

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Erikstuvegen 29 , 2338 ESPA

 STANGE kommune

 gnr. 186, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m<sup>2</sup> BRA-i: 154 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.02.2026

Rapportdato: 17.02.2026

Oppdragsnr.: 22651-1020

Referansenummer: GO4241

Autorisert foretak: E&K TAKST AS



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

# E&K Takst AS

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

## Rapportansvarlig

*Jonas Eikeland*

Jonas Eikeland  
Uavhengig Takstingeniør  
jonas@ek-takst.no  
924 82 613



E & K T A K S T

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 2005

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg oppført med underetasje. Grunnmur av lettklinkerblokker. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein. Entrédør med sikkerhetslås og glassfelter. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av himlinger kledd med plater. Vegge i malte tapetserte flater, veggplater, malt og synlig mur. Gulvflater av gulvbelegg, parkett og synlig betong. Etasjeskiller i støpt gulv mot grunnen og bjelkelag i trekonstruksjoner. Elementpipe fra byggeår. Det er montert ildsted i stue. Åpen trapp av tre med rekkverk av tre mellom underetasje og 1. etasje. Innvendige dører i profilert utførelse.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår med vinylbelegg på vegger. Himlingsflater av takplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Gulvstående servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt høgskap. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra byggeår. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, og kjøleskap. Gulvflater belagt med gulvbelegg. Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og takplater. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap bak vask og komfyr. Ventilator i overskap som styrer mekanisk avtrekksventilasjon i boligen.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør med rør-i-rør system og kobberrør. Synlige avløpsrør i plast. Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon. Luft til luft varmepumpe fra 2018 plassert i stue. Varmtvannsbereider på 200L (fra 2005) plassert i teknisk rom i underetasjen. Radonbrønn med elektrisk vifte. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i teknisk rom i underetasje. Underfordeling med automatsikringer er plassert i garasje. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2005. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Forstøtningsmurer er av betongstein. Tomten var snødekt på befaringsdagen. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2005. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2005. Det er privat grunnboret brønn.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. Boligen er oppført speilvendt i forhold til fremlagte byggetegninger. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

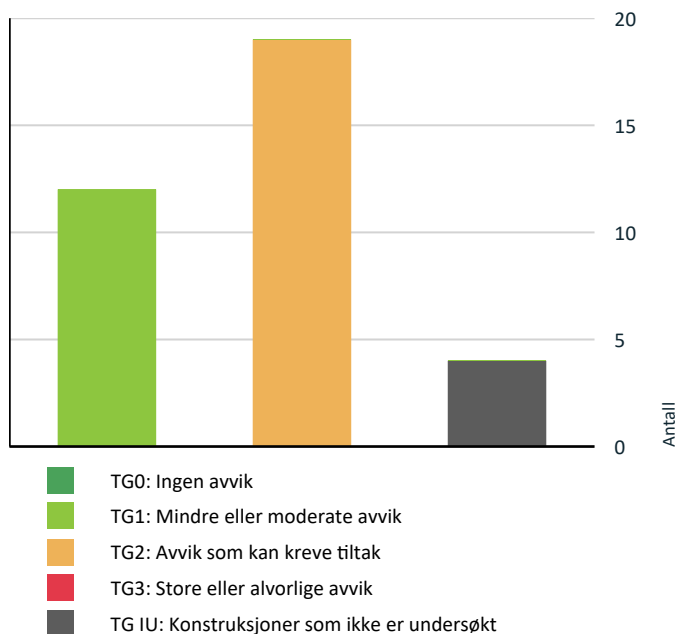
### Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det registreres avvik fra fremlagte byggetegninger, garasjen er oppført med en dobbelport istedenfor to enkle porter, og egen inngangsdør.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om utførte tiltak/oppgraderinger er basert på informasjon gitt fra selger på befaringen, der det er fremlagt dokumentasjon så nevnes det i rapporten.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasse / Inngangsparti [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [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 > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [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](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

