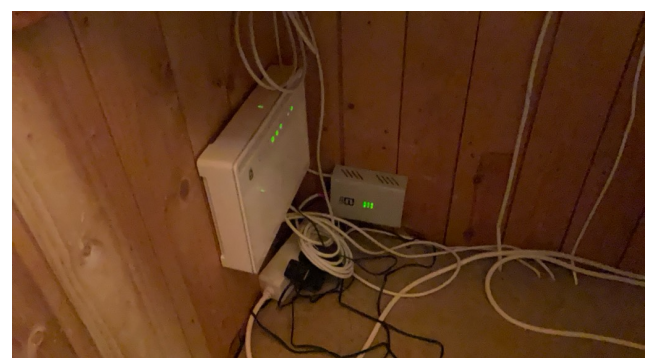
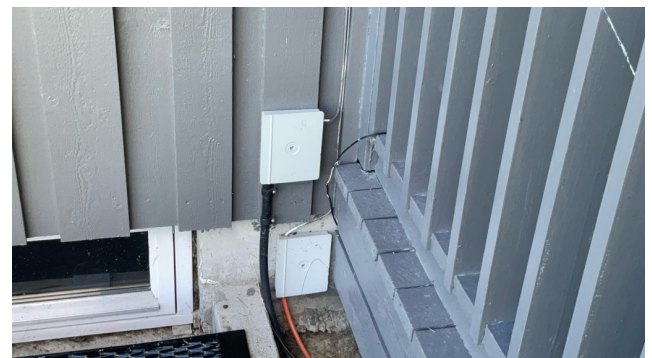
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



## ⚠ TG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Bredbåndsfiber med tilgang på TV og Datasignaler for begge boenheter.



## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

## Beskrivelse

3 faset el inntak med sikringsskap i gang i 1. etasje. Automatsikringer med undermåler for utleiedel. Eget skap i utleiedel med automatsikringer.

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.  
**2001 i flg. eier**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
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 Kontroll i 2000.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

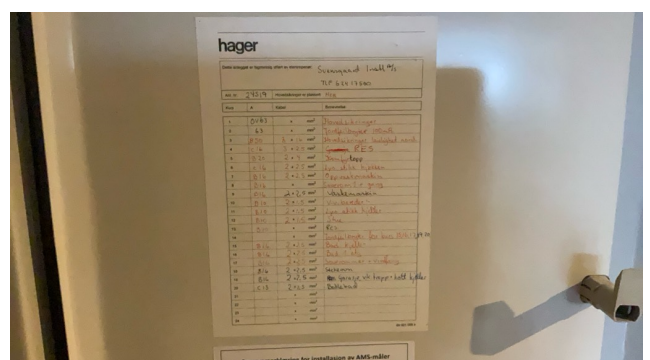
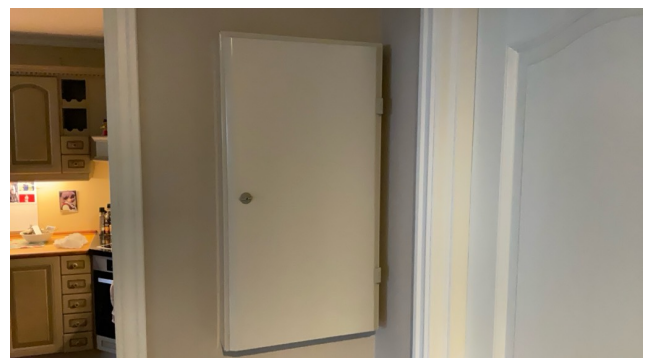
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller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

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke utdypende vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el. fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt.



# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

### TC 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2001.

Årstall: 2001

Kilde: Egenerklæring



### TC 1 Grunnmur og fundamenter

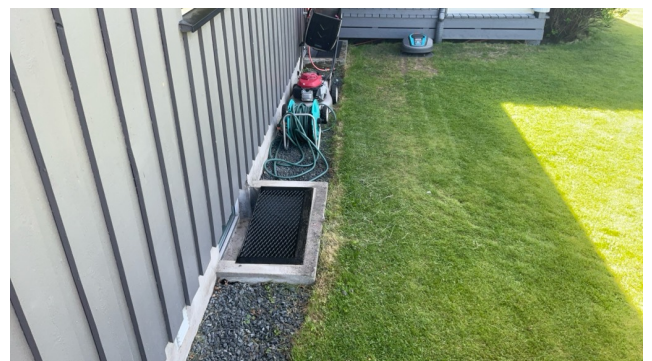
#### Beskrivelse

Bygningen har btongstein og betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

### TC 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Det er vurdert tilstrekkelig fall på terrenget ut fra bygningen. Takvann ledes vekk. Terrenget er dels flatt og skråner dels fra grunnmurer. Normalt bør terrenget skråne med fall 1:50 minimum 3 meter ut fra grunnmuren.



