

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Rekomfaret 9 , 2312 OTTESTAD

 STANGE kommune

 gnr. 17, bnr. 224

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m<sup>2</sup> BRA-i: 102 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 22651-1037

Referansenummer: YL9464

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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Tomannsbolig - Byggeår: 1998

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tomannsbolig oppført med støpt plate på mark og grunnmur av betong. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein. Entrédør med glassfelt. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av himlinger i malte flater og takplater. Vegger av tapetserte flater og panelplater, gulvflater belagt med laminat og gulvbelegg. Boligen har etasjeskille av støpt gulv mot grunnen. Elementpipe fra byggeår. Det er montert ildsted i stue. Innvendige lakkerte dører i profilert utførelse.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår med vinylbelegg på gulv og vegger. Himlingsflater av takplater. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt høyskap. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Det er etablert ventil i himling tilknyttet mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr og kjøleskap. Gulvflater belagt med belegg. Vegg- og himlingsflater i tapetserte flater og malte flater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Ventilator i overskap som i tillegg styrer mekanisk avtrekksventilasjon i boligen.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber og synlige avløpsrør i plast. Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med tilluftsventiler på yttervegger og spalteventiler i vinduer. Avtrekksvifte er plassert på kaldloft. Luft til luft varmepumpe fra ukjent eksakt årstall plassert i stue. Varmtvannsbereder på 198L (fra 2013) plassert på bod. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod. Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra byggeår. Boligen har grunnmur i betong. Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Tomannsbolig

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

### Carport med bod

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

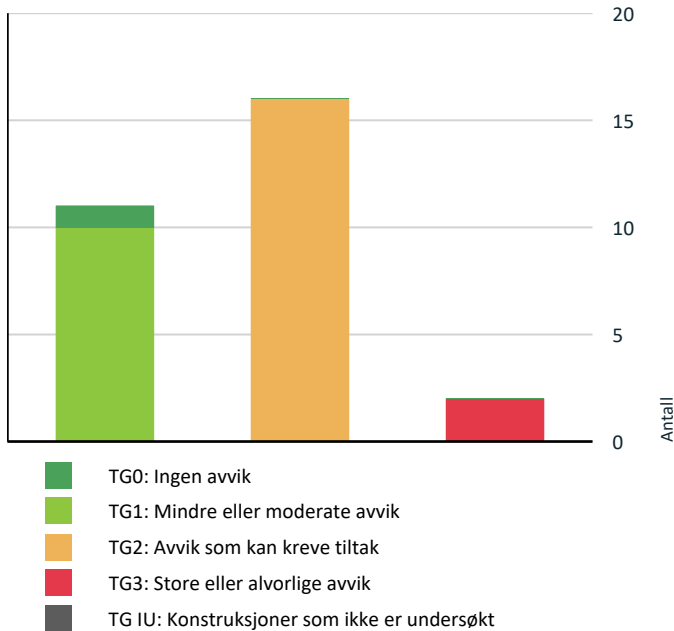
### Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. 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. Annekset er ikke godkjent for varig opphold. Dersom bygget benyttes som utebod/redskapsbod, vurderes det ikke å være søknadspliktig etter gjeldende regelverk.

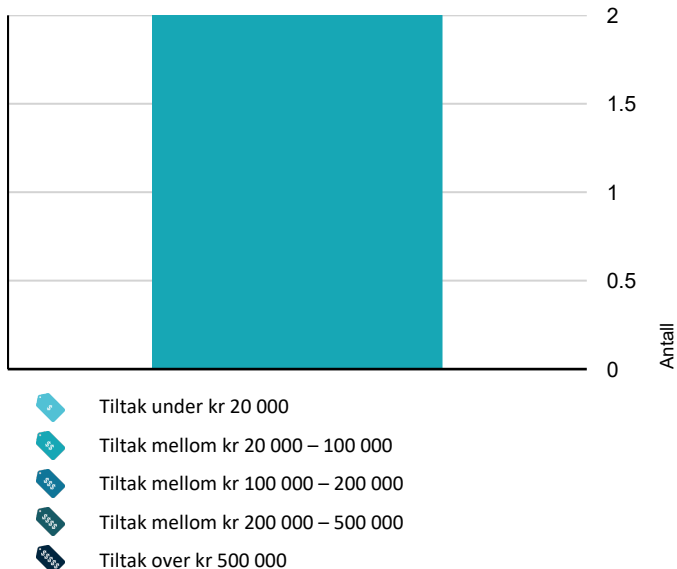
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

