

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Sollivegen 6B , 2312 OTTESTAD

 STANGE kommune

 gnr. 6, bnr. 552, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 29.01.2026

Rapportdato: 17.02.2026

Oppdragsnr.: 22651-1018

Referansenummer: DB4238

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

Jonas Eikeland

Jonas Eikeland

Uavhengig Takstingeniør

jonas@ek-takst.no

924 82 613



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

Tomannsbolig - Byggeår: 2025

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tomannsbolig oppført med støpt plate på mark. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende og stående trekledning. Pulttak i trekonstruksjoner tekket med asfaltapp. Entrédør med glassfelt. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i malte flater, parkett og fliser på gulv. Etasjeskiller av støpt gulv mot grunn og bjelkelag i trekonstruksjoner. Stålppe fra byggeår. Det er montert ildsted i stue. Åpen trapp av tre med rekkverk av tre mellom 1. etasje og 2. etasje. Innvendige dører i profilert utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med flislagte veggflater. Himlingsflater av malte flater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med integrert belysning og stikkontakt over servant. Vegghengt høyskap. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett. Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen kjøkkenløsning. HTH kjøkkeninnredning. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Integrert platetopp med integrert kullfilterventilator, stekeovn, oppvaskmaskin, og kjøleskap med fryser. Komfyrvakt. Fuktsensor til automatisk vannstopper synlig under oppvaskkum. Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater i malte flater, Glassplate montert på vegg bak platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør med rør-i-rør system og kobberrør. Fordelerskap og hovedstoppekran er plassert i teknisk rom. Synlige avløpsrør i plast. Balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregatet er plassert på teknisk rom. Varmtvannsbereder på ca 200L plassert på teknisk rom. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i teknisk rom. Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2025. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Forstøtningsmur er av betongstein. Terreng var dekket av snø befaringsdagen. Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

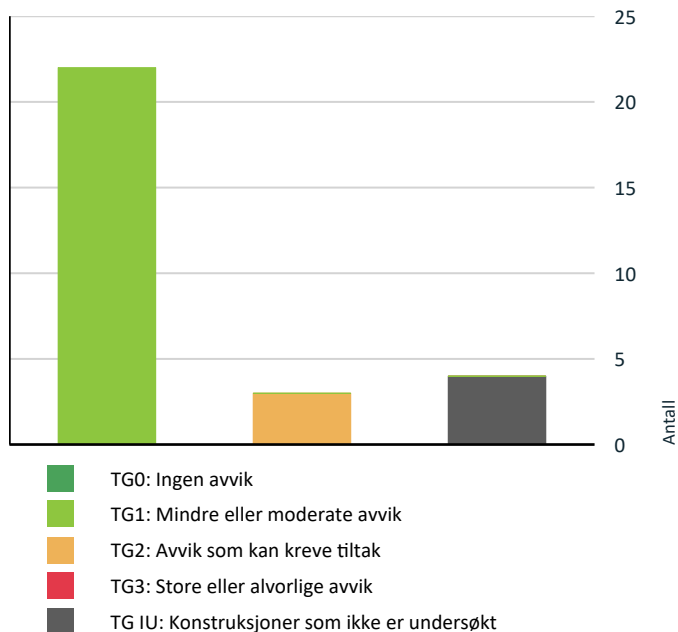
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taktekking var dekket av snø ved befaring og lot seg derfor ikke undersøke etter vanlig inspeksjonsnivå. Boligen er ca ett år gammel, og det foreligger ingen opplysninger som tilsier kjente svakheter ved utførelsen. Manglende visuell kontroll medfører likevel usikkerhet knyttet til takkingenes tilstand og detaljer i gjennomføringer og beslag.

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

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Takterrasse var dekket av snø ved befaring og lot seg derfor ikke undersøke etter vanlig inspeksjonsnivå. Det foreligger ingen opplysninger om kjente skader eller funksjonssvikt, men manglende visuell kontroll gir usikkerhet knyttet til overflater, fallforhold og tilstøtende detaljer.