# Tilstandsrapport



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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

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

Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Oljetank

#### Beskrivelse

Det er oljetank i glassfiber. Oljetanken ble sanert og rengjort i 2024 i flg. egenerklæring.



Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonakt somhet i flg. radonkart.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje/uthus



### Anvendelse

### Byggeår

2001

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Standard

Normal standard i forhold til byggeår.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Garasje med støpt gulv og støpt ringmur. Vegger av bindingsverk med utvendig beiset tømmermannspanel. Mønet tak med tekking av betongtakstein. Takrenner med nedløpsrør til lukket system. Leddhjaisport til garasje og sidehengslede porter til bod.

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

# 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

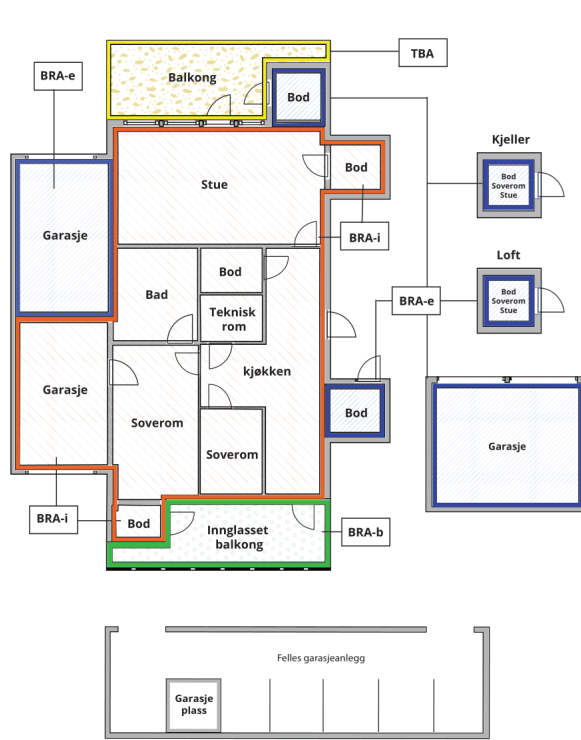
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig med utleiedel

| Etasje              | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|---------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                     | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje hoveddel  | 128                           |                             |                            | 128 | 40                              |
| Kjeller hoveddel    | 124                           |                             |                            | 124 |                                 |
| 1. Etasje utleiedel | 53                            |                             |                            | 53  | 12                              |
| <b>SUM</b>          | <b>305</b>                    |                             |                            |     | <b>52</b>                       |
| <b>SUM BRA</b>      | <b>305</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje              | Internt bruksareal (BRA-i)   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje hoveddel  | Vindfang, entré, soverom, soverom 2, gang, bad, soverom 3, trapperom, stue/spisestue, kjøkken                        |                             |                            |
| Kjeller hoveddel    | Trapperom, peisstue, vaskerom, tørkerom, bad, matbod, klesbod, gang, bod, sov/oppholdsrom, bod, oppholdsrom/hobbyrom |                             |                            |
| 1. Etasje utleiedel | Entré, bad, bod, soverom, stue, kjøkken  |                             |                            |

### Kommentar

Arealberegningene er basert på egne målinger ved befaringen.

## 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/uthus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 28                          |                            | 28  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>28</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>28</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Garasje, bod                |                            |

## Kommentar

Arealberegningene er basert på egne målinger ved befaringen.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                  | Rolle         |
|-----------|----------------------------|---------------|
| 28.5.2026 | Harald Juliussen           | Takstingeniør |
|           | Kari Merete Skibness Huges | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3420 ELVERUM | 31   | 462  |      | 0    | 1066.2 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Sportsvegen 2

### Hjemmelshaver

Huges Kari Merete Skibness

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligeiendommen SMEDSTUA biliggende i Nordleiret Vest grunnkrets ca. 1,8 km nord for Elverum sentrum. Ca. 1 km nord for torvet. Ca. 1,3 km til Sjøbakke skole.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og beplantninger.

