





# Tilstandsrapport

 Enebolig m/hybel/sokkelleil.  
 Hushagavegen 10 , 2335 STANGE  
 STANGE kommune  
 gnr. 98, bnr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 298 m<sup>2</sup> BRA-i: 237 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 21840-2333

Eiendomsverdi ref nr: VN1814

Autorisert foretak: Takstgruppen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Wangen



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.

# Takstgruppen AS

Takstgruppen AS er totalleverandør av taksering innen bygg og er totalt over 100 takstingeniører. Vi har bred bakgrunn fra byggebransjen, har de strengeste kravene til utførelse av tilstandsrapporter og har et stort fagmiljø med fokus på kvalitet i alle ledd.

Takstgruppen AS har fått utmerkelsen GASELLE-BEDRIFT i10 år siden 2014.

Blant våre tjenester er:

Tilstand, verdi, næring, uavhengig kontroll, overtagelse, vedlikeholdsplan, skade, reklamasjon, byggelånsoppfølging, visningshjelp og energiråd. Vi jobber i store deler av Norge og har utført til sammen over 100 000 takster i disse områdene. Les mer på [www.takstgruppen.as](http://www.takstgruppen.as).

Håper på å høre fra dere/deg ved eventuelt andre tjenester vi kan utføre!

[Bestilling@takstgruppen.as](mailto:Bestilling@takstgruppen.as)

Takstgruppen AS er medlem av NITO som er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. NITO ble stiftet 1. mars 1936 og er en partipolitisk uavhengig, frittstående fagorganisasjon med over 111 000 medlemmer.



**Rapportansvarlig**

*Petter Wangen*

Petter Wangen

Uavhengig Takstingeniør

[petterwangen@takstgruppen.as](mailto:petterwangen@takstgruppen.as)

416 66 662

# 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.

! TG 0

### 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.

! TG 1

### 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.

! TG 2

### 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.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### 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

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsesnivå rapporten ligger på. Det tas spesifikt forbehold om at det er det opprinnelige byggeåret som er referansenivå i rapporten når ikke annet er nevnt og at kommentarene i denne rapporten gjelder denne eiendommen.

## Enebolig m/hybel/sokkelleil. - Byggeår: 1972

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### BELIGGENHET

Eiendommen har en fin beliggenhet på Stange. Her bor du med kort vei til barnehager, skoler, offentlig kommunikasjon og daglige nødvendigheter som butikk, post, apotek og bibliotek. Stange tilbyr flotte friluftsområder med skiløyper, badeplasser og turstier året rundt.

#### ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taktekking av metallplater. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Grunnmur pusset/slammet over terreng. Mønet skråtak i tre. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Luftespalter ved raft. Takkonstruksjon er etterisolert. Adkomst til loft via luke. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 3-lags glass. Ytterdør i tre med 2-lags glass. Ytterdør i tre. Betongtrapp. Trapp med betongelementer og grus.

#### Terrasse mot nord:

Fundamentert på betong. Konstruksjoner og overflater i treverk.

#### Steinplatting mot sør:

Fundamentert med blokker direkte på grunn. Heller. Pergola. Delvis overbygd. Belysning.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

#### Gulv er i hovedsak preget av:

Laminat. Fliser. Belegg.

#### Vegger er i hovedsak preget av:

Malte plater. Murt forblending. Murpuss. Fliser. Våtromsplater.

#### Himlinger er i hovedsak preget av:

Malte plater. Formpresset panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Grunnmur i lettklinkerblokker. Innvendige utforede vegger av tre på deler av grunnmur. Deler av gulv er oppforet. Trapp i trekonstruksjon. Rekkverk i metall. Tredører. Glassfelt i dør mellom kjøkken og stue. Stålpipes.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad 1. etasje:

Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speilskap. Vegghengt toalett. Ventilasjonsvifte. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk.

#### Bad/vaskerom i underetasje:

Fliser på gulv. Våtromsplater på vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speilskap. Dusjdør og vegg. Dusj. Opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonsvifte. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk.

#### Bad i leilighet:

Fliser på gulv. Våtromsplater på vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speilskap. Dusjkabinett. Vegghengt toalett. Ventilasjonsvifte. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

#### Kjøkken i 1. etasje:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Benkeplate i stein/kompositt. Murt forblending over benkeplate. Glassfelt i enkelte overskap. Kjøkkenvifte med omluft. Kjøkkenkum. Lekkasjestopper/lekkasjevarslere.

#### Plass til integrert:

Komfyr. Kombinert komfyr/mikro. Steketopp. Kjøle/fryseskap. Oppvaskmaskin.

#### Kjøkken i leilighet:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Benkeplate er laminert. Belysning over deler av benkeplate. Glassfelt i enkelte overskap. Kjøkkenvifte med omluft. Kjøkkenkum.

#### Plass til integrert:

Komfyr. Steketopp. Oppvaskmaskin. Kjøle/fryseskap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

#### Synlige vannrør i:

Plast. Metall.

#### Synlige avløpsrør i:

Plast.

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon i form av veggventiler. Elektrisk avtrekksvifte på våtrom.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

#### Oppvarming består av:

Strøm. Vedfyring.

#### I hovedsak ved hjelp av:

Luft til Luft varmepumpe. Ildsted. Varme i gulv.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fuksikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Grunnmursplast som utvendig fuksikring, synlig enkelte steder. Takvann ført ned i grunnen. Støpt gulv på grunn. Støpt grunnmur. Grunnmur i elementer. Støttemur i stein.

Eiet tomt på 998,50 m<sup>2</sup> som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårds plass.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig m/hybel/sokkelleil.

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

Byggetegninger stemmer ikke overens med dagens planløsning.

Bruksendring på forholdene er utført og det foreligger ferdigattest på dette datert 28.04.2026.