2005

### Kommentar

Byggeåret er basert på informasjon hentet fra propcloud.no

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Det gjøres oppmerksom på at undersøkelsen av taktekkingen av sikkerhetsmessige årsaker er gjennomført med drone. Metoden gjør det mulig å dokumentere forhold som ellers ville vært vanskelig tilgjengelige, men den gir ikke samme detaljeringsgrad som en fysisk, nærgående inspeksjon. Det kan derfor forekomme forhold som ikke lar seg avdekke via dronebasert undersøkelse, og videre undersøkelser kan være nødvendig.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekking var dekket av snø ved befarings og lot seg derfor ikke undersøke etter vanlig inspeksjonsnivå. Selger opplyser at det tidligere er skiftet knekt takstein i gradrenne, noe som erfaringsmessig er et utsatt område for skade og lekkasjer. Manglende visuell kontroll gir usikkerhet knyttet til tekkingsens tilstand, detaljer i gjennomføringer og beslag samt eventuell videre skadeutvikling. Forholdet medfører økt risiko for utettheter og fuktpåvirkning i takkonstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuelle utettheter kan over tid gi skade på undertak og tilstøtende konstruksjoner. Taktekking og særlig gradrenner bør kontrolleres når snø- og isforhold tillater full inspeksjon, og skadet eller svekket takstein bør skiftes ved behov for å sikre tett taktekking.



### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i metall. Det er montert snøfangere.

Beslag og snøfangere var dekket av snø ved befarings og lot seg derfor ikke undersøke etter vanlig inspeksjonsnivå. Manglende visuell kontroll gir usikkerhet knyttet til innfesting, tetthet og eventuell skade eller slitasje på komponentene.

Forholdet medfører økt risiko for at svekket funksjon, løs innfesting eller begynnende skader ikke avdekkes. Beslag og snøfangere bør kontrolleres på nytt når snø- og isforhold tillater full inspeksjon, slik at tilstand og funksjon kan verifiseres.

# Tilstandsrapport



## TE 1 Veggkonstruksjon

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

## TE 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Boligen er oppført med kaldtloft. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

### Vurdering av avvik:

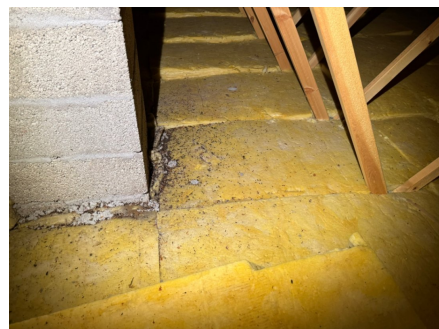
- Det er avvik:

Kaldtloft er tilgjengelig for inspeksjon, og konstruksjonen fremstår uten tydelige tegn til fuktskader ved befaring. Det er registrert spor etter skadedyr på loftet. Forholdet indikerer tidligere eller mulig aktivitet og medfører økt risiko for forurensning, lukt og påvirkning av isolasjon og tilstøtende konstruksjoner over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadedyraktivitet kan gi hygieniske utfordringer og redusert funksjon i isolasjonen. Det anbefales å kontrollere omfanget av forholdet, tette mulige adkomspunkter og gjennomføre nødvendige forebyggende tiltak. Rengjøring og eventuell utskifting av påvirket isolasjon utføres ved behov.



## TE 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fremstår i hovedsak funksjonelle ved befaring. Enkelte karmen har slitt maling. Forholdet medfører økt risiko for fuktopptak i treverket og redusert levetid over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Videre slitasje kan gi behov for mer omfattende utbedringer dersom vedlikehold uteblir. Det anbefales overflatebehandling av utsatte karmen for å beskytte treverket og bidra til forventet levetid.



