

Tilstandsrapport



Enebolig



Sandmovegen 4B , 2408 ELVERUM



ELVERUM kommune



gnr. 31, bnr. 1, fnr. 86

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 21810-1041

Referansenummer: AU3883

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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er tekket med shingel. Takrenner og nedløpsrør i metall. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kaldtloftet har manglende gangbart gulv og lav takhøyde. Kaldtloftet er av den grunn ikke innsisert. Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass. Boligen har entrédør med glassfelt. Balkongdør med karm av tre, og tre-lags glass. Utgang fra stue til vestvendt terrasse på 44 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt. Gulvflater er belagt med terrassebord. Utgang fra soverom til vestvendt terrasse på 6 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater er belagt med terrassebord. Utvendige trapper i tre og betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel. Boligen har støpt gulv i kjeller. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Skorstein fra byggeår. Det er montert ildsted i stue og kjellerstue. Gulvet har laminat. Veggene har malte plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Åpen trapp av tre med rekkverk av tre mellom kjelleretasje og 1.etasje. Innvendige dører i profilert utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etasje
Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er ingen ventilering av rommet.

Bad kjeller
Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjhjørne.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet 1.etasje
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenventilatoren er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Kjøkken kjeller

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom
Toalettrom med gulvflater i belegg. vegg og himlingsflater med tapet og panel. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant. gulvstående toalett.

Kjølerom

Kjølerom med gulvflater med belegg. Veggflater med panel. Isopor i

himling. Elektrisk kjølevifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber. Hovedstoppekran er plassert i bod i kjeller. Synlige avløpsrør i plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannsbereder på ca 300L (fra ukjent årstall) plassert i bod i kjeller. Sikringsskap med skrusikringer er plassert på kjøkken i kjeller. Boligen har hovedsakelig åpent elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra byggeår. Bygningen har betonggrunnmur. Utvendige vann og avløpsledninger av plast. Vann og avløpsledninger er fra byggeår.

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

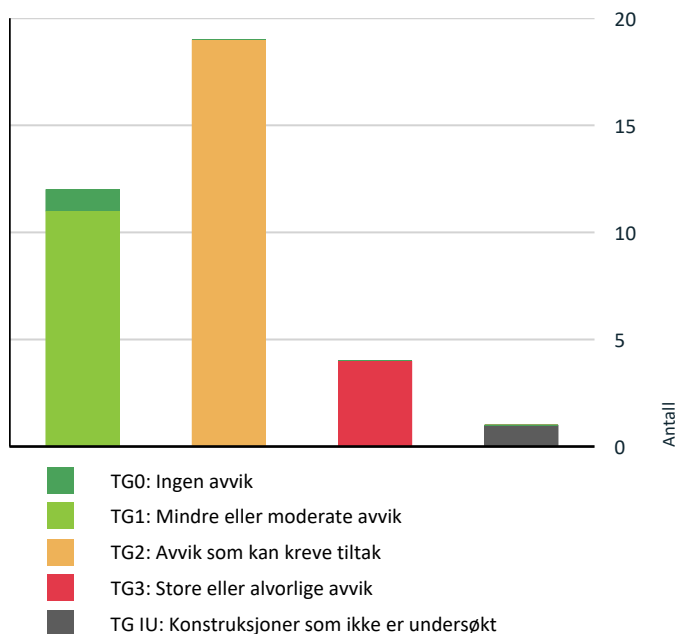
Kjeller er innredet til boligformål, og det er ikke kjent om arbeidene er godkjent.