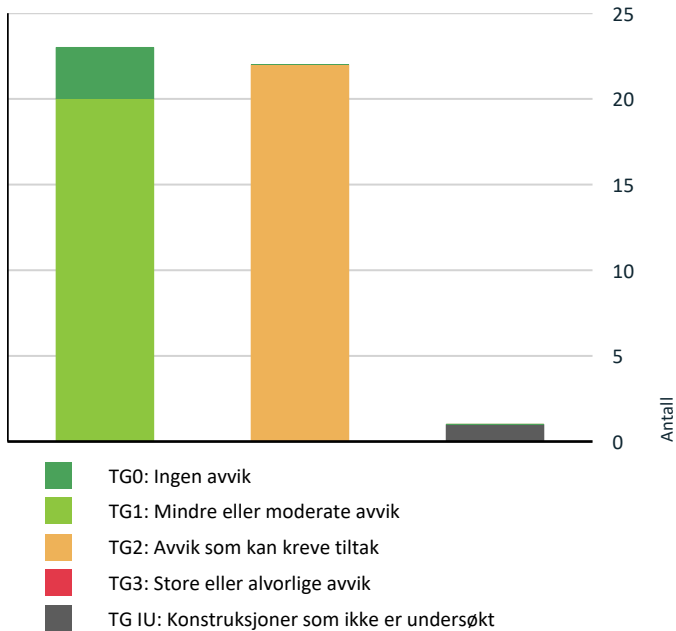
### Garasjeuthus anneks til bolig

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

Ingen ytterligere kommentarer.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det tas spesifikt forbehold om at årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei med mer er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen sammen med fremlagt dokumenter. Det er fuktutstyret protimeter MMS som er brukt ved fuktsøk og fuktmålinger i denne rapporten, ved målinger er resultat korrigert for blant annet temperatur og materiale.

Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser og tiltak på bygningsdeler kan Takstgruppen AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten. Bilder med avvik i rapporten er eksempelbilder fra befaringen, det er ikke bilder av alle avvik.

Rapporten er utarbeidet blant annet ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Der det er satt tilstandsgrad 2 i denne rapporten må det utføres tiltak for å lukke avvikene.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Takstgruppen AS, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av foretakene som er en del av Takstgruppen AS. 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 Takstgruppen AS. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Det tas spesifikt forbehold om at kommentarene i denne rapporten og forutsetningene gjelder denne eiendommen.

For spørsmål tilknyttet rapporten ta kontakt med takstingeniøren som har utført rapport eller [kvalitet@takstgruppen.as](mailto:kvalitet@takstgruppen.as).

## Oppsummering av avvik

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

**Enebolig m/hybel/sokkelleil.**

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [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](#)

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

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

! Utvendig > Utvendige trapper [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](#)

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken/stue > Avtrekk [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)

! Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

# Boligens energimerking



**ENERGIMERKE**

## Beskrivelse

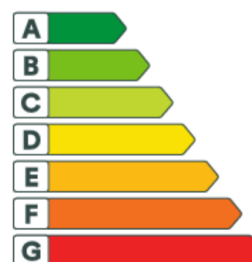
Innhentet fra enova.

## Energimerke



## Energikarakteren

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



## Energi

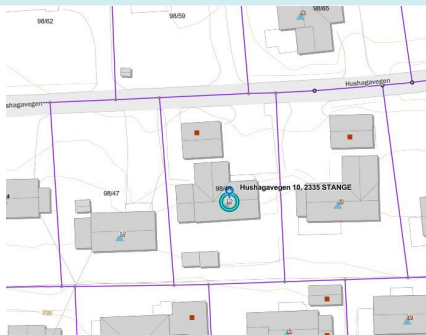
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

## Om grunnlaget for energimerket

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG M/HYBEL/SOKKELLEIL.



### Byggeår

1972

### Kommentar

Opplyst av eier.

### Anvendelse

Enebolig m/hybel/sokkelleil.

### Standard

Normal standard og planløsning.

Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.

Ventilasjon består av balansert ventilasjon via veggventiler og elektrisk vifter på våtrom.

El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult anlegg.

### Vedlikehold

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

Det er behov for noe vedlikehold og utbedringer. Bygningen er betydelig påkostet etter byggeår. Rapporten fremhever ikke positive egenskaper ved boligen og det er naturlig med en del avvik på en eldre bolig. Det viktige er at man skjønner konsekvensen og risikoen ved avvikene og trenger du hjelp til dette utover hva som står i rapporten er det bare å ta kontakt.

### Tilbygg / modernisering

1994	Ukjent hvem som har utført arbeidet.	Ny utvendig kledning med 50 mm etterisolering (salgsrapport fra 2013).
2001	Ukjent hvem som har utført arbeidet.	Ny vann og kloakkledning fra offentlig nett og inn til huset (salgsrapport fra 2013).
2011	Ukjent hvem som har utført arbeidet.	Ny drenering utført med drens-slanger av plast. Tettesjikt på grunnmur av platon grunnmurspapp (informasjon hentet fra salgsrapport fra 2013, står ikke noe om hvilket firma som har utført dette).
2012	Ukjent hvem som har utført arbeidet.	Ny varmtvannsbereder fra 2012 (salgsrapport fra 2013).
2013	Ukjent hvem som har utført arbeidet.	Ny utvendig taktekkning med decra takplater (informasjon fra salgsrapport fra 2013, står ikke hvilket firma som har utført dette).
2018	Utført som egeninnsats.	Knotteplast på baksiden av huset er ny i øvre del i forbindelse med legging av stenheller og etablering av lysgrav inntil husvegg. Dette har u.t gjort selv.
2018	Utført som egeninnsats.	Ny IKEA kjøkkeninnredning fra 2018. Skrudd opp og montert selv.
2018	Utført av firma.	Hele det elektriske anlegget er byttet 2018/2019 (Stange elektriske). Nytt sikringskap i hovedhuset og leiligheten (Stange elektriske). Nytt tilknytningskap ute (Stange elektriske). Det er også lagt ny jording rundt tilbygg (Stange elektriske). Ny stikkledning inn til huset.

