

Tilstandsrapport



Enebolig



General Helsets veg 5 , 2414 ELVERUM



ELVERUM kommune



gnr. 30, bnr. 624

Sum areal alle bygg: BRA: 288 m² BRA-i: 255 m²



Befaringsdato: 20.02.2026

Rapportdato: 04.03.2026

Oppdragsnr.: 21810-1016

Referansenummer: SH5696

Autorisert foretak: E&K TAKST AS



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

E&K Takst AS

E&K Takst AS er en takstbedrift lokalisert i Stange og Elverum. Utover kontorsteder er våre primære markedsområder Løten, Hamar, Ringsaker, Våler, Åsnes, Grue, Kongsvinger, Trysil, Åmot og Stor-Elvdal, men vi tar på oss oppdrag i hele Innlandet og nordre deler av Akershus. For å oppnå høy kundetilfredshet fokuserer vi på kvalitet, god kundeservice, å forstå kundens behov og kontinuerlig forbedring av våre produkter og tjenester. E&K Takst har i dag to ansatte med utdanninger innen teknisk fagskole, takstutdanning og mesterutdanning, samt bred erfaring fra takst- og byggebransjen. Vårt mål er å levere høy kvalitet og pålitelighet i alle våre oppdrag. Med vår kompetanse og praktiske erfaring leverer vi produkter som møter kundens behov.

Rapportansvarlig

Magnus Karlstad

magnus@ek-takst.no

400 21 977



E & K T A K S T

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Renner og nedløp i metall. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør balkongdør med glassfelt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett,laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Boligen har støpt gulv på grunn og etasjeskiller i tre. Boligen har elementpiper. Gulvet er av furu og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Innvendige dører i profilert utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

Bad 2

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 2 nedfelte servanter, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk.

Bad 1

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Det er naturlig ventilering.

Bad kjeller

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin,komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med malte tapetserte flater på vegg. takplater i himling. gulvflater med gulvbelegg. Vegghengt servant. gulvstående innredning. gulvstående toalett. Badstue er ikke kontrollert grunnet lagring av store mengder innbo på befaringsdagen. Tilstanden er ikke kjent. Kjølerom med panel på vegg og himling. gulvbelegg på gulv. elektrisk kjølevifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Luft til luftvarmepumpe fra 2024 er plassert på kjøkken. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1974. Boligen har grunnmur i mur/betong. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

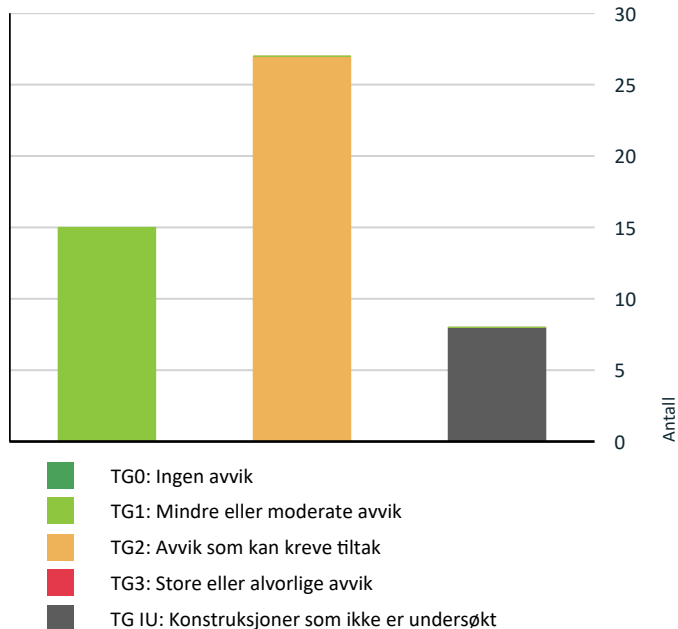
[Gå til side](#)

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

! Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1974

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Yttertaket er snødekt og av den grunn ikke kontrollert. Alderen er ukjent, og anbefalt brukstid kan være passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres kontroll av yttertaket når dette er snøfritt.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres frostspreng i nedløpsrør. Forholdet vurderes å ha sammenheng med frostpåvirkning og oppsamling av vann i røret over tid. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasje og utilstrekkelig bortledning av takvann, med fuktpåvirkning og skadeutvikling på fasade og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon på takvannssystemet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte skadet nedløpsrør og kontrollere takvannssystemet for korrekt funksjon.