Tilstandsgrad	Avvik	Link
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Taktekking	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Nedløp og beslag	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Inngangsparti	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

### Byggeår

1998

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### 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*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe mosegroing, stedvis værslitasje og enkelte knekte takstein. Alderen tilsier at tekkingen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, og forholdet medfører økt risiko for svekket tetthet og vanninntrengning ved videre slitasje eller skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er at taktekingen har usikker restlevetid og at skadde stein kan gi økt fare for fuktskader i underliggende konstruksjoner. Knekte takstein bør skiftes ut, mose bør fjernes, og taktekingen bør holdes under jevnlig oppsikt med tanke på videre slitasje og behov for utskifting.



### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag i metall.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert frostspreng i nedløpsrør og slitasje med avflasket belegg i gradrenner. Taket mangler snøfangere, noe som ikke var et krav på oppføringstidspunktet. Skader og slitasje på beslag og nedløp reduserer levetiden og funksjonen til vannavrenningen, og forholdet medfører økt risiko for lekkasjer, isdannelse og vann på avveie ved nedbør og snøsmelting.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert funksjon i takets avrenningssystem og økt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Nedløpsrør bør skiftes ut der det er frostsprengt, og gradrenner bør utbedres eller skiftes for å sikre tett og varig løsning. Det anbefales å montere snøfangere for å redusere risiko for snøras mot områder med ferdsel.

# Tilstandsrapport

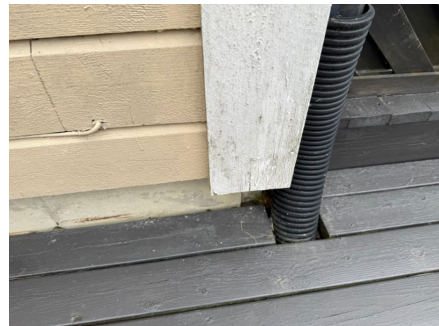


## TG 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

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

Det er ikke registrert synlige skader i veggkonstruksjonen ved befarings. Kledningen er enkelte steder spikret for langt inn, og det er registrert værslitasje på hjørnekasser. Forholdene vurderes som tegn på normal aldring og vedlikeholdsbehov, uten at det på befaringsstidspunktet ble registrert følgeskader i konstruksjonen. Konsekvensen er i hovedsak behov for vedlikehold og oppfølging for å begrense videre slitasje. Værslitte hjørnekasser bør vedlikeholdes, og innfesting i kledningen bør følges opp ved senere vedlikeholdsarbeider.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvise fuktmerker er registrert på undertaksplater. Det ble ikke registrert utslag ved overflatesøk med fuktindikator på befaringsstidspunktet. I tillegg er det mangelfull isolering rundt rør- og kanalgjennomføringer. Forholdet vurderes å ha sammenheng med kondensproblematikk ved kuldebroer rundt gjennomføringer. Forholdet medfører økt risiko for fuktoppbygning og skadeutvikling i undertak og tilstøtende konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er økt risiko for fremtidige fuktskader i takkonstruksjonen. Isolering rundt gjennomføringer bør utbedres for å redusere risiko for kondens, og området bør holdes under oppsikt med tanke på videre utvikling av fuktforhold.

# Tilstandsrapport



## TG2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med karmmer av tre, og to-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert værslitasje på vinduene utvendige overflater. På innsiden er det observert symptomer etter kondens i nedre del av vinduene. Forholdet vurderes å ha sammenheng med normal aldring og fuktbelastning ved temperaturforskjeller. Forholdet medfører økt risiko for videre slitasje og fuktrelaterte skader på vinduer og tilstøtende konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert levetid på vinduene og behov for vedlikehold. Utvendige overflater bør vedlikeholdes, og det anbefales å følge opp kondensproblematikk med tiltak som bedrer ventilasjon og begrenser fuktbelastningen. Beslag og mekanismer bør samtidig kontrolleres, justeres og smøres som del av normalt vedlikehold.