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

Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Veggkonstruksjonen fremstod uten synlige tegn til skader ved befaring. Kledning er stedvis avsluttet med begrenset avstand mot terreng, noe som gir økt eksponering for fuktpåvirkning og sprut fra bakken. Det er montert veggventil for kloakklufting i yttervegg, og det ble registrert isdannelse på kledningen under ventilen ved befaring. Isdannelsen vurderes å ha sammenheng med fuktig og temperert luft fra avløpssystemet som kondenserer mot kald yttervegg. Forholdet medfører økt risiko for fuktopptak og skadeutvikling i kledningens nedre del og tilstøtende konstruksjoner over tid.

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

Det er avvik:

Innvendige overflater fremstår med normal bruksslitasje og uten tegn til svikt i bærekonstruksjoner ved befaring. Det er registrert stedvis markant knirk i parkettgulv i stue, med ukjent eksakt årsak. Selger opplyser at forholdet er reklamert til utbygger, og at gulvet tidligere er demontert og lagt på nytt uten at knirk er eliminert. Det er i tillegg registrert sprekk i én gulvflis samt én gulvflis med bomlyd i entré. Forholdene medfører økt risiko for videre oppsprekking av flis og redusert vedheft over tid.

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Avløpsanlegget er ikke luftet over tak, men avsluttet i veggmontert ventil i yttervegg, jf. punkt om utvendig kledning. Ventilen er plassert mindre enn 0,5 meter fra friskluftinntaket til ventilasjonsanlegget. Løsningen medfører at fuktig og temperert luft fra avløpssystemet ledes direkte mot yttervegg. Dette gir økt fuktbelastning på fasade og kan medføre kondens og isdannelse ved lave temperaturer. Den korte avstanden mellom kloakklufting og luftinntak medfører økt risiko for at lukt og forurenset luft trekkes inn i ventilasjonsanlegget og videre distribueres i boligen. Forholdet medfører økt risiko for fuktopptak og skadeutvikling på kledning og tilstøtende konstruksjoner.

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](#)

Boligen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad for radon, basert på informasjon fra NGUs radonkart. Det er ikke foretatt radonmåling i boligen. Boligen er oppført etter at krav om radonforebyggende tiltak ble innført, men utførelse og dokumentasjon på radonsperre og eventuelle tiltak er ikke fremlagt.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

2025

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er tilnærmet nyoppført.

UTVENDIG

! TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av asfaltpapp. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taktekking var dekket av snø ved befaringsdag og lot seg derfor ikke undersøke etter vanlig inspeksjonsnivå. Boligen er ca ett år gammel, og det foreligger ingen opplysninger som tilsier kjente svakheter ved utførelsen. Manglende visuell kontroll medfører likevel usikkerhet knyttet til tekkingenes tilstand og detaljer i gjennomføringer og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet medfører økt risiko for at eventuelle utførelsesfeil eller begynnende skader ikke avdekkes. Takteking bør kontrolleres på nytt når snø- og isforhold tillater full inspeksjon, slik at tilstand og utførelse kan verifiseres.



Taket var snødekt befaringsdagen.

! TG I Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i metall.

Tilstandsrapport



Takrenner og nedløpsør i lakkert metall.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggkonstruksjonen fremstod uten synlige tegn til skader ved befarings. Kledning er stedvis avsluttet med begrenset avstand mot terreng, noe som gir økt eksponering for fuktpåvirkning og sprut fra bakken. Det er montert veggventil for kloakklufting i yttervegg, og det ble registrert isdannelse på kledningen under ventilen ved befarings. Isdannelsen vurderes å ha sammenheng med fuktig og temperert luft fra avløpssystemet som kondenserer mot kald yttervegg. Forholdet medfører økt risiko for fuktopptak og skadeutvikling i kledningens nedre del og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen kan være redusert levetid på kledning og underliggende konstruksjoner. Kledning bør ha tilstrekkelig avstand til terreng, og terrengnivå bør justeres der avstanden er for liten. Det anbefales å etablere tiltak som reduserer fuktbelastningen fra kloakkluftingen, eksempelvis forlengelse eller omlegging av lufting over tak, slik at fuktig luft ikke ledes direkte mot yttervegg. Eventuelle skadde bord bør skiftes ved behov.