# Tilstandsrapport

2018	Utført som egeninnsats.	De fleste el-installasjoner (spottere, lysbrytere, kontakter etc og varmekabler) er utført av privatperson med elektrikerkompetanse. Arbeidet er ikke utført via registrert firma og det foreligger ikke samsvarserklæring foruten det Stange Elektriske har gjort og dokumentert. U.t har dratt enkelte ledninger og boret hull til spottere og kontakter, men ikke koblet noe. Det kan informeres om at det er lagt kanal under heller mot hekken på baksiden av huset til fremtidig fjerning av strømstolpene (Elvia har oversikt over dette).
2018	Utført av firma.	Alt av vann og avløpsledninger er byttet i 2018/2019 av Rørlegger Hørsandlln, som for øvrig har gjort alt annet rørlegger arbeid i huset. Byttet ut kobberrør med rør-rør i hele huset. Etablert fordelerskap for vann på vaskerom I underetasjen. Ny utekran. Rørlegger har montert alt av sanitærutstyr i hele huset (toaletter, servantkraner, kjøkkenkraner, utekraner, dusjarmaturer osv).
2018	Utført som egeninnsats.	Tilbygg/påbygg: Støping av såle, lecamur i underetasje, innvendig utlekting fra plast, isolering, montering av walls to paint veggplater, gips i tak, gulvlegging, skjære hull og trekke kabler til lys og kontakter.
2018	Utført av firma.	Tilbygg/påbygg: Bjelkelag og 2. etasje ferdig utvendig inkludert utvendig kledning, tak, isolasjon, plasting og innsetting av vinduer og dører med utforing og listverk utført av snekker Terje Frydenlund.
2018	Utført av firma.	Tilbygg/påbygg: Stange elektriske har montert varmekabler.
2019	Utført som egeninnsats.	Satt inn elbil lader og sikringsskap i garasjen, dette er utført av privatperson med elektrikerkompetanse (arbeidet er ikke utført via registrert firma og det foreligger ikke samsvarserklæring).
2020	Utført av firma og egeninnsats.	Bad/vaskerom i utleleiligheten: Nytt bad strippet helt ned og bygd opp igjen.
2020	Utført som egeninnsats.	Bad/vaskerom i utleleiligheten: Pigget opp fliser, lagt baderomsplater og nytt innvendig tak. Flislegging og tilhørende våtromsarbeid (Inkl membran) er utført av privatperson med fagkompetanse. Arbeidet er ikke utført via registrert firma, og det foreligger ikke dokumentasjon eller samsvarserklæring på våtromsarbeidet annet enn bilder u.t har tatt av arbeidet.
2020	Utført av firma.	Bad/vaskerom i utleleiligheten: Rørlegger Hørsandlien har hatt ansvar for alle sanitærinstallasjoner.
2020	Utført som egeninnsats.	Innebygd terrasse (stue): innvendig utlekting fra plast, isolering, montering av panel, spileplater i tak, guivlegging, skjære hull og trekke kabler til lys og kontakter.
2020	Utført av firma.	Innebygd terrasse (stue): Bjelkelag og alt ferdig utvendig inkludert utvendig kledning, tak, isolasjon, plasting og innsetting av vinduer og dører med utforing og listverk utført av snekker Terje Frydenlund.
2020	Utført av firma.	Innebygd terrasse (stue): Stange elektriske har lagt nyjording rundt tilbygg.
2020	Utført som egeninnsats.	Innebygd terrasse (stue): El-installasjoner som varmekabler, kontakter og lys er utført av privatperson med elektrikerkompetanse (arbeidet er ikke utført via registrert firma og det foreligger ikke samsvarserklæring).
2020	Utført som egeninnsats.	Pergola/hage: lagt belegningsstein, bygd pergola, utekjøkken, ny plen, støttemur med drenerør bak koblet på drenering. El-installasjoner som utekontakter og utelys er utført av privatperson med elektrikerkompetanse (arbeidet er ikke utført via registrert firma og det foreligger ikke samsvarserklæring).
2025	Utført som egeninnsats.	Ny utebod: Støpt såle, bygd opp thermomur, knotteplast utvendig påkoblet nåværende drenering, lagt gipsplater, sparklet, malt.
2025	Utført av firma.	Satt inn ytterdør i utvendig bod.
2025	Utført av firma.	Stange elektriske har lagt ny Jording rundt tilbygg.
2025	Utført som egeninnsats.	Ny utebod: El-installasjoner som varmekabler, kontakter og lys er utført av privatperson med elektrikerkompetanse (arbeidet er ikke utført via registrert firma og det foreligger ikke samsvarserklæring).

(Opplysninger over er gitt av selger)

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekking av metallplater. Taktekking av metallplater. Taktekking er besikket fra bakkenivå pga. sikkerhetsmessige årsaker.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Undertak ble ikke skiftet samtidig med takteking. Gjør oppmerksom på at for å skifte undertak må takteking fjernes. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av takteking og undertak når det er mulig å inspisere disse på en sikker måte. Alderen på takteking og undertak medfører økt risiko for skjulte skader og redusert levetid, noe som kan føre til fuktinntrengning og følgeskader i konstruksjonen. Videre tiltak og eventuelle utbedringer bør vurderes etter nærmere inspeksjon.



Bulk på plate.

## TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre. Punktet må sees i sammenheng med takteking og fuksikring.

### Vurdering av avvik:

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

Malings/folieflass registrert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag på deler av boligen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller vedlikehold av renner, nedløp og beslag for å forhindre lekkasjer og fuktskader. Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert funksjon, økt risiko for vanninntrengning og påfølgende skader på bygningens konstruksjon.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Grunnmur pusset/slammet over terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Eldre trevegger som her kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Kledning er ført ned på vannbrett, risiko for fuktopptrekk. Deler av utvendig kledning har begrenset med lufting. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader i veggkonstruksjonen, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Det bør vurderes tiltak for å bedre lufting bak kledningen og hindre fuktopptrekk fra vannbrett, for å redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Alderen på konstruksjonen medfører økt sannsynlighet for skjulte feil, og det må påregnes behov for vedlikehold eller utskifting av deler av kledningen på sikt.

# Tilstandsrapport



Kledning er ført ned på vannbrett, risiko for fuktopptrekk.

## TE 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Mønet skråtak i tre. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Luftespalter ved raft. Takkonstruksjon er etterisolert. Adkomst til loft via luke.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis inspisert fra gangbart gulv og lyst med lommelykt. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens, spesielt med tanke på fukt- og kondensproblematikk som ofte oppstår i slike konstruksjoner. Skruer og spiker stikker gjennom undertak enkelte steder. Noe misfarging på undertak enkelte steder. Deler av takkonstruksjon har begrenset med lufting. Vepsebol registrert på loft. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taket bør inspiseres hver vår og høst for å kontrollere tilstanden og vurdere nødvendige tiltak. For å lette tilsynet bør det etableres trygg og lettvinnt atkomst til takkonstruksjonen. Ved årlig tilsyn kan skader eller andre forhold oppdages tidlig, noe som kan forhindre større følgeskader som oppdemning av vann og lekkasjer fra åpninger ved beslag. Manglende eller feil vedlikehold kan medføre kortere levetid eller omfattende skader, for eksempel lekkasjer på taket. Ytterligere undersøkelser anbefales, spesielt med tanke på risikokonstruksjon og tegn til misfarging og gjennomgående skruer/spiker, for å unngå fukt- og kondensproblematikk.

# Tilstandsrapport



Noe misfarging på undertaksbord ved raft.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.



Fuktmåling ble foretatt, jeg målte skadelig fukt i undertaksbord enkelte steder.

## TG1 Vinduer

### Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 3-lags isolerglass.

Alder på isolerglass er i hovedsak:  
2018 og 2021.

## TG1 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør i tre med 3-lags glass. Ytterdør i tre med 2-lags glass. Ytterdør i tre.

Alder på isolerglass er i hovedsak:  
2018 og 2021.

## TG2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse mot nord:  
Fundamentert på betong. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Steinplattning mot sør:  
Fundamentert med blokker direkte på grunn. Heller. Pergola. Delvis overbygd. Belysning.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Løse lister på pergolatak. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Løse lister på pergolatak bør festes eller skiftes ut for å hindre at de løsner ytterligere og forårsaker skade eller personskafe. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for vanninntrenging, forringelse av konstruksjonen og redusert sikkerhet.



Enkelte løse lister på pergola tak.

## TG.2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Betongtrapp. Trapp med betongelementer og grus.

### Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold. Konstruksjon fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold av trappen for å avdekke og utbedre eventuelle skader eller sprekker. Dersom slike forhold ikke følges opp, kan det føre til ytterligere forringelse av konstruksjonen og redusert sikkerhet ved bruk.



Sprekt trinn.



Noe skjevheter i trapp.

## INNVENDIG

## TG.2 Overflater

### Beskrivelse

Gulv er i hovedsak preget av:  
Laminat. Fliser. Belegg.

Vegger er i hovedsak preget av:  
Malte plater. Murt forblending. Murpuss. Fliser. Våtromsplater.

Himlinger er i hovedsak preget av:  
Malte plater. Formpresset panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Overflater har slitasjegrad utover normal bruksslitasje. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater med slitasjegrad utover normal bruksslitasje bør utbedres eller overflatebehandles for å hindre videre forringelse og opprettholde et tilfredsstillende innemiljø. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid på overflatene.



Mangler avslutningslist mot terskel.



Noe ufagmessig sparkling av hjørnet.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Mindre skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da store deler av konstruksjon er skjult anbefaler jeg ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av å ikke undersøke nærmere kan være at skjulte skader forblir uoppdaget, noe som kan føre til redusert brukstid eller behov for omfattende utbedringer på et senere tidspunkt.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Stålpipes.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Grunnmur i lettklinkerblokker. Innvendige utforede vegger av tre på deler av grunnmur. Deler av gulv er oppforet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Utforede vegger og oppforede gulv under terreng slik som her regnes som risikokonstruksjoner, da erfaring viser at slike konstruksjoner ofte har høy skadefrekvens. Dette skyldes at fukt kan trenge inn i konstruksjonen, noe som kan føre til skjulte skader og redusert levetid. Det anbefales å være oppmerksom på mulige fuktproblemer og vurdere tiltak for å redusere risikoen. Hulltaking er utført for å tilfredsstille forskrift. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre jevnlig kontroll av de skjulte konstruksjonene for å avdekke eventuelle fuktskader, da slike risikokonstruksjoner ofte har høy skadefrekvens og redusert levetid. Manglende kontroll kan medføre skjulte skader, redusert brukstid og økte utbedringskostnader på sikt.



Fuktmåling ble foretatt, jeg målte tørre verdier i konstruksjon.

## ! TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjon. Rekkverk i metall.

### Selgers opplysning:

Tidligere satt det en ytterdør med brannmotstand i åpningen fra stue og ut på gamle terrassen. Men når dette ble ombygd ble døren skiftet ut med en innvendig glassdør.

## ! TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Tredører. Glassfelt i dør mellom kjøkken og stue.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speilskap. Vegghengt toalett. Ventilasjonsvifte. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk.

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.

Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.

Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Bom i fliser registrert (hulrom under fliser). Gulvet skal avgrensnes av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig oppkant ved døråpning og eventuelt utbedres fallforhold og bom i fliser for å sikre tilfredsstillende vanntetting og avrenning mot sluk. Konsekvensen av manglende oppkant og feil fallforhold er økt risiko for vannlekkasjer til tilstøtende konstruksjoner, samt at hulrom under fliser kan føre til sprekker og redusert levetid på gulvet.

## 1. ETASJE > BAD

### 🚩 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.

#### Selgers opplysning:

Membran er lagt på egeninnsats utført av faglært. Det er blitt tatt bilder underveis i prosessen.

#### Vurdering av avvik:

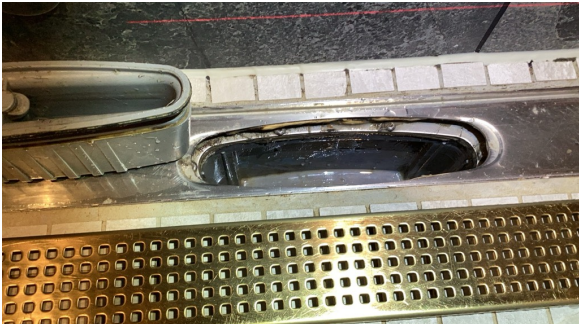
- Det er påvist andre avvik:

Direkte vannpåkjenning på vegg/gulv ved bruk av vanninstallasjoner gir økt belastning på konstruksjon. Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på utførelsen. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende godkjent dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen ved direkte vannpåkjenning på vegg og gulv. Det anbefales å følge med på tilstanden til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler for å oppdage eventuelle skader på et tidlig tidspunkt.



Sluk.

## 1. ETASJE > BAD

### 🚩 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.

## 1. ETASJE > BAD

### 🚩 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell. Avtrekksvifte er testet som beskrevet i NS3600.

## 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt. Hullet er tatt på det mest hensiktsmessige stedet som var mulig på befaringen og for å tilfredsstille kravet i forskrift.



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

### Beskrivelse

Fliser på gulv. Våtromsplater på vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speilskap. Dusjdør og vegg. Dusj. Opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonsvifte. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.  
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.  
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.

### Selgers opplysning:

Membran er lagt på egeninnsats utført av faglært. Det er blitt tatt bilder underveis i prosessen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Direkte vannpåkjenning på vegg/gulv ved bruk av vanninstallasjoner gir økt belastning på konstruksjon. Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på utførelsen. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Manglende godkjent dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen ved direkte vannpåkjenning på vegg og gulv. Det anbefales å følge med på tilstanden til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler for å oppdage eventuelle skader på et tidlig tidspunkt.



Sluk i dusj.



Hjelpesluk.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell. Avtrekksvifte er testet som beskrevet i NS3600.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er unnlat fordi rommet har en inspeksjonsmulighet der det erfaringsmessig forekommer skade, og området hvor hulltaking er mulig går det veldig mange vannrør i vegg. Rommene er i stedet fuktkontrollert med egnet verktøy.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Bilde tatt med telefon, bildet er tatt inne i kasse som går under trapp og inn i vegg på badet.

## UNDERETASJE > BAD 2

### Generell

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Fliser på gulv. Våtromsplater på vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speilskap. Dusjkabinett. Vegghengt toalett. Ventilasjonsvifte. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk.

## UNDERETASJE > BAD 2

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.  
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør er plassert i våtsonen, noe som anses som en risikokonstruksjon fordi det kan oppstå fuktskader i veggkonstruksjonen rundt døren dersom materialene ikke er tilstrekkelig beskyttet mot fukt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør i våtsonen bør fuktbeskyttes eller byttes ut med egnet materiale for å redusere risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen rundt døren. Manglende tiltak kan føre til redusert levetid og behov for kostbare utbedringer.

## UNDERETASJE > BAD 2

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.  
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fliser med bom bør følges opp og eventuelt utbedres for å forhindre at de løsner eller får sprekker over tid. Dersom skadene utvikler seg, kan det føre til ytterligere skade på gulvet og økt risiko for fuktskader dersom membran eller tettesjikt blir påvirket.

## UNDERETASJE > BAD 2

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.

#### Selgers opplysning:

Membran er lagt på egeninnsats utført av faglært. Det er blitt tatt bilder underveis i prosessen.

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på utførelsen. Området bak dusjkabinett var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen, overflater og øvrige forhold er derfor ikke vurdert i dette området. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Området bak dusjkabinett bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon, da utilgjengelighet medfører usikkerhet om tilstanden og økt risiko for skjulte skader. Begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring av sluk øker faren for lekkasjer og fuktskader over tid. Manglende godkjent dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen ved direkte vannpåkjenning på vegg og gulv. Det anbefales å følge med på tilstanden til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler for å oppdage eventuelle skader på et tidlig tidspunkt.

# Tilstandsrapport



Bunn på dusjkabinett satt godt, den ble ikke tatt av for og inspisere sluk da jeg var redd den ikke skulle gå på igjen.

## UNDERETASJE > BAD 2

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.

## UNDERETASJE > BAD 2

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell. Avtrekksvifte er testet som beskrevet i NS3600.