Garasje

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

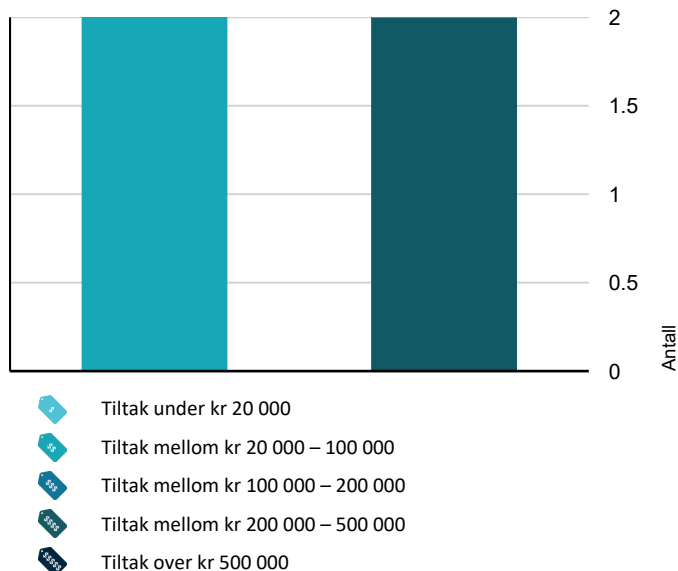
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1982

Kommentar

Byggeår er hentet fra PropCloud.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med shingel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres utilstrekkelig innfesting av pappspiker. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse. Forholdet innebærer økt risiko for at taktekingen løsner og at det oppstår lekkasjer, med konsekvens for fuktinntrenging og skadeutvikling i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre innfestingen av taktekingen. Det anbefales samtidig å planlegge utskifting av taktekingen dersom tilstanden tilsier at den ikke lenger har tilfredsstillende funksjon.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedløpsrør har skader i form av frostsprengning. Forholdet vurderes å ha sammenheng med vannansamling i rørene kombinert med frostpåvirkning. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasje og utilstrekkelig bortledning av takvann, med konsekvens for fuktbelastning på fasade og grunnkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte ut skadede nedløpsrør. Det anbefales å kontrollere at hele nedløpssystemet har tilfredsstillende fall og drenering for å hindre vannansamling. Det anbefales å etablere tiltak som reduserer risiko for frostskafer, som riktig dimensjonering og jevnlig vedlikehold.

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Kaldtloftet har manglende gangbart gulv og lav takhøyde. Kaldtloftet er av den grunn ikke inspisert.



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer i har høy slitasje og det er registrert sprekk i glass i stue. Forholdet vurderes å ha sammenheng med materialtretthet og ytre påvirkninger. Forholdet innebærer økt risiko for varmetap og videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å skifte glass med sprekk. Det anbefales å gjennomføre en samlet vurdering av vinduenes tilstand og vurdere utskifting der slitasjen er betydelig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Dører

Beskrivelse

Boligen har entrédør med glassfelt. Balkongdør med karm av tre, og tre-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Balkongdører har punktert glass, høy slitasjegrad og fuktskader. Forholdet vurderes å ha sammenheng med svikt i tetninger og langvarig fuktpåvirkning. Forholdet innebærer økt risiko for varmetap og videre nedbrytning av konstruksjonen, med konsekvens for redusert isolasjonsevne og fare for råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å skifte punktert glass og utbedre eller skifte balkongdører med fuktskader. Det anbefales å kontrollere og sikre tette overganger og beslag for å hindre videre fuktinntrengning. Det anbefales å etablere løsninger som gir tilfredsstillende tetthet og funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til vestvendt terrasse på 44 m². Terrasse i rekonstruksjoner med rekkverk av tre. Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrassen er værslitt og det er registrert råteskader i rekkverk. Forholdet vurderes å ha sammenheng med langvarig eksponering for vær og fukt samt mangelfull overflatebehandling. Forholdet innebærer økt risiko for videre nedbrytning og svekket bæreevne, med konsekvens for redusert sikkerhet ved bruk av rekkverket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å skifte ut skadede deler av rekkverket. Det anbefales å gjennomføre nødvendig vedlikehold eller utskifting av terrassekonstruksjonen der slitasjen er omfattende. Det anbefales å overflatebehandle treverk og etablere rutiner for jevnlig vedlikehold for å hindre videre skadeutvikling.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Utgang fra soverom til vestvendt terrasse på 6 m². Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasse og rekkverk er værslitt og har behov for overflatebehandling. Forholdet vurderes å ha sammenheng med langvarig eksponering for vær og manglende vedlikehold. Forholdet innebærer økt risiko for fuktopptak og nedbrytning av materialer, med konsekvens for redusert levetid og begynnende råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å rengjøre og overflatebehandle terrasse og rekkverk. Det anbefales å kontrollere konstruksjonen for eventuelle skjulte skader før behandling. Det anbefales å etablere jevnlig vedlikeholdsrutiner for å opprettholde god tilstand.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i tre og betong.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har støpt gulv i kjeller. Etasjeskiller er av trebjelkelag.