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert spiker ført for langt inn i kledning, samt at kledningen er ført for nært terreng. Forholdet innebærer økt risiko for fuktpåvirkning, sprekke-dannelser og skadeutvikling på kledning og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert levetid og behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre innfesting der spiker er ført for langt inn og sikre tilfredsstillende avstand mellom kledning og terreng, for eksempel ved terrengjustering eller tilpasning av kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kaldtloftet er kun inspirert fra takluken grunnet lav takhøyde og manglende gangbart gulv. Det ble ikke avdekket avvik av betydning fra takluken, men tilstanden videre inn på loftet er ikke kjent.

Tilstandsrapport

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør balkongdør med glassfelt.

! TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse er ikke vurdert grunnet snø. Det bør gjennomføres kontroll når terrasse er snøfri.

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres sprekker i gulv og stedvis slitasje på veggflater på innvendige flater. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser i underlaget og overflatepåvirkning fra bruk over tid. Forholdet innebærer begrenset risiko for skadeutvikling, og konsekvensen er i hovedsak av estetisk karakter. Dette kan medføre redusert visuelt inntrykk og noe redusert brukskvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales overflateutbedring av gulv og vegger ved behov som del av normalt vedlikehold.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt gulv på grunn og etasjeskiller i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres ca. 20 mm skjevhet på gulv i stue/kjøkken. Forholdet vurderes å ha sammenheng med toleranseavvik i gulvkonstruksjonen eller bevegelser i konstruksjonen over tid. Forholdet innebærer ikke nødvendigvis økt risiko for skade eller funksjonssvikt ved normal bruk. Konsekvensen er i hovedsak av betydning ved fremtidige arbeider på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved legging av nytt gulv påregnes oppretting og utjevning av underlaget for å oppnå tilfredsstillende planhet. Tiltak gjennomføres i forbindelse med fremtidig gulvarbeid.



Tilstandsrapport

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpiper.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av furu og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17,3.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I kjeller er det målt forhøyet fuktinnhold i konstruksjon, målt til 17,3 vektprosent. Kjelleren fremstår uferdig og med løsninger som ikke bærer preg av fagmessig utførelse, og det er registrert spor etter mus. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning fra konstruksjoner mot terreng og mangelfull utførelse og sikring av bygningsdeler. Forholdet innebærer økt risiko for fukt- og skadeutvikling på konstruksjoner og tilstøtende bygningsdeler, samt risiko for skadedyrpåvirkning. Dette kan medføre redusert funksjon og behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å avklare årsak til fuktforholdene og gjennomføre nødvendige tiltak for å redusere fuktbelastningen. Uferdige og mangelfulle konstruksjoner ferdigstilles med fagmessig utførelse, og tiltak mot skadedyr etableres for å hindre videre påvirkning.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i profilert utførelse.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis motfall på gulvflater på badet. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse av fallforhold ved etablering av våtrommet. Forholdet innebærer økt risiko for at vann ikke ledes mot sluk, med oppsamling av vann på gulv og fuktpåvirkning på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og økt risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å korrigere fallforholdene slik at vann ledes mot sluk. Inntil varig løsning gjennomføres, benyttes dusjkabinett som midlertidig risikoreduserende tiltak for å begrense vannbelastning på gulvet.

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran har passert anbefalt brukstid. Forholdet innebærer økt risiko for utettheter, fuktinntrengning og skadeutvikling i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og usikker restlevetid for våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å planlegge oppgradering av membranløsningen som del av oppgradering av våtrommet for å sikre tett og varig løsning.



