

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hvervagutua 32 , 2312 OTTESTAD

 STANGE kommune

 gnr. 31, bnr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 306 m<sup>2</sup> BRA-i: 150 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 21810-1043

Referansenummer: EF8354

Autorisert foretak: E&K TAKST AS



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

# E&K Takst AS

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

## Rapportansvarlig

Magnus Karlstad

[magnus@ek-takst.no](mailto:magnus@ek-takst.no)

400 21 977



E & K T A K S T

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! 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

## Enebolig - Byggeår: 1900

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør i metall. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er kaldtloft over boligen. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass og koblede vinduer. Boligen har entrédør med glassfelt. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass. Utgang fra stue til sørvendt terrasse på 37 m<sup>2</sup>. Terrasse i trekonstruksjoner. Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt. Gulvflater er belagt med terrassebord. Utgang fra spisestue til østvendt terrasse på 16 m<sup>2</sup>. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Terrassen har utebelysning. Gulvflater er belagt med terrassebord.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, heltregulv og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Boligen har etasjeskiller i tre og stedvis støpt gulv på grunn. Skorstein fra byggeår. Det er montert ildsted i stue og på ett soverom på loft. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Det vurderes at det er krypkjeller under deler av boligen. Åpen trapp av tre med rekkverk av tre mellom kjelleretasje og 1.etasje. Lukket trapp av tre med rekkverk av tre mellom 1.etasje og loftetasje. Innvendige dører i profilert utførelse.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Veggene har fliser og tømmer. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør med rør-i-rør system. Synlige avløpsrør i plast. Naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegg og spalteventil i vinduer. Luft til luftvarmepumpe er plassert i stue. Varmtvannsbereder på 150L (fra 2011) plassert på teknisk rom. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på teknisk rom. Boligen har hovedsakelig åpent elektrisk anlegg.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Drenering fra ukjent årstall. Grunnmur i naturstein og betong/lettklinkerblokker. Utvendige vann og avløpsledninger i plast fra ukjent årstall. Boligen har privat avløpsanlegg og tilknyttet offentlig vann.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

### Frittstående badstue

- Det foreligger ikke tegninger

### Garasje

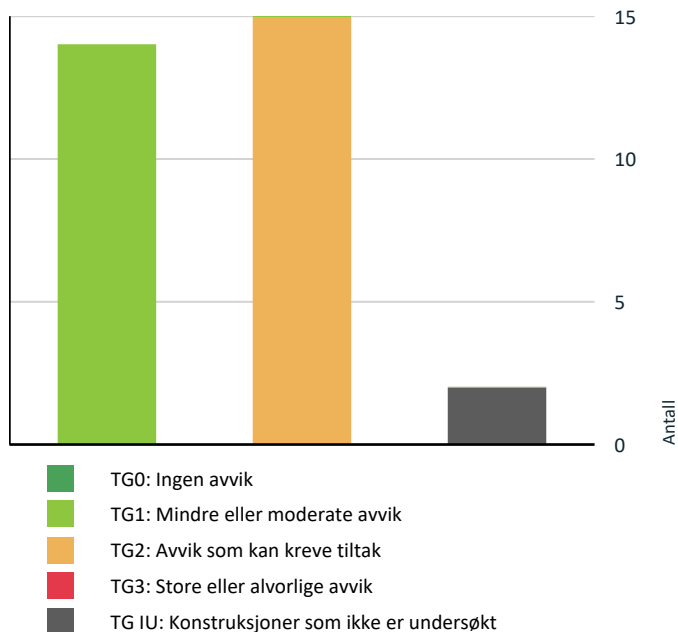
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Låve

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1900

### Kommentar

Byggeår er hentet fra PropCloud.

### Anvendelse

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

2023	Skiftet kjøkkeninnredning.
2023	Skiftet gulv i stue og fjernet en vegg mot vindfang.
2025	Bygget terrasse.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå av sikkerhetshensyn.

Årstall: 2012

Kilde: Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Yttertaket er stedvis mosegrodd. Forholdet innebærer økt risiko for fuktpåvirkning og redusert avrenning, med konsekvens for nedbrytning av tekkingen og forkortet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å fjerne mose fra taktekkingen. Det anbefales samtidig å gjennomføre vedlikehold for å redusere ny begroing.



### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i metall.

Årstall: 2012

Kilde: Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det anbefales å skifte skadede nedløpsrør. Det anbefales samtidig å kontrollere hele nedløpssystemet for tilsvarende skader.