Kledning er avsluttet nærme terreng.



Kledning er avsluttet nærme terreng.



Isoppbygging fra ventil.

Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen er oppført med pulttakkonstruksjon uten loft.



Det er etablert lufting av takkonstruksjonen i takutstikk.

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass. Vinduer på vestvendt fasade har utvendig elektrisk styrt solskjerming.



Vinduer med utvendig solskjerming på vestvendt fasade.

! TG 1 Dører

Beskrivelse

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

! TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til sørvendt takterrasse over carport og bod på 25 m2. Takterrasse i tre og metallkonstruksjoner med rekkverk av treverk. Takterrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

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

Takterrasse var dekket av snø ved befaring og lot seg derfor ikke undersøke etter vanlig inspeksjonsnivå. Det foreligger ingen opplysninger om kjente skader eller funksjonssvikt, men manglende visuell kontroll gir usikkerhet knyttet til overflater, fallforhold og tilstøtende detaljer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet medfører økt risiko for at eventuelle skader eller utførelsesfeil ikke avdekkes. Takterrassen bør kontrolleres på nytt når snø- og isforhold tillater full inspeksjon, slik at tilstand, fallforhold og avvanning kan verifiseres.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde takterrasse.

INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de forhold som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse

Himlinger: Malte flater.

Vegger: Malte flater.

Gulv: Parkett og fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater fremstår med normal bruksslitasje og uten tegn til svikt i bærekonstruksjoner ved befarings. Det er registrert stedvis markant knirk i parkettgulv i stue, med ukjent eksakt årsak. Selger opplyser at forholdet er reklamert til utbygger, og at gulvet tidligere er demontert og lagt på nytt uten at knirk er eliminert. Det er i tillegg registrert sprekk i én gulvflis samt én gulvflis med bomlyd i entré. Forholdene medfører økt risiko for videre oppsprekking av flis og redusert vedheft over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er i hovedsak av estetisk og komfortmessig karakter, uten betydning for bygningsmessig funksjon. Det anbefales å utbedre skadet flis og flis med bomlyd for å hindre videre skadeutvikling. Ved vedvarende knirk kan det utføres nærmere undersøkelser av undergulv og innfesting dersom forholdet oppleves sjenerende.

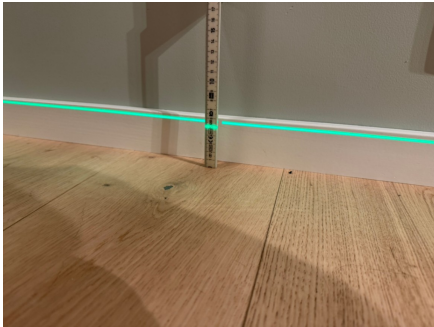


1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av støpt gulv mot grunn og bjelkelag i trekonstruksjoner. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Tilstandsrapport



Etasjeskiller er kontrollert med nivelleringslaser.

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Stålpipes fra byggeår. Det er montert ildsted i stue.

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpen trapp av tre med rekkverk av tre mellom 1. etasje og 2. etasje.



Åpen tretrapp mellom etasjene.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i profilert utførelse. Innvendige dører er visuelt kontrollert for synlige avvik og det er gjennomført funksjonstest (stikkprøver) av åpne/lukke funksjon. Det ble ikke avdekket avvik.



Profilerte innerdører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremlagt erklæring om utført uavhengig kontroll, uten avvik. Og enkelte bilder fra oppføringen.



Oversiktsbilde bad.