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Skorstein fra byggeår. Det er montert ildsted i stue og kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ildfast plate inne i ovn i første etasje og kjeller har sprekker, og det er fuktmerker under feierluke. Forholdet vurderes å ha sammenheng med termisk belastning i ovn og mulig kondens eller fuktinntrengning i pipe. Forholdet innebærer økt risiko for redusert brannsikkerhet og fuktrelaterte skader, med konsekvens for svekket funksjon og behov for utbedring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte skadde ildfaste plater i ovnene. Det anbefales å kontrollere pipe og feierluke for årsak til fuktmerker og utbedre eventuelle lekkasjer eller kondensproblemer. Det anbefales å få utført en faglig vurdering av ildsted og skorstein for å sikre trygg bruk.

Tilstandsrapport

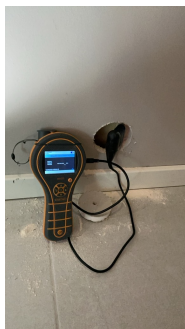


TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har malte plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpen trapp av tre med rekkverk av tre mellom kjelleretasje og 1.etasje.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i profilert utførelse.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bevegelser i innerhjørner og skader i skjøter på baderomsplater, samt manglende fugemasse mellom bunnlist og plater. Forholdet vurderes å ha sammenheng med utilstrekkelig montering og manglende tetting i overganger. Forholdet innebærer økt risiko for vanninntrengning bak platene, med konsekvens for fuktskader i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere elastisk fugemasse i overganger mellom bunnlist og baderomsplater. Det anbefales å utbedre skader i skjøter og sikre tette overganger i alle hjørner. Det anbefales å kontrollere konstruksjonen bak platene for eventuelle fuktskader og utbedre ved behov.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv på bad har knirk og det er registrert mangelfull skjøting av belegg. Forholdet vurderes å ha sammenheng med utilstrekkelig underlag og feil utførelse av skjøter. Forholdet innebærer økt risiko for svekket tetthet og vanninntrengning i konstruksjonen, med konsekvens for fuktskader og redusert levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å undersøke oppbygningen av gulvet for å avdekke årsak til knirk. Det anbefales å utbedre eller etablere nye, tette skjøter i belegget. Det anbefales å kontrollere tettesjiktet og gjennomføre nødvendige utbedringer for å sikre en varig og fuktsikker løsning.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv på bad har knirk og det er registrert mangelfull skjøting av belegg. Det er også registrert bevegelser i innerhjørner, skader i skjøter på baderomsplater og manglende fugemasse mellom bunnlist og plater. Forholdet vurderes å ha sammenheng med utilstrekkelig underlag og mangelfull utførelse av våtromsløsningen. Forholdet innebærer økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen, med konsekvens for fuktskader og redusert levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å undersøke oppbygningen av gulvet for å avdekke årsak til knirk. Det anbefales å utbedre eller etablere nye, tette skjøter i belegget samt sikre tette overganger i baderomsplatene. Det anbefales å etablere elastisk fugemasse i overganger mellom bunnlist og plater og kontrollere konstruksjonen for eventuelle skjulte fuktskader.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilering av rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet mangler ventilering. Forholdet innebærer økt risiko for opphopning av fukt og kondens, med konsekvens for muggsoppdannelse og fuktskader på overflater og konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og sikre tilstrekkelig tilluft.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Piggmåling: Under 6 vektprosent.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert mangelfull skjøting av gulvbelegg, bevegelser i innerhjørner, skader i skjøter på baderomsplater og manglende fugemasse mellom bunnlister og plater. Det er også påvist råteskader i baderomsplater i dusjsonen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med svikt i tettesjikt og mangelfull utførelse av våtromsløsningen. Forholdet innebærer økt risiko for omfattende fuktskader i konstruksjonen, med konsekvens for redusert levetid og behov for større utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre full renovering av badet med oppbygging etter gjeldende krav. Det anbefales å etablere nytt tett sjikt, sikre korrekt utførelse av skjøter og overganger samt fuktsikre alle utsatte områder. Det anbefales å kontrollere underliggende konstruksjoner og utbedre eventuelle skjulte skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er avvik:

Baderomsplater er råteskadet og det må påregnes bakenforliggende skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må sees i sammenheng med oppgradering av rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenventilatoren er testet med papir og det registreres sug i kanalen.



KJELLER > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet fremstår uferdig og det gjenstår arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å ferdigstille kjøkkenet med komplett montering av innredning og tilhørende installasjoner.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke avtrekk på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har ikke etablert avtrekk til det fri. Forholdet vurderes å ha sammenheng med manglende ventilasjonsløsning. Forholdet innebærer økt risiko for opphopning av fukt og matos, med konsekvens for kondensdannelse, dårlig inneklime og belastning på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere avtrekk til det fri fra kjøkkenet.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med gulvflater i belegg. vegg og himlingsflater med tapet og panel. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant. gulvstående toalett.

KJELLER > KJØLEROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom med gulvflater med belegg. Veggflater med panel. Isopor i himling. Elektrisk kjølevifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjølerommet var ikke i drift på befaringsdagen, og det er ikke kjent om kjølevifte fungerer som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre service av kjølevifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør av kobber. Hovedstoppekran er plassert i bod i kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrør har passert anbefalt brukstid. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer og rørbrudd, med konsekvens for vannskader og følgeskader på bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å foreta en tilstandsvurdering av rørsystemet av rørlegger. Det anbefales å skifte vannrør for å redusere risiko for lekkasjer. Det anbefales å etablere løsninger som tilfredsstillers dagens krav til sikker vanninstallasjon.



! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrør har passert anbefalt brukstid. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer, tilstopping og brudd, med konsekvens for fuktskader og redusert funksjon i avløpssystemet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å foreta en tilstandsvurdering av avløpssystemet av rørlegger. Det anbefales å skifte avløpsrør for å redusere risiko for skader og driftsproblemer. Det anbefales å etablere løsninger som tilfredsstillir dagens krav til funksjon og sikkerhet.



⚠ TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktmerker i nedre del av vindu. Forholdet vurderes å ha sammenheng med redusert ventilering av boligen. Forholdet innebærer økt risiko for kondens og videre fuktpåvirkning, med konsekvens for muggsoppdannelse og skader på vinduer og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsforholdene i boligen bør forbedres for å redusere kondensdannelse.



⚠ TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca 300L (fra ukjent årstall) plassert i bod i kjeller.

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 bygningsakkyndig 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

Sikringskap med skrusikringer er plassert på kjøkken i kjeller. Boligen har hovedsakelig 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.
1982
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, brantilløp 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?
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?
Ja

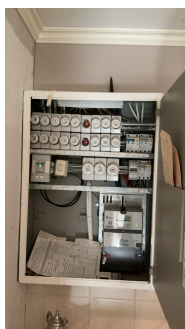
Tilstandsrapport

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?