## UNDERETASJE > BAD 2

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

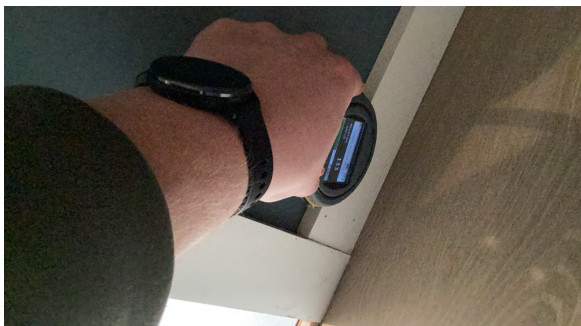
#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner på alle fire vegger i våtrommet. Det er i stedet gjort fuktkontroll med egnet verktøy. En vegg er yttervegg, en vegg grenser til bad og to siste vegger er plateslått murvegg.

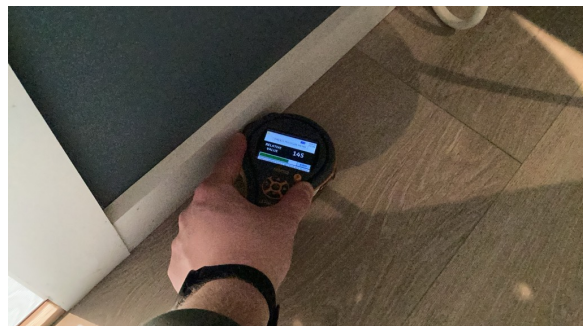
Selgers opplysning:

Vegg mot soverom er lecavegg med plater på.

# Tilstandsrapport



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Benkeplate i stein/kompositt. Murt forblending over benkeplate. Glassfelt i enkelte overskap. Kjøkkenvifte med omluft. Kjøkkenkum. Lekkasjestopper/lekkasjevarsler.

##### Plass til integrert:

Komfyr. Kombinert komfyr/mikro. Steketopp. Kjøle/fryseskap. Oppvaskmaskin.

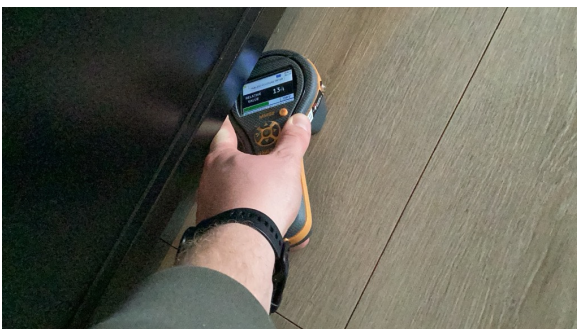
# Tilstandsrapport



Enkelte små merker på innredning.



Utført noe flikking med feil farge.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning".

#### Vurdering av avvik:

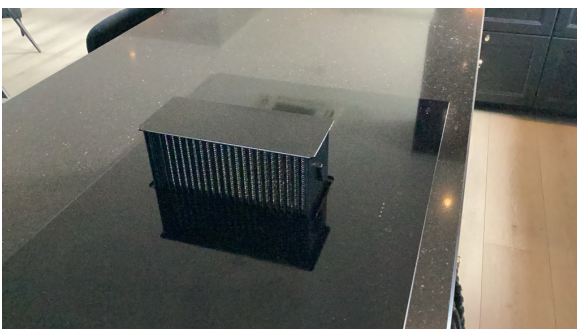
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen om mulig for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for skader på overflater og konstruksjoner.



Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

## UNDERETASJE > KJØKKEN/STUE

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Benkeplate er laminert. Belysning over deler av benkeplate. Glassfelt i enkelte overskap. Kjøkkenvifte med omluft. Kjøkkenkum.

Plass til integrert:

Komfyr. Steketopp. Oppvaskmaskin. Kjøle/frysenskap.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.

## UNDERETASJE > KJØKKEN/STUE

### ! TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning".

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen om mulig for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for skader på overflater og konstruksjoner.



Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Synlige vannrør i:  
Plast. Metall.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

Selgers opplysning:

# Tilstandsrapport

- Alle vannrør i hele boligen utenom vannmåler er skiftet. Har fått brev fra kommune på at vannmåler skal skiftes, men usikkert når.
- Rørkurser i fordelerskap blir merket før salg.

## Vurdering av avvik:

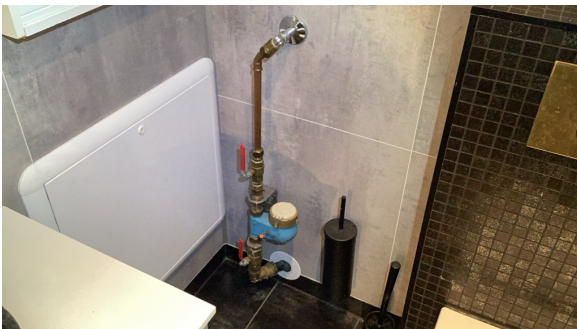
- Det er påvist andre avvik:

Fordelerskap er noe forskjøvet som gjør det vanskelig og sette på sprutplate korrekt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fordelerskapet bør justeres slik at sprutplate kan monteres korrekt. Dette bør gjøres for å sikre at eventuelle lekkasjer ledes ut i skapet og ikke inn i veggkonstruksjonen, noe som kan redusere risikoen for fuktskader.



Stoppekran på bad/vaskerom.



Fordelerskap på bad/vaskerom. Skruehull inne i skap bør tettes med egnet masse mtp vannsprut.



Fordelerskap er noe forskjøvet så sprutplate er vanskelig og få på plass.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør i:  
Plast.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

### Selgers opplysning:

Alt av avløpsrør er skiftet i hele boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør etableres tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre enkel tilgang ved eventuelle blokkeringer eller vedlikeholdsbehov.

Manglende stakemulighet kan føre til økt risiko for tilstopping og vanskeliggjøre utbedring av avløpsproblemer, noe som kan medføre kostbare skader på anlegget.

# Tilstandsrapport



Sluk på bod.

## Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon i form av veggventiler. Elektrisk avtrekksvifte på våtrom. Etter dagens bruk vurderes ventilasjon som tilfredsstillende. Gjør oppmerksom på at ved endret bruk kan situasjonen ofte bli annerledes.

## Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



Varmtvannsbereder på bod.

## Andre installasjoner

### Beskrivelse

Oppvarming består av:  
Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:  
Luft til Luft varmepumpe. Ildsted. Varme i gulv.

Det tas spesifikt forbehold om at oppvarmingskilder ikke er funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:

- Varme i gulv på:
- 1. etasje: En tilbygd del av stue og bad.
  - Underetasje: bad/vaskerom, i leiligheten er det på badet og i gulv som er nedsenket.
  - I isolert utvendig bod.

## 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 bygnings sakkyndig 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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Jeg er ikke EL fagperson.

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.

**2018**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Nei**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**12.12.2019:**

**jording rundt tilbygg, legging av 2 stk. varmekabler i tilbygg, nytt inntak og levering montering av 2 stk. sikringsskap, elektroinstallasjoner i bad 1. etg. og skifte vifte i bad i kjelleren.**

**Samsvarserklæring på varmekabel på våtrom datert: 11.09.20218 og 13.06.2018.**

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, brantilløp 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?

**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 Jeg anbefaler utvidet el-kontroll utført etter NEK 405-2-3 av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Det mangler erklæring på deler av anlegg.**

# Tilstandsrapport

## Generell kommentar



Sikringskap til hoveddel lokalisert på bad/vaskerom.



Sikringskap til utleiedel på bod.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det tas spesifikt forbehold om at grunnundersøkelser ikke er foretatt, tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Takvann ført ned i grunnen.

#### Selgers opplysning:

Drenering er opplyst og være fra 2013 i tidligere salgsoppgave, ukjent hvem som har utført arbeidet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grunnmurspapp går ikke under avslutningslist enkelte steder. Flere konstruksjoner under terreng er kledd inn, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres avslutningslist der grunnmurspapp mangler for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales, da det er ukjent hva som er utført på dreneringen i 2013 og det mangler dokumentasjon på arbeidet. Manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet medfører økt risiko for skjulte skader og fuktproblemer i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



Grunnmursplast går ikke oppunder avslutningslist. Rustete spiker på avslutningslist rundt om.

## **TG 2** Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Støpt gulv på grunn. Støpt grunnmur. Grunnmur i elementer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da store deler av konstruksjon er skjult anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.

## **TG 1** Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Støttemur i stein.

## **TG 2** Terrengforhold

### Beskrivelse

Eiet tomt på 998,50 m<sup>2</sup> som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis flatt eller dårlig fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur). Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra bygningen for å lede overflatevann vekk fra grunnmuren. Manglende fall kan føre til opphopning av vann inntil bygningen, noe som øker risikoen for fuktskader på grunnmur og kjeller.

## **TG 1** Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen er skjult. Tilstandsgrad er satt ut fra opplysning om alder og materiale.

# Tilstandsrapport

## Selgers opplysning:

Ny vann og kloakkledning fra offentlig nett og inn til huset i 2001 (salgsrapport fra 2013).

## 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 befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

Eiendommen ligger i et område som er markert med særlig høy aktsomhet i kartet.

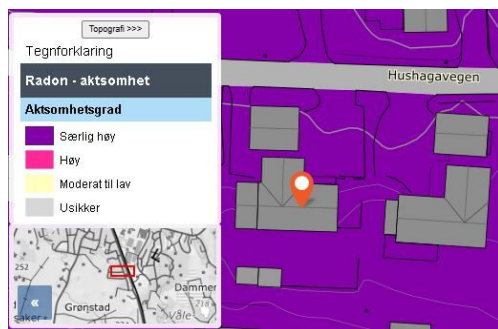
Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier i hall i underetasje, her er årsmiddelverdi målt til 404 Bq/m<sup>3</sup> i perioden 23-11-2025 - 28-03-2026.

Målinger utført på soverom og stue i leilighet viser årsmiddelverdi på 153 Bq/m<sup>3</sup> som er under grenseverdier i perioden 23-11-2025 - 28-03-2026.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere radonverdiene.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det bør iverksettes tiltak for å redusere radonnivået til under anbefalte grenseverdier, for å unngå helse risiko for beboere. Det bør også monteres rekkverk på utvendige trapper for å redusere risikoen for fallulykker.



Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon skal måles mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Se mer info på <https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/inneklima/radon-maling-i-boliger/>.

# 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

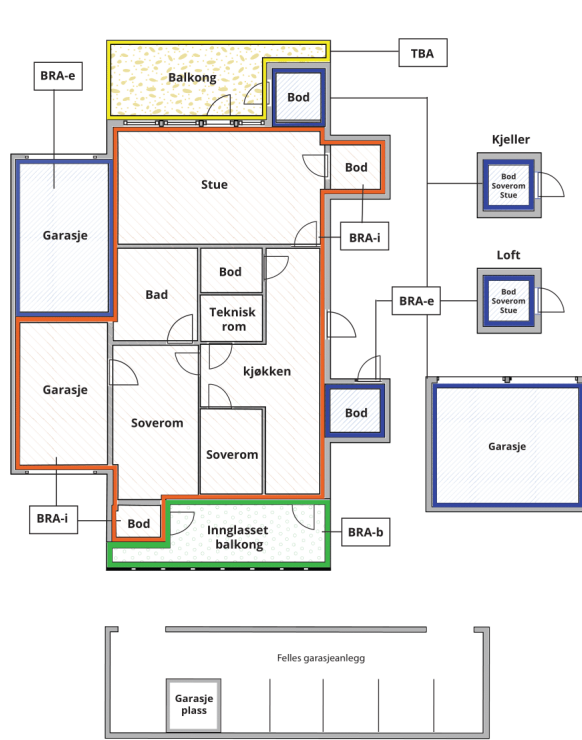
## Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 branncelleindeling

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 m/hybel/sokkelleil.