## TG2 Dører

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert værslitasje på balkongdør. På innvendig terskel er det observert fuktmerker, uten utslag ved fuktsøk med fuktindikator på befaringstidspunktet. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktbelastning ved værpåvirkning og bruk. Forholdet medfører økt risiko for videre slitasje og fuktrelaterte skader i dør og tilstøtende konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert levetid på døren og behov for vedlikehold. Balkongdør bør vedlikeholdes utvendig, og terskelområdet bør følges opp for å avdekke eventuell videre utvikling av fuktforhold.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Utgang fra stue til sør og vestvendt terrasse på 39 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk og legg av treverk. Gulvflater er belagt med terrassebord.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen har enkel utførelse på fundamentering, og det må påregnes bevegelser. Terrasse, rekkverk og legger fremstår stedvis værslitte, og det er registrert enkelte råteskader i legg og rekkverk. Forholdet medfører økt risiko for videre nedbrytning og redusert stabilitet i konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert levetid og behov for utbedringer. Råteskadede bygningsdeler bør skiftes ut, og øvrige overflater bør vedlikeholdes for å begrense videre slitasje. Fundamentering bør følges opp dersom bevegelser gir funksjonsproblemer.



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

### Beskrivelse

Nordvendt inngangsparti bestående av terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av treverk. Gulvflater er belagt med terrassebord.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på terrassebord ved inngangspartiet. Konstruksjonen er fundamentert direkte på grunnen uten frostsikring, og det er registrert skjevheter. Forholdet vurderes å ha sammenheng med setninger og påvirkning fra tele i grunnen. Forholdet medfører økt risiko for videre bevegelser og skjevutvikling i konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert funksjon og levetid på inngangspartiet. Terrassebord bør vedlikeholdes eller skiftes ved behov, og fundamentering bør forbedres for å redusere bevegelser og sikre en mer stabil konstruksjon.

# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt.

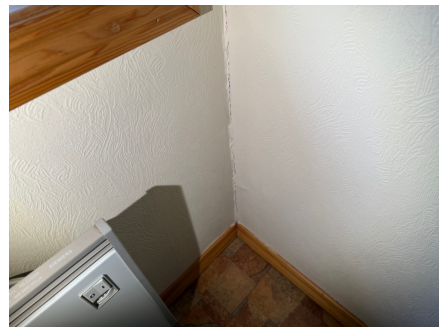
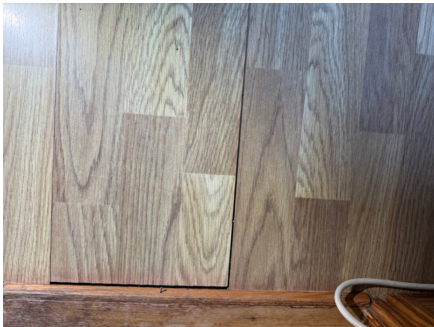
#### Beskrivelse

Himlinger: Malte flater og takplater.

Vegger: Tapetserte flater og panelplater.

Gulv: Laminat og gulvbelegg.

Det er registrert riss i innerhjørner på veggflater og stedvis riss i himling. Forholdet vurderes å ha sammenheng med naturlige bevegelser i konstruksjonen. I tillegg er det registrert gliper i skjøter på laminatgulv, med ukjent eksakt årsak. Forholdene fremstår som i hovedsak estetiske avvik. Konsekvensen er redusert estetisk kvalitet og behov for vedlikehold. Riss kan utbedres ved overflatebehandling, og laminatgulv bør følges opp og utbedres ved behov.