## TG 2 Dører

Boligen har entrédør med glassfelt. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass. Entrédør til underetasje i profilert utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører fremstår i hovedsak funksjonelle ved befaring. Det er registrert treghet ved åpning og lukking av balkongdør. Balkongdør og ytterdører har slitasje, og det er registrert utetthet i pakning på hovedinngangsdør. Forholdene medfører økt risiko for redusert tetthet, videre slitasje på beslag og nedsatt funksjon over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Redusert tetthet og funksjon kan påvirke komfort og levetid på dører og beslag. Justering og smøring av beslag på balkongdør anbefales. Slitte pakninger bør skiftes og tetthet i ytterdører kontrolleres for å gjenopprette normal funksjon.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til sørvendt balkong på 19 m<sup>2</sup>. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Balkongen har utebelysning og markise. Gulvflater er belagt med terrassebord. Selger har skiftet bjelkelag, rekkverk og terrassebord på balkongen i 2024. Søyler og fundamenter er fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongkonstruksjonen fremstår i hovedsak uten tegn til svikt ved befaring. Det er registrert slitasje på bæresøyler i treverk, samt svertesopp på rekkverk. Selger opplyser at betongsøyler ikke er fast forankret i bakken. Det er i tillegg etablert et provisorisk carporttak som er forankret i balkongens rekkverk. Forholdene medfører økt risiko for redusert stabilitet, økt belastning på rekkverk og videre nedbrytning av bærende konstruksjoner over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Redusert stabilitet og økt belastning kan på sikt påvirke sikkerhet og levetid. Det anbefales å kontrollere bæresystemet nærmere, etablere tilfredsstillende forankring av betongsøyler og fjerne eller etablere selvstendig bæresystem for carporttaket. Rekkverk bør rengjøres og overflatebehandles ved behov for å begrense videre sopp- og fuktpåvirkning.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Terrasse / Inngangsparti

Nord-østvendt terrasse på 22 m<sup>2</sup>. Terrasse i trekonstruksjoner. Gulvflater er belagt med terrassebord. Selger informerer at eksisterende terrasse, med unntak av fundamentering ble fjernet og ny og utvidet terrasse ble etablert i 2022.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen var dekket av snø ved befaring og lot seg derfor ikke undersøke fullt ut. Selger opplyser at terrassen er lagt på støttemur, og at det forekommer noe bevegelse som følge av tele i grunnen. Forholdet medfører økt risiko for skjevheter, setninger og påvirkning av terrassekonstruksjonen over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre bevegelser kan gi redusert stabilitet og behov for justering eller utbedring av konstruksjonen. Det anbefales å kontrollere fundamentering og understøttelse når snø- og isforhold tillater full inspeksjon, samt utføre nødvendige tiltak for å begrense telepåvirkning og stabilisere terrassen.



## TG IU Utvendige trapper

Utvendige trapper i tilknytning til terrasse/inngangsparti.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

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

#### Beskrivelse

Himlinger: Himlingsplater.

Vegger: Malte tapetserte flater, veggplater, malt og synlig mur.

Gulv: Gulvbelegg, parkett og synlig betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje ved befaring. Det er registrert påbegynt innredning av rom i underetasje som ikke er fullført. Forholdet vurderes i hovedsak å være av estetisk karakter uten betydning for bygningsmessig funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uferdige overflater kan påvirke opplevd standard og brukskvalitet. Ferdigstillelse av overflater og innredning anbefales dersom rommet ønskes tatt i normal bruk.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i støpt gulv mot grunnen og bjelkelag i trekonstruksjoner. Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige retningsavvik ved kontroll. Målt lokalt avvik er < 10 mm og totalt avvik < 15 mm pr. rom. Det er registrert knirk i gulv i første etasje, noe som vurderes å ha sammenheng med bevegelser eller innfestning i undergulv mot bjelkelag. Forholdet medfører økt risiko for videre lydplager og lokal slitasje over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knirk påvirker i hovedsak komfort og brukskvalitet. Tiltak anses ikke nødvendig ut fra bygningsmessig funksjon, men lokal utbedring kan utføres dersom man ønsker å redusere lydplager.



### TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår. Det er montert ildsted i stue.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Pipe og ildsted fremstår i hovedsak funksjonelle ved befaring. Det er registrert rennemerker på utsiden av pipe i første etasje samt ved feieluke i underetasje. Forholdet vurderes å ha sammenheng med tidligere fukt- eller sotpåvirkning og medfører økt risiko for videre misfarging og påvirkning av overflater over tid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet har primært betydning for overflater og estetikk, men videre fukt- eller sotgjennomslag kan gi behov for utbedring. Det anbefales å kontrollere pipe og tilhørende beslag samt feieluke for å avklare årsak og sikre tilfredsstillende funksjon. Eventuell overflatebehandling kan utføres ved behov.



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong, ett rom har parkett og ett rom har vegg-til-vegg teppe. Veggflatene er i hovedsak av synlig og malt mur, to rom har veggflater av panelplater.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i utlektet veggkonstruksjon. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan variere med årstid, fukt- og temperaturforhold, og det kan ikke legges til grunn at tilstanden er den samme i øvrige deler av konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 21,5 % ved 10,2 °C. Det er observert innvendig dampsperre i veggkonstruksjonen, noe som erfaringsmessig er forbundet med økt risiko for fuktproblematikk som følge av begrenset uttørking mot romsiden.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner under terreng med innvendig dampsperre har generelt forhøyet risiko for fuktskader over tid. Det anbefales å følge med på utviklingen og sikre gode ventilasjons- og oppvarmingsforhold i rommet for å begrense fuktbelastning. Ved tegn til fukt eller lukt bør nærmere undersøkelser gjennomføres.



## TG 1 Innvendige trapper

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

# Tilstandsrapport



## TE 2 Innvendige dører

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige dører fremstår i hovedsak funksjonelle ved befarings. Det er registrert søl fra byggsaum på dør i underetasje. Forholdet vurderes å være av kosmetisk karakter uten betydning for funksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet har primært estetisk betydning. Rengjøring eller utskifting av berørt dørblad kan utføres dersom man ønsker et bedre visuelt uttrykk.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet.



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vinylbelegg på vegger. Himlingsflater av takplater.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvoverflaten fremstår hel og uten synlige skader ved befarung. Det er registrert stedvis lite lokalfall mot sluk, med vannansamlinger ved siden av sluket. Forholdet medfører økt risiko for fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedvarende vannansamlinger kan gi økt slitasje og fuktpåvirkning. Det anbefales å være oppmerksom på bruk og tørke opp vann som blir liggende. Korrigering av fallforhold vil normalt kreve bygningsmessige tiltak og kan utføres i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrommet.



## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluk, membran og tettesjikt har passert forventet brukstid på 20 år. Det ble ikke registrert synlige tegn til svikt eller lekkasje ved befarung. Alder medfører likevel økt risiko for redusert tetthet og skadeutvikling i underliggende konstruksjoner over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre bruk innebærer usikkerhet knyttet til tettesjiktets funksjon. Det anbefales å etablere dusjkabinett for å begrense vannbelastning på gulv og vegger som et midlertidig risikoreducerende tiltak i påvente av fremtidig oppgradering av våtrommet.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt høyskap. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sanitærutstyr og innredning fremstår i hovedsak funksjonelt ved befarings. Det er registrert at innebygget sisterne mangler løsning for synliggjøring eller drenering av eventuell lekkasje. Forholdet medfører økt risiko for skjult fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjulte lekkasjer kan gi skadeutvikling før forholdet oppdages. Det anbefales å etablere løsning for synliggjøring eller drenering fra innebygget sisterne, slik at eventuelle lekkasjer blir oppdaget og kan håndteres tidlig.