Ja Kabelinnføringer i sikringsskap er ikke tettet. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse ved installasjon eller senere arbeider. Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av kvalifisert fagperson.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Drenering har passert anbefalt brukstid, og nedløpsrør er avsluttet over bakken. Det kan ikke verifiseres at det er etablert fuktsperre rundt hele boligen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med alder på dreneringssystemet og mangelfull bortledning av overvann. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning i grunnmur og kjeller, med konsekvens for fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere korrekt bortledning av takvann med tilkobling til dreneringssystem eller egnet avledning bort fra grunnmur. Det anbefales å foreta kontroll og eventuell oppgradering av drenering rundt boligen. Det anbefales å dekke og etablere tilfredsstillende fuktsikring rundt hele bygningen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte riss i grunnmur. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser i konstruksjonen eller svinn i materialer. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning og videre sprekkutvikling, med konsekvens for svekket funksjon og behov for fremtidige utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å holde rissene under oppsikt for å avdekke eventuell negativ utvikling.

Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis fall på terreng mot bygningen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med terrengutforming og mangelfull bortledning av overflatevann. Forholdet innebærer økt risiko for vannansamling inntil grunnmur, med konsekvens for fuktinntrengning og belastning på drenering og konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tiltak for effektiv bortledning av overflatevann.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsledninger av plast. Vann og avløpsledninger er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige vann- og avløpsledninger har nådd en alder hvor skader vil kunne oppstå. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer, brudd og funksjonssvikt, med konsekvens for vannskader, setningskader og driftsproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å foreta en tilstandsvurdering av utvendige ledninger. Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering for å redusere risiko for fremtidige skader.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Utvendig trapp til kjeller har ujevn trinnhøyde og mangler rekkverk. Innvendig trappeløp mangler håndløper og har åpninger mellom opptrinn over 10 cm. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse og ikke tilpasset dagens sikkerhetskrav. Forholdet innebærer økt risiko for fall og personskade, med konsekvens for redusert sikkerhet ved bruk av trappene.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det anbefales å utbedre trinnhøyder i utvendig trapp og etablere rekkverk. Det anbefales å montere håndløper i innvendig trappeløp og tette åpninger mellom opptrinn. Det anbefales å sikre at trapper oppfyller gjeldende krav til sikkerhet og utforming.

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

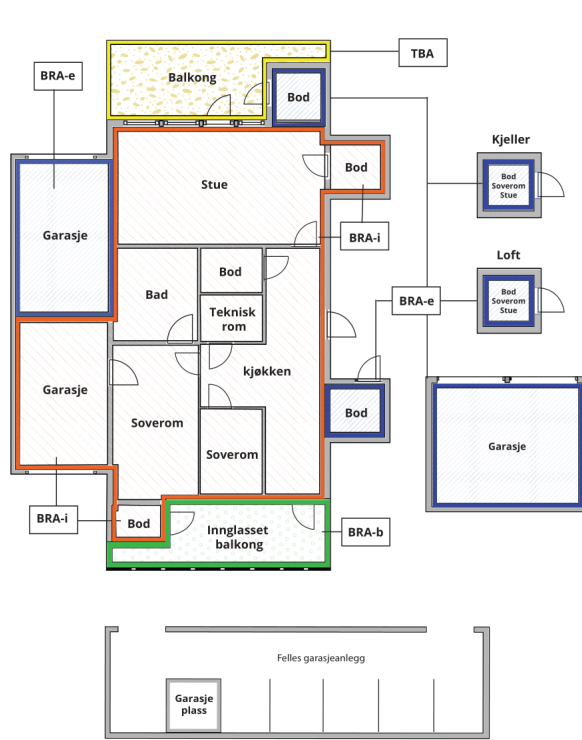
Hva er måleverdig areal?

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	97			97	50
Kjeller	90			90	
SUM	187				50
SUM BRA	187				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Stue, spisestue, kjøkken, entré, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom		
Kjeller	Stue, spisestue, kjøkken, entré, bad, gang, stue/kjøkken, kjølerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Kjeller er innredet til boligformål, og det er ikke kjent om arbeidene er godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		32		32	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Romfordeling

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

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
22.4.2026	Magnus Karlstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	31	1	86	0	986.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sandmovegen 4B

Hjemmelshaver

Johannesen Stein Johan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Sandmovegen 4B, 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.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1987

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Frittstående garasje. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Valmtak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med shingel.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringskjema	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	27.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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