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Boligen har etasjeskille av støpt gulv mot grunnen. Kontroll av etasjeskillet utføres med nivelleringslasere. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

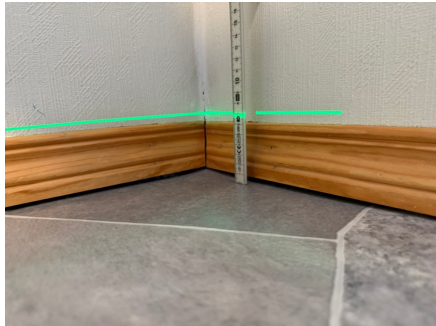
- Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på 22 mm over en lengde på under 2 meter på kjøkken. Det er i tillegg registrert glippe mellom gulv og gulvlist. Forholdet vurderes å ha sammenheng med skjevheter i etasjeskillet. Forholdet medfører økt risiko for videre skjevutvikling og påvirkning på overliggende overflater og innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert funksjon og avvik i overflater, samt behov for utbedringer. Videre utvikling bør følges opp, og tiltak kan omfatte oppretting av gulv eller utbedring av underliggende konstruksjon dersom forholdet forverres.



## ! TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår. Det er montert ildsted i stue.



## ! TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendige lakkerte dører i profilert utførelse.

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

Det er registrert treghet ved åpning og lukking av skyvedør mellom stue og kjøkken. Forholdet vurderes å ha sammenheng med slitasje i beslag og føringer. Avviket medfører redusert funksjon, men fremstår som begrenset. Konsekvensen er i hovedsak redusert brukskvalitet og behov for vedlikehold. Beslag og føringer bør kontrolleres, justeres og smøres for å sikre normal funksjon.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Med unntak fra utskifting av servant i 2023 så er det ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet.



### 1. ETASJE > BAD

#### **TG2** Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Vinylbelegg på vegger. Himlingsflater av takplater.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert buler i veggbelegg ved innerhjørner. Forholdet vurderes å ha sammenheng med utilstrekkelig vedheft eller utførelse i skjøter/hjørner. Forholdet medfører økt risiko for svekket tetthet i overflatesjiktet og fuktinntrengning bak belegg.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er økt risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen. Utbedring av belegg i berørte områder bør utføres for å sikre tett overflate og hindre fuktpåvirkning.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fallforhold til sluk er ikke kontrollert i sin helhet grunnet plassering av dusjkabinett, høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fallforhold til sluk er ikke kontrollert i sin helhet grunnet plassering av dusjkabinett. Det er registrert misfarging i gulvbelegg med ukjent årsak. Forholdet medfører økt risiko for skjulte avvik i fallforhold og videre slitasje i overflatesjiktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er usikkerhet knyttet til funksjon og levetid på gulvbelegget. Dusjkabinett bør fortsatt benyttes for å begrense vannbelastning på gulvet, og gulvbelegg bør følges opp og utbedres ved behov.



## 1. ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både membran- og slukløsningen. Alder tilsier økt sannsynlighet for materialslitasje og redusert restlevetid. I tillegg er det registrert mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer til servant. Forholdet medfører økt risiko for svikt i tettesjikt og lekkasjer til underliggende konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen og behov for oppgradering på sikt. Tetting rundt rørgjennomføringer bør utbedres for å sikre tett løsning, og dusjkabinett bør fortsatt benyttes for å begrense vannbelastning på overflater som et risikoreduserende tiltak i påvente av oppgradering.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Vegghengt servanttinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt høyskap. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett.



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 3 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er etablert ventil i himling tilknyttet mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er etablert avtrekk fra badet, men avtrekksventilasjonen fungerer ikke som forutsatt, jf. punkt om ventilasjon. Forholdet medfører økt risiko for opphopning av fukt i rommet og skadeutvikling i overflater og tilstøtende konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er høy risiko for fuktskader og redusert brukskvalitet på våtrommet. Avtrekksventilasjonen bør utbedres slik at tilfredsstillende luftutskiftning og fjerning av fukt sikres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport

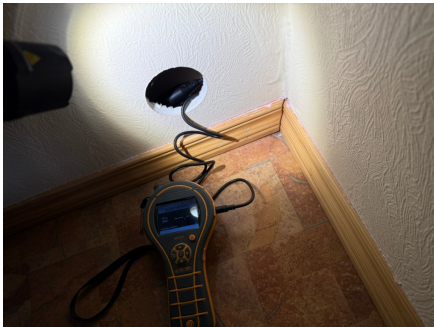


## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr og kjøleskap. Gulvflater belagt med beleg. Vegg- og himlingsflater i tapetserte flater og malte flater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 3 Avtrekk