## 1. ETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.



## 1. ETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 📍 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra byggeår. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, og kjøleskap. Gulvflater belagt med gulvbelegg. Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og takplater. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap bak vask og og komfyr.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 📍 TG 1 Avtrekk

Ventilator i overskap som styrer mekanisk avtrekksventilasjon i boligen. Kjøkkenventilatoren er testet med papir og det registreres sug i kanalen.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 📍 TG 1 Vannledninger

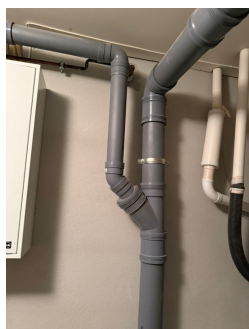
Synlige vannrør med rør-i-rør system og kobberør.

# Tilstandsrapport



## TE 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.



## TE 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

## TE 1 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2018 plassert i stue.

## TE 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200L (fra 2005) plassert i teknisk rom i underetasjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svikt i bereder kan føre til vannskade og behov for akutt utskifting. Utskifting av varmtvannsbereder bør påregnes.

## TE 1 Andre installasjoner

Radonbrønn med elektrisk vifte.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring



## 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 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.*

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i teknisk rom i underetasje. Underfordeling med automatsikringer er plassert i garasje. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**2005**

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

**Nei Se punkt 23 i egenerklæringsskjema.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Det er eksisterer samsvarserklæring i forbindelse med utskifting av en jordfeilautomat, og installasjon av sikringsskap i garasje.**

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?

**Ja Kontrollen er over fem år, forrige kontroll ble utført 24.08.2018.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei Ikke etter at jordfeilautomat ble skiftet.**

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei Ikke som vi er kjent med.**

### 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

# Tilstandsrapport

Ja

## Inntak og sikringsskap

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

Ja

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 Det registreres løse kabler og en koblingsboks uten deksel i underteasjen, det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det mangler avdekking i underskap i garasje. Med bakgrunn i dette så anbefales det at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll av det elektriske anlegget.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### Fuksikring og drenering

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

Dreneringen er fra 2005.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke registrert synlige tegn til svikt eller fuktproblematikk ved befaring. Dreneringen er imidlertid fra byggeår, noe som tilsier begrenset gjenstående brukstid. Alder medfører økt risiko for redusert funksjon og svikt over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Svekket dreneringsfunksjon kan føre til fuktpåvirkning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng. Tiltak bør påregnes på sikt, og funksjonen bør følges med på for å avdekke eventuell svikt tidlig.

## TE 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur av lettklinkerblokker fremstår i hovedsak uten tegn til vesentlige skader ved befarings. Det er registrert enkelte riss i murverket. Forholdet medfører økt risiko for fuktinntrengning og videre rissutvikling over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss kan gi økt fuktpåvirkning og behov for vedlikehold. Riss bør pusses igjen og utviklingen holdes under oppsikt for å begrense videre skade.



## TE IU Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

### Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

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

## TE IU Terrengforhold

Tomten var snødekt på befaringsdagen.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

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

## TE 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2005. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2005. Det er privat grunnboret brønn. Selger opplyser at det ble byttet lensepumpe til slamavskiller i 2020. Det er fremlagt dokumentasjon at det er byttet senkepumpe, tilkoblinger, kabler, trykkbryter osv til borrehull.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger er i hovedsak skjult og ikke tilgjengelige for visuell kontroll ved befaring. Eiendommen har vannforsyning fra privat borehull, og det foreligger ikke dokumentasjon på vannkvaliteten. Forholdet medfører økt risiko for at avvik i vannkvalitet ikke er avdekket.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til helse og brukskvalitet. Det anbefales å gjennomføre analyse av vann fra borehull for å avklare vannkvalitet og eventuelt behov for tiltak.

## Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 2005.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg. Det foreligger generelt skriv fra kommunen som opplyser at anlegget nærmer seg utskiftingsbehov. Forholdet medfører økt risiko for redusert funksjon og pålegg om tiltak over tid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

SVikt eller myndighetspålagt utskifting kan medføre behov for omfattende tiltak og kostnader. Det bør påregnes fremtidig utskifting av avløpsanlegget i tråd med kommunale krav og føringer.