1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun naturlig avtrekk. Forholdet innebærer økt risiko for utilstrekkelig luftutskifting, med opphopning av fukt og kondens på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert inneklime og økt risiko for fuktrelaterte skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk tilpasset rommets bruk for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.

1.ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktmåling er ikke utført da vegger er av massivtre liknende elementer.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke benyttet bunnlist og fugemasse på baderomsplater. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse ved montering av platekledningen. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning bak platene og skadeutvikling i veggkonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler. Dette kan medføre redusert funksjon og forkortet restlevetid for våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere bunnlist og tett fugeløsning ved nedre avslutning av baderomsplatene slik at fuktpåvirkning bak platene begrenses.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran har passert anbefalt brukstid, og det er ikke benyttet fugemasse eller bunnlist på baderomsplater. Forholdet vurderes å ha sammenheng med aldring av tettesjiktet og mangelfull utførelse av veggløsningen. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling i vegg- og gulvkonstruksjoner og tilstøtende bygningsdeler. Dette kan medføre redusert funksjon og usikker restlevetid for våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å planlegge oppgradering av våtrommet med ny membranløsning og korrekt utførelse av baderomsplater med tett avslutning.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun naturlig avtrekk. Forholdet innebærer økt risiko for utilstrekkelig luftutskifting, med opphopning av fukt og kondens på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert inneklime og økt risiko for fuktrelaterte skader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk tilpasset rommets bruk for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.

1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktmåling er ikke utført da vegger er av massivtre liknende elementer.

1.ETASJE > BAD 2

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert ufagmessig utførelse av elastiske fuger, og det registreres riss i flisfuger i dusjonen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse og bevegelser i underlag og fugematerialer over tid. Forholdet innebærer økt risiko for redusert tetthet og fuktinntrengning bak flislag og i tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre skadeutvikling og redusert funksjon i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre elastiske fuger og omfuge områder med riss for å gjenopprette tilfredsstillende tetthet. Utførelsen tilpasses slik at varig og korrekt løsning oppnås.

1.ETASJE > BAD 2

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet er flatt, og sluket er plassert isolert inne i dusjonen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse av fallforhold i våtrommet. Forholdet innebærer økt risiko for at vann ikke ledes til sluk ved vannpåvirkning utenfor dusjonen, med fuktpåvirkning og skadeutvikling på gulv og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og økt risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å korrigere fallforholdene slik at vann ledes mot sluk på hele gulvflaten. Inntil varig løsning gjennomføres, benyttes dusjkabinett som midlertidig risikoreducerende tiltak for å begrense vannbelastning på gulvet.

1.ETASJE > BAD 2

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran har passert anbefalt brukstid. Forholdet innebærer økt risiko for utettheter, fuktinntrengning og skadeutvikling i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og usikker restlevetid for våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å planlegge oppgradering av membranløsningen som del av oppgradering av våtrommet for å sikre tett og varig løsning.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD 2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

1.ETASJE > BAD 2

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres ulyd i avtrekksvifte. Forholdet vurderes å ha sammenheng med slitasje, ubalanse eller svekkelse i komponenter over tid. Forholdet innebærer økt risiko for redusert funksjon og utilstrekkelig luftutskifting. Dette kan medføre redusert inneklime og økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere avtrekksviften for å avklare årsak til ulyden. Nødvendige utbedringer eller utskifting gjennomføres for å sikre tilfredsstillende funksjon.

1.ETASJE > BAD 2

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktmåling er ikke utført da vegger er av massivtre liknende elementer.



KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det registreres høy slitasjegrad og manglende vedheft på tapet, samt fuktskader på kasse til hovedvannledning i dusjsonen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning over tid og svekkelse i overflater og materialer. Forholdet innebærer økt risiko for videre skadeutvikling på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å avklare årsak til fuktpåvirkningen og gjennomføre nødvendige utbedringer av skadde konstruksjoner. Berørte overflater utbedres eller skiftes for å oppnå tilfredsstillende funksjon og varig løsning.