Oversiktsbilde bad.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte veggflater. Himlingsflater av malte flater.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er fremlagt bildedokumentasjon av tilfredstillende oppkant på membran ved dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk - bad.



Bilde fra uavhengig kontroll - overgang membran/sluk

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med integrert belysning og stikkontakt over servant. Vegghengt høyskap. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett.



Åpning for avrenning fra innkasset toalettsisterne.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.



Avtrekkseffekten er testet med papir.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor i nedre del av vegg fra tilstøtende soverom. Det er gjennomført fuktmåling i konstruksjonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Piggmåling: under 6 vektprosent.

Tilstandsrapport



Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon tilstøtende våtsone.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning. HTH kjøkkeninnredning. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, og kjøleskap med fryser. Komfyrvakt. Fuktsensor til automatisk vannstopper synlig under oppvaskkum. Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater i malte flater, Glassplate montert på vegg bak platetopp.

Kjøkkeninnredningen fremstår funksjonell ved befaring. Det er registrert estetiske avvik, herunder trapping i skjøt på benkeplate, ujevn åpning mellom enkelte skapdører samt ujevnheter og gliper i foringer. Forholdene vurderes å være av visuell karakter uten betydning for funksjon eller bruksegenskaper. Tiltak anses ikke nødvendig ut fra funksjon, men justering av fronter og lokal tilpasning av foringer kan utføres dersom man ønsker et jevnere visuelt uttrykk.



Oversiktsbilde kjøkken.



Trapping på skjøt i benkeplate.



Ujevn spalte mellom skapdører.



Ujevnheter og gliper i foringer på kjøkken.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Platetopp med integrert kullfilterventilator.

Tilstandsrapport



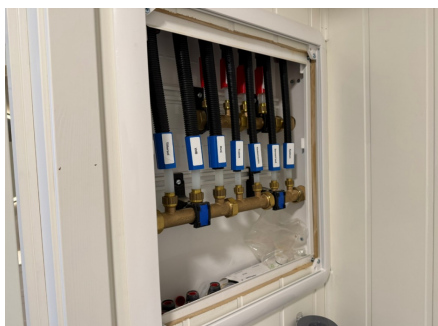
Platetopp med integrert kullfilterventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør med rør-i-rør system og kobberrør. Fordelerskap og hovedstoppekran er plassert i teknisk rom.



Fordelerskap er lokalisert i teknisk rom.



Hovedstoppekran er lokalisert i teknisk rom.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsanlegget er ikke luftet over tak, men avsluttet i veggmontert ventil i yttervegg, jf. punkt om utvendig kledning. Ventilen er plassert mindre enn 0,5 meter fra friskluftinntaket til ventilasjonsanlegget. Løsningen medfører at fuktig og temperert luft fra avløpssystemet ledes direkte mot yttervegg. Dette gir økt fuktbelastning på fasade og kan medføre kondens og isdannelse ved lave temperaturer. Den korte avstanden mellom kloakklufting og luftinntak medfører økt risiko for at lukt og forurenset luft trekkes inn i ventilasjonsanlegget og videre distribueres i boligen. Forholdet medfører økt risiko for fuktopptak og skadeutvikling på kledning og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen kan være redusert levetid på ytterveggs-kledning, økt vedlikeholdsbehov samt redusert innemiljø og brukskvalitet som følge av lukt. Avløpsanlegget bør luftes over tak i henhold til vanlig praksis. Luftinntak og avløpslufting bør ha tilstrekkelig innbyrdes avstand slik at lukt og fuktig luft ikke trekkes inn i ventilasjonsanlegget. Eksisterende veggventil bør fjernes eller ombygges i forbindelse med slik omlegging.

Tilstandsrapport



Synlige avløpsør i plast.



Ventil tilknyttet lufting på avløpsanlegget avsluttet med veggmontert ventil.

Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregatet er plassert på teknisk rom.



Ventilasjonsaggregat er plassert i teknisk rom.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca 200L plassert på teknisk rom.