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen ble etablert den 14.05.1965 i flg. eiendomsdata.

### Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en enebolig med utleiedel og en garasje/uthusbygning.

## Skattetakst og formuesverdi

| Skattetakst | År   | Kommentar                           |
|-------------|------|-------------------------------------|
| 3 134 600   | 2026 | Eiendomsskatten utgjør 12 538,00 kr |

## Forsikring

| Selskap                   | Avtalenr | Type      | Forsikringssum | Årlig premie |
|---------------------------|----------|-----------|----------------|--------------|
| IF Skadeforsikring Nuf-53 | 0738318  | Fullverdi |                |              |
| <b>Kommentar</b>          |          |           |                |              |

# Kilder og vedlegg

| Dokumenter   |            |   |                     |       |         |
|--|------------|---|---------------------|-------|---------|
| Beskrivelse  | Dato       | Kommentar   | Status              | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring                                      | 11.05.2026 |   | Gjennomgått         | 9     | Nei     |
| Oversiktskart for eiendom                          | 24.03.2026 |   | Gjennomgått         | 1     | Nei     |
| Grunnkart  | 24.03.2026 |   | Gjennomgått         | 1     | Nei     |
| Ferdigattest                                       | 05.10.2006 |   | Gjennomgått         | 1     | Nei     |
| Planopplysninger                                   | 24.03.2026 | Id 2018006<br>Navn Kommunedelplan for Elverum<br>byområde<br>Plantype Kommunedelplan<br>Status Endelig vedtatt arealplan<br>Ikrafttredelse 28.08.2019 | Gjennomgått         | 2     | Nei     |
| Reguleringsbestemmelser<br>Plan nr 15.             | 05.12.1966 |   | Gjennomgått         | 2     | Nei     |
| Reguleringsplankart                                | 03.02.1966 |   | Gjennomgått         | 1     | Nei     |
| Kommuneplankart                                    | 24.03.2026 |   | Gjennomgått         | 2     | Nei     |
| Byplan 2030  | 28.08.2019 |   | Gjennomgått         | 23    | Nei     |
| Planer under arbeid                                | 26.03.2026 | Det foreligger ikke igangsatte<br>reguleringsplaner/planforslag på<br>eiendommen i kommunens arkiver.   | Ikke<br>gjennomgått | 1     | Nei     |
| Kommunal VA  | 24.03.2026 |   | Gjennomgått         | 1     | Nei     |
| Privat VA  | 24.03.2026 |   | Gjennomgått         | 1     | Nei     |
| Tilknytning til offentlig<br>vei, vann og avløp    | 24.03.2026 |   | Gjennomgått         | 2     | Nei     |
| Vegstatuskart for<br>eiendom                       | 24.03.2026 |   | Gjennomgått         | 1     | Nei     |
| Kommunale gebyrer og<br>eiendomsskatt 2026         | 24.03.2026 | 30 764,68 kr for inneværende år.  | Gjennomgått         | 2     | Nei     |
| Eiendomskart for<br>eiendom                        | 24.03.2026 |   | Gjennomgått         | 2     | Nei     |
| Eiendomsdata<br>(Grunneiendom)                     | 24.03.2026 |   | Gjennomgått         | 4     | Nei     |
| Tegninger  | 11.05.2001 |   | Gjennomgått         | 28    | Nei     |
| Renovasjonsbebyr 2026                              | 24.03.2026 | 6 346,00 kr for inneværende år.   | Gjennomgått         | 1     | Nei     |
| Brannforebygging: Tiltak,<br>avvik og anmerkninger | 24.03.2026 |   | Gjennomgått         | 3     | Nei     |
| Feiing og tilsynsgebyr                             | 24.03.2026 | 1 232,00 kr for inneværende år.   | Gjennomgått         | 1     | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 04.06.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsfaglig ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningsfaglig kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningsfaglig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningsfaglig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsendersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsfaglig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KL2359>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## Andre bilder



Skur for søppelkonteinere.