KJELLER > BAD

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjsonen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse av fallforhold i våtrommet. Forholdet innebærer økt risiko for at vann ikke ledes til sluk ved vannpåvirkning utenfor dusjsonen, med oppsamling av vann på gulv og fuktpåvirkning på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og økt risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å korrigere fallforholdene slik at vann ledes mot sluk. Inntil varig løsning gjennomføres, benyttes dusjkabinett som midlertidig risikoreduserende tiltak for å begrense vannbelastning på gulvet.

KJELLER > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran har høy slitasjegrad og har passert anbefalt brukstid. Forholdet vurderes å ha sammenheng med aldring og svekkelse i tettesjiktet over tid. Forholdet innebærer økt risiko for utettheter, fuktinntrengning og skadeutvikling i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og usikker restlevetid for våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å planlegge oppgradering av membranløsningen som del av oppgradering av våtrommet for å sikre tett og varig løsning.



KJELLER > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

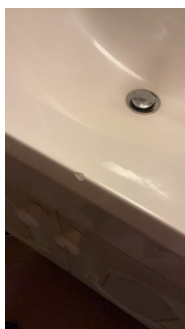
- Det er avvik:

Det registreres avskalling i servant. Forholdet vurderes å ha sammenheng med slitasje og overflatepåvirkning over tid. Forholdet innebærer begrenset risiko for skadeutvikling, men kan gi redusert overflatebeskyttelse og videre nedbrytning. Dette kan medføre redusert visuelt inntrykk og behov for utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte servant eller utbedre overflaten ved behov for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.



KJELLER > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

KJELLER > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet vegger i mur.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres gliper og fuktmerker på gulv på kjøkken. Fuktmerkene fremstår som eldre, og forholdet vurderes å ha sammenheng med tidligere fuktpåvirkning og bevegelser i gulvkonstruksjonen over tid. Forholdet innebærer økt risiko for videre skadeutvikling i gulv og tilstøtende konstruksjoner dersom årsaken fortsatt er til stede. Dette kan medføre redusert funksjon og behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere området for å avklare om det foreligger pågående fuktpåvirkning. Skadet gulv utbedres eller skiftes ved behov for å oppnå tilfredsstillende funksjon og overflate.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1.ETASJE > KJØLEROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom med panel på vegg og himling. gulvbelegg på gulv. elektrisk kjølevifte.



1.ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med malte tapetserte flater på vegg. takplater i himling. gulvflater med gulvbelegg. Vegghengt servant. gulvstående innredning. gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres tegn etter lekkasje bak toalett, og det er synlige fuktskader på vegg. Forholdet vurderes å ha sammenheng med lekkasje fra sanitærinstallasjon eller tilkoblinger over tid. Det er ukjent om forholdet er aktivt eller ikke. Forholdet innebærer økt risiko for videre fuktpåvirkning og skadeutvikling i veggkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler. Dette kan medføre redusert funksjon og behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere toalett og tilkoblinger for å avklare årsak til lekkasjen. Skadde materialer utbedres eller skiftes, og nødvendige tiltak gjennomføres for å hindre videre fuktpåvirkning.

1.ETASJE > BADSTUE

! TG IU Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Badstue er ikke kontrollert grunnet lagring av store mengder innbo på befaringsdagen. Tilstanden er ikke kjent.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrør har passert anbefalt brukstid. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer, redusert driftssikkerhet og skadeutvikling på rørsystem og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre fuktpåvirkning og behov for utbedringer med kortere varsel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll av vannrørene for å avklare tilstand og restlevetid. Videre anbefales å planlegge utskifting eller utbedring av rørsystemet i forbindelse med fremtidige oppgraderinger eller ved påviste svakheter.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrør har passert anbefalt brukstid. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer, redusert avløpsfunksjon og skadeutvikling på rør og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre fuktpåvirkning og behov for utbedringer med kortere varsel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll av avløpsrørene, for eksempel ved rørinspeksjon, for å avklare tilstand og restlevetid. Videre anbefales å planlegge utskifting eller utbedring av avløpssystemet i forbindelse med fremtidige oppgraderinger eller ved påviste svakheter.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft til luftvarmepumpe fra 2024 er plassert på kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereder er over 20 år. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasje, redusert driftssikkerhet og skadeutvikling på bereder og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre vannskader og behov for utskifting på kortere varsel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannsberederen. Berederen kontrolleres jevnlig frem til utskifting for å redusere risiko for lekkasje og følgeskader.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