Varmtvannstank er plassert i teknisk rom.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i teknisk rom. Boligen har hovedsakelig skjult 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.
2025
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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 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?
Nei

Tilstandsrapport



Sikringsskap er plassert i teknisk rom.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2025.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG IU Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng var dekket av snø befaringsdagen.

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 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Stikkledninger er nedgravd og skjult, vurdering er derfor basert på alder.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

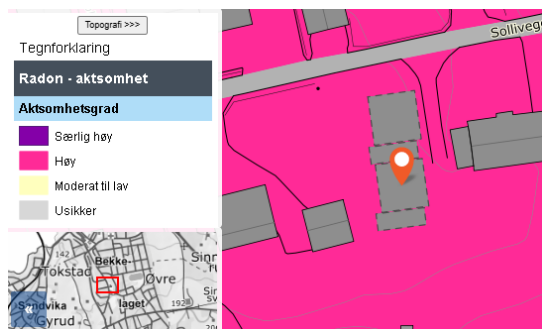
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Boligen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad for radon, basert på informasjon fra NGUs radonkart. Det er ikke foretatt radonmåling i boligen. Boligen er oppført etter at krav om radonforebyggende tiltak ble innført, men utførelse og dokumentasjon på radonsperre og eventuelle tiltak er ikke fremlagt.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Dokumentasjon på etablerte radonforebyggende tiltak bør fremskaffes, alternativt så bør det gjennomføres en radonmåling for å avklare radonnivå i boligen.



Kartutsnitt - NGU Radonkart.

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

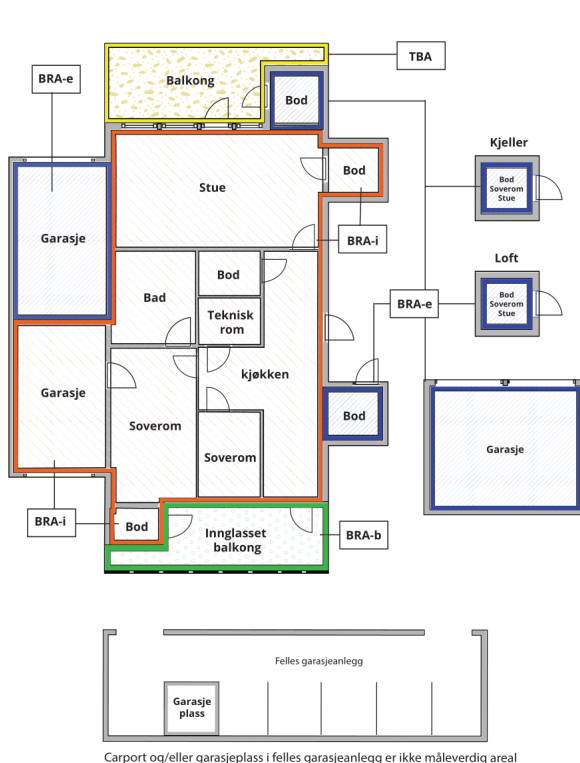
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	55	5		60	
2. Etasje	56			56	25
SUM	111	5			25
SUM BRA	116				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, teknisk rom		
2. Etasje	Stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Selger informerer om at det er gjennomført retting og forsøk på retting av forskjellige reklamasjoner, herunder knirk i gulv på stue og fuktinnsig i forbindelse med pipe og ildsted.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Jonas Eikeland	Takstingeniør
	Anette Saxrud-Danielsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3413 STANGE	6	552		1		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sollivegen 6B

Hjemmelshaver

Saxrud-Danielsen Adrian, Saxrud-Danielsen
Anette

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andel av tomannsbolig beliggende i Sollivegen 6B, Stange kommune.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	17.02.2026	
2	20.02.2026	Lagt inn ekstra bilde.
3	13.03.2026	Lukket avvik basert på tilsendt dokumentasjon av retting.

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.