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Østvegg ble i følge selger oppgradert i 2015, men omfang for arbeidene er ikke kjent.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Yttervegger er lite luftet og det er registrert stedvis behov for overflatebehandling. Forholdet innebærer økt risiko for fuktpåvirkning og nedbrytning av materialer, med konsekvens for redusert levetid og begynnende råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å forbedre lufting av yttervegger der dette er mulig. Det anbefales samtidig å gjennomføre nødvendig overflatebehandling av kledningen.



## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Det er kaldtloft over boligen. Kaldtloftet mangler gangbart gulv og har lav takhøyde. Kaldtloftet er av den grunn ikke kontrollert.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass og koblede vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert utvendig slitasje på vinduer, og vinduer i kjeller har nådd en alder hvor skader kan oppstå. Forholdet innebærer økt risiko for svikt i tetninger og overflater, med konsekvens for fuktinntrengning og redusert funksjon.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det anbefales å kontrollere vinduene for skader og slitasje. Det anbefales samtidig å utbedre overflater og tetninger der det er behov.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

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

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Utgang fra stue til sørvendt terrasse på 37 m<sup>2</sup>. Terrasse i trekonstruksjoner. Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt. Gulvflater er belagt med terrassebord.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

### Beskrivelse

Utgang fra spisestue til østvendt terrasse på 16 m<sup>2</sup>. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Terrassen har utebelysning. Gulvflater er belagt med terrassebord.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Terrassen har råteskadet og løst rekkverk, og det er behov for overflatebehandling. Forholdet innebærer økt risiko for videre nedbrytning og redusert stabilitet, med konsekvens for svekket sikkerhet ved bruk.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Det anbefales å skifte eller utbedre råteskadet og løst rekkverk. Det anbefales samtidig å gjennomføre overflatebehandling av terrassen.



## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, heltregulv og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Basert på alder så vurderes det at overflatene er funksjonelle med normal bruksslitasje.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Boligen har etasjeskiller i tre og stedvis støpt gulv på grunn.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i etasjeskillere med avvik på 20 mm i stue/spisestue og 20 mm på soverom på loft. Forholdet vurderes å ha sammenheng med setninger i konstruksjonen eller deformasjoner over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å holde etasjeskillere under oppsikt for å følge utviklingen av skjevhetene. Det anbefales samtidig å foreta nærmere undersøkelser dersom det oppstår økning i avvik.



## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Skorstein fra byggeår. Det er montert ildsted i stue og på ett soverom på loft.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ovn på soverom på loft er i følge egenerklæringsskjema montert ved ufaglært innsats, med den risiko dette innebærer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en kontroll av ildstedet av feiervesenet.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert saltutslag på gulv og veggflater, noe som indikerer fuktvandring i konstruksjonen. Forholdet innebærer økt risiko for vedvarende fuktbelastning, med konsekvens for nedbrytning av materialer og utvikling av fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å undersøke årsak til fuktvandring i konstruksjonen. Det anbefales samtidig å gjennomføre tiltak for å redusere fuktinntrengning, som forbedring av drenering og fuktsikring.



## TG 2 Krypjkjeller

### Beskrivelse

Det vurderes at det er krypkjeller under deler av boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen inspeksjonsmulighet av krypkjeller, og tilstanden er derfor ikke kjent. Krypjkjeller er erfaringsmessig en skadeutsatt konstruksjon. Forholdet innebærer økt risiko for skjulte fukt- og råteskader, med konsekvens for redusert levetid på bærende konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet til krypkjelleren. Det anbefales samtidig å gjennomføre en grundig kontroll når tilkomst er etablert.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

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



# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører i profilert utførelse.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser og tømmer. Taket har panel.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert riss og skader i flisfuger på vegg i dusjsonen, samt sprekk i flis. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser i underlaget og slitasje i overflatesjiktet. Forholdet innebærer økt risiko for vanninntrengning bak fliser, med konsekvens for fuktskader i veggkonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre eller skifte skadede fuger og fliser. Det anbefales samtidig å kontrollere underliggende konstruksjon for eventuell fuktpåvirkning.



### 1.ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet er tilnærmet flatt rundt sluk til badekar. Forholdet innebærer økt risiko for vannansamling, med konsekvens for fuktbelastning og mulig vanninntrengning i konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet bør holdes under oppsikt.

### 1.ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2014

Kilde: Eier



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



## 1. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig da vegger er av tømmer.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Synlige vannrør med rør-i-rør system.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert irr på fordelerkolber for rør-i-rør-system. Årsak er ikke kjent. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer og svekket funksjon, med konsekvens for vannskader og driftsproblemer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere fordelerkolber og tilhørende koblinger for lekkasjer og korrosjon. Det anbefales samtidig å utbedre eller skifte komponenter med tegn til skade.



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør i plast.

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegg og spalteventil i vinduer.