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

### 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 befaringstidpunktet.*

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Innvendig trapp oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet. Det mangler håndløper på vegg, og åpninger mellom trinn overstiger 10 cm. Utvendige trapper fra terrasser mangler rekkverk. Forholdene medfører økt risiko for fall og personskaade.

## Konsekvens/tiltak

Manglende sikring kan gi redusert trygghet ved bruk. Det anbefales å montere håndløper på vegg i innvendig trapp og etablere rekkverk ved utvendige trapper fra terrasser for å bedre sikkerheten. Selger informerer om at håndløpere medfølger boligen.

# 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

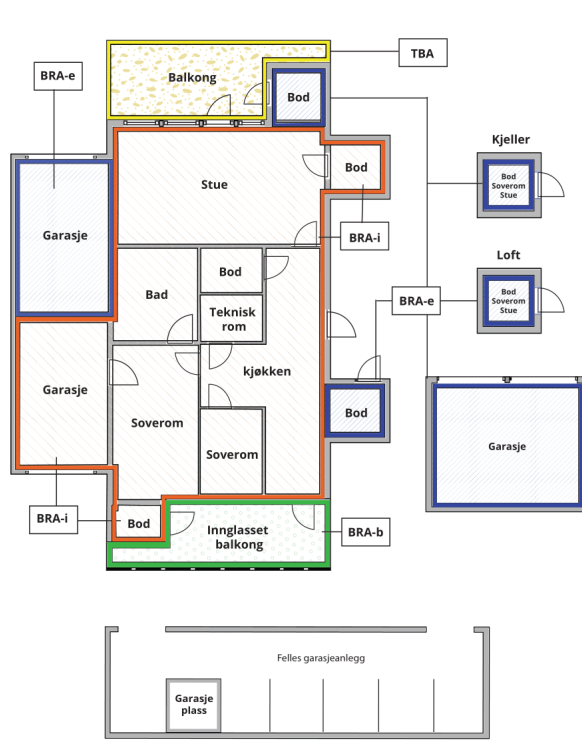
## Hva er måleverdig areal?

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	75			75	
1. Etasje	79			79	41
<b>SUM</b>	<b>154</b>				<b>41</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>154</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Uinnredet rom, delvis uinnredet rom, innredet rom, bod, teknisk rom		
1. Etasje	Entré, gang, bad, kjøkken, soverom, soverom 2, stue		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. Boligen er oppført speilvendt i forhold til fremlagte byggetegninger. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se selgers egenerklæring.

## Garasje

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		44		44	
<b>SUM</b>		<b>44</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>44</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det registreres avvik fra fremlagte byggetegninger, garasjen er oppført med en dobbelport istedenfor to enkle porter, og egen inngangsdør.

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar: Se selgers egenerklæring.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Jonas Eikeland	Takstingeniør
	Madeleine Norstad	Kunde
	Thomas Andersen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3413 STANGE	186	6		0	1137 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Erikstuvegen 29

### Hjemmelshaver

Norstad Madeleine, Andersen Thomas

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig beliggende i Erikstuvegen 29, Stange kommune.

### Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via privat veg.

### Tilknytning vann

Boligen har privat stikkledning tilknyttet borehull.

### Tilknytning avløp

Boligen har privat stikkledning tilknyttet privat slamavskiller og infiltrasjonsgrøfter.

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten var snødekt på befaringsdagen, og er derfor ikke vurdert/beskrivet ytterligere.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

2015

**Kommentar**

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Frittstående garasje. Bygning i trekonstruksjoner. Dobbel isolerport Fasaden er kledd med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med takstein. Garasjen er isolert. Innlagt strøm med eget fordelerskap og montert luft til luft varmepumpe.

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	04.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	04.02.2026		Fremvist		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2026	

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.