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.
1974
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Sikringsskapet er uoversiktlig og det mangler kursfortegnelse. Det registreres stedvis løse ledninger. På bakgrunn i dette anbefales det å gjennomføre en el-kontroll av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1974.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringen har passert anbefalt brukstid, og det registreres tegn til svikt i dreneringen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med svekkelse i dreneringssystemet over tid og redusert funksjonsevne. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre økt fuktbelastning i kjeller og redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere vurdering av dreneringens funksjon og behov for fornyelse. Eventuell utskifting eller oppgradering gjennomføres slik at tilfredsstillende bortledning av vann oppnås.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur i mur/betong.

TG IU Terrengforhold

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsrør har passert anbefalt brukstid. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer, brudd og redusert funksjon i ledningssystemet, med påfølgende fuktpåvirkning og skadeutvikling på omkringliggende masser og konstruksjoner. Dette kan medføre behov for utbedringer med kortere varsel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre tilstandsvurdering av de utvendige vann- og avløpsledningene, for eksempel ved trykktest eller kamerainspeksjon der dette er mulig. Videre anbefales å planlegge utskifting eller fornyelse av ledningssystemet i forbindelse med fremtidige arbeider eller ved påviste svakheter.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Forholdet rundt rømningsveier bør undersøkes nærmere av fagperson. Det anbefales å gjennomføre radonmåling i boligen. Det anbefales å montere håndløper på begge sider i trappen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

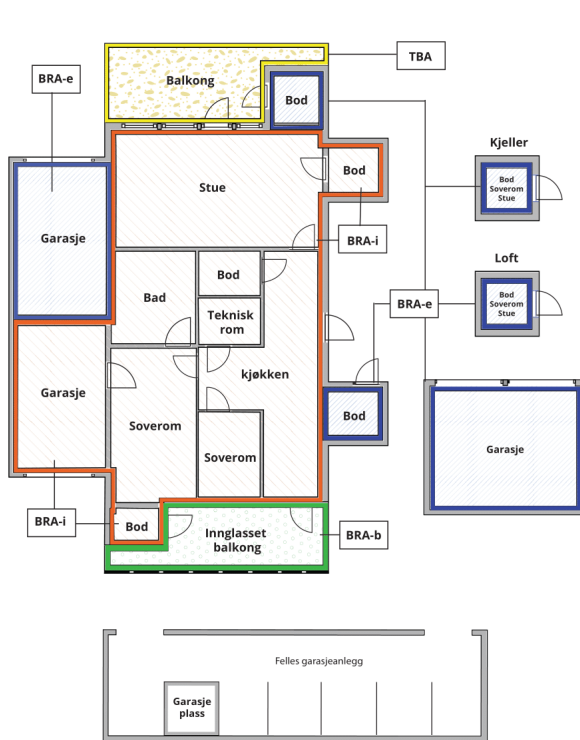
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	194	33		227	
Kjeller	61			61	
SUM	255	33			
SUM BRA	288				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Tv-stue, stue, kjøkken, vaskerom, entré, kjølerom, bod, soverom, toalettrom, bad, badstue, soverom 2, soverom 3, bad 2, soverom 4		
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2026	Magnus Karlstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	30	624		0	1285.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

General Helsets veg 5

Hjemmelshaver

Pedersen Karianne Opgård, Bjørnstad Ståle

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i General Helsets veg 5, Elverum kommune.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via offentlig veg.

Tilknytning vann

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt avløp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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