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Ventilator i overskap som i tillegg styrer mekanisk avtrekksventilasjon i boligen.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksventilasjonen er defekt og fungerer ikke som forutsatt. Forholdet medfører økt risiko for opphopning av fukt og matos i boligen, samt fuktrelaterte skader i kjøkken og tilstøtende rom.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert inneklime og økt risiko for fuktskader. Avtrekksventilasjonen bør utbedres slik at anlegget fungerer som forutsatt.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Synlige vannrør av kobber.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for vannledningene. Alderen tilsier økt sannsynlighet for materialslitasje og redusert restlevetid. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er økt risiko for vannskader og behov for oppgradering over tid. Vannledningene bør holdes under jevnlig oppsikt, og det bør påregnes utskifting i takt med videre aldring.



### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for avløpsrørene. Alderen tilsier økt sannsynlighet for materialslitasje og redusert restlevetid. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer, innsnevring og redusert funksjon i avløpssystemet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Konsekvensen er økt risiko for vannskader og behov for oppgradering over tid. Avløpsrørene bør holdes under jevnlig oppsikt, og det bør påregnes utskifting i takt med videre aldring.



## ! TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med tilluftsventiler på yttervegger og spalteventiler i vinduer. Avtrekksvifte er plassert på kaldloft.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Anlegget fungerer ikke som forutsatt. Forholdet medfører økt risiko for opphopning av fukt i boligen og skadeutvikling i konstruksjoner.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Konsekvensen er redusert inneklimate og økt risiko for fuktskader. Avtrekksviften bør utbedres eller skiftes slik at ventilasjonsanlegget fungerer som forutsatt.



## ! TG 1 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra ukjent eksakt årstall plassert i stue. Produksjonsår er ikke dokumentert. Basert på serienummer og modellserie vurderes varmepumpen å være produsert rundt 2011.

Selger opplyser at det ble utført service på varmepumpen en gang mellom høsten 2023 og våren 2024. Det ble ikke registrert åpenbare avvik ved befaring, men funksjon, vedlikeholdshistorikk og restlevetid er ikke dokumentert. Det anbefales at det gjennomføres jevnlig service på varmepumpen for å sikre stabil drift, god effekt og normal levetid. Uten service kan det oppstå redusert ytelse, økt strømforbruk og større slitasje på komponentene. Regelmessig kontroll og rengjøring bidrar til å opprettholde funksjon og forebygge feil over tid.

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198L (fra 2013) plassert på bod.



## 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.*

### Beskrivelse

Sikringssskap med automatsikringer er plassert i bod. Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**1998**

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

**Ukjent**

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

**Ukjent**

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

**Ukjent**

# Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeår, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider eller tilstand. Det anbefales å gjennomføre utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør for å avklare anleggets sikkerhet og tilstand.**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for dreneringen. Det er registrert sprekker i drensrør tilknyttet taknedløp. Med støpt plate på mark vurderes risikoen for fuktpåvirkning i konstruksjonen som begrenset, men skaden medfører at vann ikke ledes kontrollert bort fra bygget. Forholdet medfører økt risiko for lokal oppfukning langs grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Konsekvensen er økt risiko for fuktpåvirkning ved grunnmur og behov for utbedring. Skadet drenerør bør utbedres eller skiftes for å sikre kontrollert bortledning av takvann, og dreneringen bør holdes under oppsikt.



## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Boligen har grunnmur i betong.



## ! TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Terrengen har stedvis dårlig fall eller er tilnærmet flatt inn mot grunnmur, noe som gir mulighet for vannansamlinger. Med støpt plate på mark vurderes risikoen for fuktpåvirkning i konstruksjonen som lav. Konsekvensen er i hovedsak av estetisk og forebyggende karakter. Terrengen kan med fordel justeres for å bedre avrenning bort fra bygget.

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Alderen tilsier redusert restlevetid og økt sannsynlighet for materialslitasje. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er økt risiko for vannskader og behov for tiltak over tid. Det bør påregnes utskifting av stikkledningene ved tegn til svikt eller i forbindelse med fremtidige gravearbeider.