## ! TG 1 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Luft til luftvarmepumpe er plassert i stue.



## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 150L (fra 2011) plassert på teknisk rom.

**Årstall:** 2011

**Kilde:** Produksjonsår på produkt



# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer er plassert på teknisk rom. Boligen har hovedsakelig åpent elektrisk anlegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**Det er ukjent når anlegget er montert.**

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?

**Ukjent**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp 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 sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Med bakgrunn i ukjent alder på anlegget, anbefales det på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i boligen.**

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Drenering fra ukjent årstall.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis ikke synlig utvendig fuktsperre, og fuktsperre er ikke klemt med topplist. Terrengtet har fall mot grunnmuren, og det er registrert saltutslag på vegg i kjeller. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull fuktsikring og uheldig terrengutforming. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning i grunnkonstruksjonen, med konsekvens for fuktskader og nedbrytning av materialer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere eller utbedre utvendig fuktsperre med korrekt avslutning og klemming. Det anbefales samtidig å utbedre terrengfall slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur i naturstein og betong/lettklinkerblokker.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte sprekker i grunnmuren. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning og videre sprekkutvikling, med konsekvens for svekket funksjon og behov for utbedringer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å holde sprekke under oppsikt for å følge utviklingen. Det anbefales samtidig å tette sprekker dersom det oppstår tegn til fuktinntrengning eller økning i omfang.

# Tilstandsrapport



## TG2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsledninger i plast fra ukjent årstall. Boligen har privat avløpsanlegg og tilknyttet offentlig vann.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige vann- og avløpsledninger har ukjent alder og kan ha passert anbefalt brukstid. Det foreligger ingen informasjon om avløpsanlegget, og tilstanden er derfor ikke kjent. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer, brudd og funksjonssvikt, med konsekvens for vannskader, setningsskader og driftsproblemer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å foreta tilstandsvurdering av utvendige ledninger og avløpsanlegg for å avklare alder og tilstand. Det anbefales samtidig å holde installasjonen under oppsikt med tanke på tegn til svikt.

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

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

## ! Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er åpninger i rekkverk i trapper på over 10 cm, og åpninger mellom trinn i trapp til kjeller er også over 10 cm. Boligen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad for radon. Forholdet innebærer økt risiko for fall i trapper samt forhøyede radonnivåer, med konsekvens for personskaade og helsebelastning.

### Konsekvens/tiltak

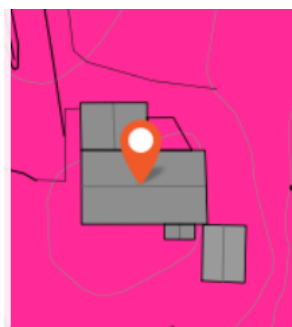
Det anbefales å redusere åpninger i rekkverk og trinn til tilfredsstillende størrelse. Det anbefales samtidig å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåene i boligen.

### Tegnforklaring

#### Radon - aktsomhet

#### Aktsomhetsgrad

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav
- Usikker



# 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.



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftsetasje	48			48		12	60
1.etasje	83			83	53		83
Kjeller	19			19			19
<b>SUM</b>	<b>150</b>				<b>53</b>	<b>12</b>	<b>162</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>150</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bod 2		
1.etasje	Entré, bod, bad, kjøkken, stue, spisestue		
Kjeller	Bod		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Frittstående badstue

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
<b>SUM</b>		<b>12</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>12</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Badstue	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		52		52			52
Loft						31	31
<b>SUM</b>		<b>52</b>				<b>31</b>	<b>83</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>52</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje		
Loft	Bod		

### 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

### Låve

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		92		92	
<b>SUM</b>		<b>92</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>92</b>				

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Magnus Karlstad	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3413 STANGE	31	22		0	16238.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Hvervagtua 32

### Hjemmelshaver

Ruud Ingeborg Bjerke, Stenseth Olav Mathis  
Rebne

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig beliggende i Hvervagtua 32, Stange kommune.

### Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via offentlig veg.

### Tilknytning vann

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann.

### Tilknytning avløp

Boligen har private stikkledninger tilknyttet privat avløpsanlegg.

# Bygninger på eiendommen

## Frittstående badstue



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**

Badstuen har ukjent byggeår.

**Standard**

**Vedlikehold**

### Beskrivelse

Frittstående badstue. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Innvendige flater i panel og heltregulv. Vedfyrt badstueovn.

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

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**

2009

**Kommentar**

Byggeår er basert informasjon fra selger.

**Standard**

**Vedlikehold**

### Beskrivelse

Frittstående garasje. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med takstein.

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

## Låve



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Låven har ukjent byggeår.

### Standard

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Frittstående låve. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med metallplater.

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
Kommunalinformasjon	05.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

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.