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	137			137	57
Underetasje	100	13		113	
<b>SUM</b>	<b>237</b>	<b>13</b>			<b>57</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>250</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, kjøkken, stue 1, stue 2, soverom 1, soverom 2, garderobe		
Underetasje	Bad/vaskerom, kjøkken/stue, gang, soverom 1, soverom 2, bod 1, bod 2, soverom 3, bad 2	Bod	

### Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,36 m, 3,09 med skråhimling og 3,60 med skråhimling.

Målt takhøyde underetasje: Varierende, målt 2,30 m.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot byggetegninger da det ikke eksisterer tilstrekkelig tegningsgrunnlag i kommune.

Innredningsenheter som kjøkkeninnredning, skyvedørsgarderober og garderobeskap er medtatt i areal.

Følgende areal er medtatt i åpent areal(TBA):

- Areal terrasse mot nord: 13 m<sup>2</sup>

- Areal steinplating mot sør: 44 m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Byggetegninger stemmer ikke overens med dagens planløsning.

Bruksendring på forholdene er utført og det foreligger ferdigattest på dette datert 28.04.2026.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se evt. opplysninger under "Tilbygg / modernisering" i rapporten.

## Garasjeuthus annekst til bolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		48		48	
<b>SUM</b>		<b>48</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>48</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Ingen ytterligere kommentarer.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Petter Wangen	Takstingeniør
	Daniel Kulstad	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3413 STANGE	98	48		0	998.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Hushagavegen 10

### Hjemmelshaver

Kulstad Daniel, Westin Noemi Fabiana Linnea

### Kommentar

Det tas spesifikt forbehold om feil og mangler i kartet.

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

### Regulering

HUSHAGAN

Kjøper bør å sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

### Tinglyste/andre forhold

(Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet)

1971/105712-2/11

29.09.1971

RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

### Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Kjøper bør sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

### Fremmedartslista

Fremmedartslista (tidligere 'Norsk svarteliste') er en oversikt over innførte arter som er vurdert til å utgjøre en høy økologisk risiko. Disse plantene sprer seg aggressivt, er livskraftige og danner tette bestander som fortrenger andre vekster. Flere av plantene på fremmedartslista er vanlige hageplanter som har spredd seg ut i naturen og kalles «hagerømlinger». Det er ikke opplyst om at det finnes slike arter på tomten. Se mer info [https://snl.no/tema/Planter\\_p%C3%A5\\_fremmedartslista](https://snl.no/tema/Planter_p%C3%A5_fremmedartslista).

## Bygninger på eiendommen

### Garasjeuthus anneks til bolig

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

2000

**Kommentar**

Opplyst av eier.

**Standard**

Enkel standard.

**Vedlikehold**

Det tas spesifikt forbehold om at denne bygningen ikke er teknisk vurdert etter Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), kun en forenklet beskrivelse med en generell vurdering uten tilstandsgradsetting. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser. Det er behov for vedlikehold og utbedringer.

**Beskrivelse**

Grovstøpt gulv. Grunnmur i murte blokker. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning. Takteking i betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer med 1-lag glass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Garasjeportåpner. Innlagt strøm. Leddport.

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
Egenerklæringsskjema	20.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	17.03.2026	Dato på når info ble innhentet.	Gjennomgått		Nei
Energiattest.	03.12.2019	Innhentet fra enova.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom.			Finnes ikke		Nei
Dokumentasjon håndverkstjenester.			Ikke gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befarings.	18.03.2026	Ligger i samspill.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	17.03.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.		Se punkt på elektrisk anlegg for ytterligere informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eventuell tidligere takst/skaderapport.			Ikke gjennomgått		Nei

Byggegodkjente tegninger bolig.	29.05.2018		Gjennomgått	Nei
Byggegodkjente tegninger garasje.	29.05.2000		Gjennomgått	Nei
Ferdigattest på opprinnelig bolig.	21.09.1977		Gjennomgått	Nei
Bruksrettigheter.			Ikke gjennomgått	Nei
Situasjonskart.	17.03.2026		Gjennomgått	Nei
Ubekreftet grunnbok.	17.03.2026		Gjennomgått	Nei
E-post til kunde med forberedelser til befarings.	08.02.2026		Gjennomgått	Nei
Dokumentasjon radon.	14.04.2026	Høyeste årsmiddelverdi: 404 Bq/m <sup>3</sup>	Gjennomgått	Nei
Rekvirent/selger.	17.03.2026		Gjennomgått	Nei
FDV-dokumentasjon.			Ikke gjennomgått	Nei
Ferdigattest på tilbygg/oppdeling	15.04.2020		Gjennomgått	Nei
Dokumentasjon på utførte arbeider.		Dokumentasjon på rørleggerarbeid på arbeid utført i perioden 2019-2020.	Gjennomgått	Nei
Bilde dokumentasjon av membran på våtrommene.	23.03.2026	Dato er får når disse ble tilsendt på e-post.	Gjennomgått	Nei
Ferdigattest.	25.03.2026	Bod under eksisterende terrasse, samt pergola og støttemurer.	Gjennomgått	Nei
Søknad om bruksendring tilleggsdel til hoveddel.	28.03.2026		Gjennomgått	Nei
Tillatelse til tiltak - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.	16.04.2026	Selgers opplysning: Ferdigattest er søkt om.	Gjennomgått	Nei
Ferdigattest - Bruksendring	27.04.2026	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for: - garderobe til soverom i 1. etasje, samt - bod til bad/vaskerom i underetasjen.	Gjennomgått	Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	
2	28.04.2026	Mottatt ferdigattest på bruksendring.
3	29.04.2026	

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.