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

# Tilstandsrapport

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

## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

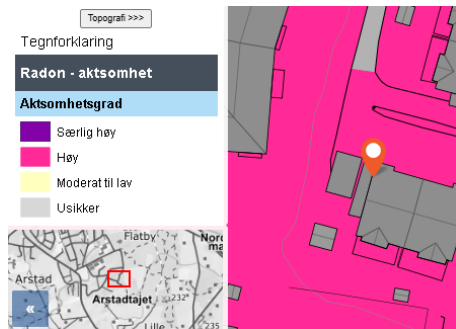
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger. Boligen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad i henhold til NGU sitt radonkart. Forholdet medfører økt risiko for forhøyede radonnivåer i inneluft, uten at dette er verifisert ved måling.

### Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Konsekvensen er usikkerhet knyttet til helsebelastning ved eventuell radoneksponering. Det anbefales å gjennomføre radonmåling i henhold til gjeldende anbefalinger for å avklare nivå og eventuelt behov for tiltak.



# 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

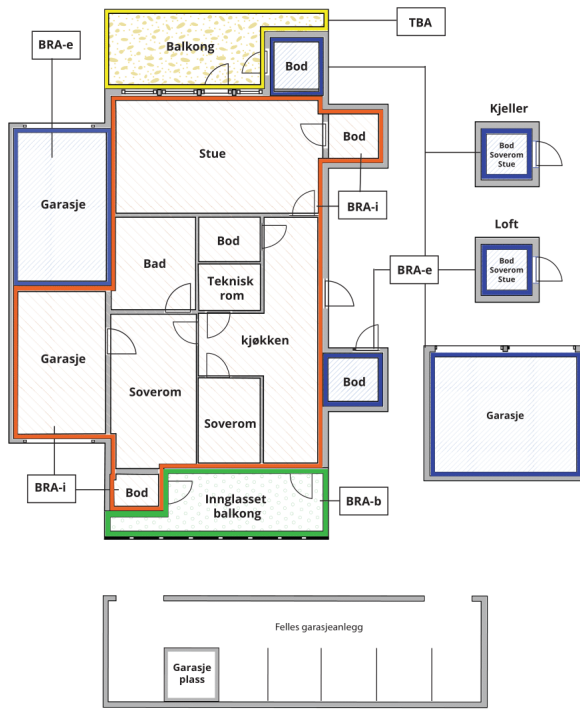
## Hva er måleverdig areal?

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

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)				
1. Etasje	89			89	49		89
Kaldtloft	13			13		7	20
<b>SUM</b>	<b>102</b>				<b>49</b>	<b>7</b>	<b>109</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>102</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue, kjøkken		
Kaldtloft	Kaldtloft		

### Kommentar

Areal på kaldtloft er medtatt i rapporten da loftet har gangbart gulv og er tilgjengelig via loftsluke med trapp. Dette gir reell bruksmulighet og inspeksjonsadkomst, og arealet anses derfor relevant å inkludere i vurderingen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er fremlagt faktura vedrørende utskifting av servant, utført i desember 2023.

## Carport med bod

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		5		5	
<b>SUM</b>		<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Åpent areal i carport er oppmålt til ca. 14 m<sup>2</sup>.

## 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

## Anneks

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		8		8	
<b>SUM</b>		<b>8</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>8</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. 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. Annekset er ikke godkjent for varig opphold. Dersom bygget benyttes som utebod/redskapsbod, vurderes det ikke å være søknadspliktig etter gjeldende regelverk.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Jonas Eikeland	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3413 STANGE	17	224		0	496.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Rekomfaret 9

### Hjemmelshaver

Skaug Ingebjørg

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Tomannsbolig beliggende i Rekomfaret 9, Stange kommune.

### Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via privat veg.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Tilnærmet flat tomt opparbeidet med plen, grus og diverse beplantninger.

## Bygninger på eiendommen

### Carport med bod

**Anvendelse**

Lagring av kjøretøy

**Byggeår**

2008

**Kommentar**

Byggeår er basert på opplysninger i byggetegning.

**Standard**

Bygget har gjennomgående enkel/lav standard.

**Vedlikehold**

Bygningen er eldre og bærer preg av dette.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Anneks

**Anvendelse**

Opphold/lagring

**Byggeår****Kommentar**

Ukjent byggeår, basert på historiske flyfoto så ble bygningen oppført mellom 2016 og 2019.

**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.04.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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