

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Kristian Fjelds gate 12B , 2335 STANGE
 STANGE kommune
 gnr. 96, bnr. 227, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 04.02.2026

Rapportdato: 09.02.2026

Oppdragsnr.: 21810-1003

Referansenummer: UA1079

Autorisert foretak: E&K TAKST AS



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

E&K Takst AS

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

Rapportansvarlig

Magnus Karlstad

magnus@ek-takst.no

400 21 977



E & K T A K S T

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater og veggplater. Himlingsflater med mdf panel og takplater. Etasjeskiller er av betongdekke. Leiligheten har profilerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggflater med tapetserte flater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles trappegang. Boligen har hovedsakelig åpent elektrisk anlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

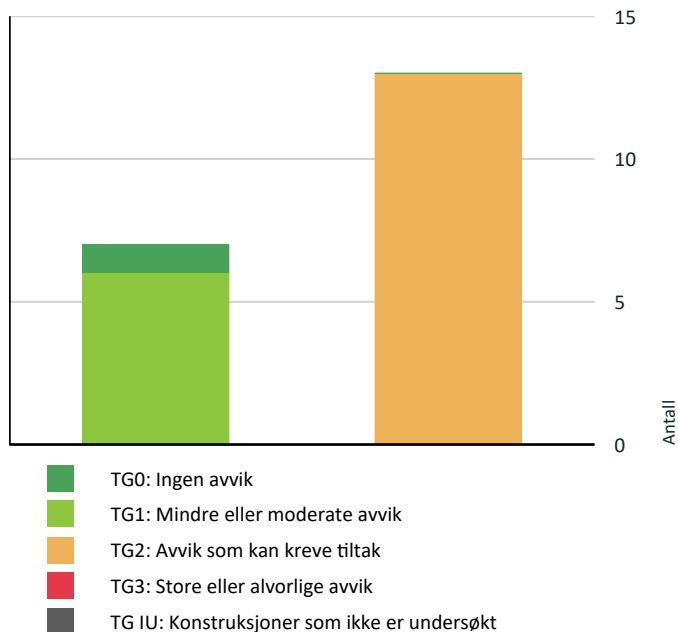
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 2.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 ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! 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](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1996

Kommentar

Byggeår er hentet fra PropCloud.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Skiftet takplater på bad.
------	---------------	---------------------------

UTVENDIG

1 TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved bruk av fuktmåler er det registrert forhøyet fuktighet i undertak, målt til 17,2 vektprosent. Kaldtloftet er lite ventilert, og kloakkluktingen er avsluttet inne på kaldtloftet med defekt vakuumventil, noe som medfører kloakklukt. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull ventilasjon av kaldtloftet og feil utførelse av kloakklukting. Kaldtloftet er kun inspisert fra luke grunnet manglende gangbart gulv, noe som gir begrenset kontrollgrunnlag. Forholdet innebærer økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling på undertak og tilstøtende konstruksjoner, samt redusert inneklime og hygieniske forhold på kaldtloftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre kloakkluktingen slik at den føres korrekt over tak. Videre anbefales å forbedre ventilasjonen av kaldtloftet for å redusere fuktbelastningen. Det anbefales å etablere gangbart gulv for å muliggjøre full inspeksjon og oppfølging av konstruksjonens tilstand.

1 TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert dugg- og muggdannelse i nedre del av vindu på soverom. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull ventilering og lokal kuldebro i vinduskonstruksjonen. Forholdet innebærer økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling på vindu og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert inneklime og forkortet restlevetid for vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å rengjøre og utbedre berørte overflater på vinduet for å fjerne muggvekst. Ventilasjonsforholdene i boligen bør forbedres for å redusere kondensdannelse.

Tilstandsrapport



! TG 2 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdøren fremstår værslitt og har behov for overflatebehandling. Forholdet vurderes å ha sammenheng med langvarig eksponering for vær og vind samt mangelfullt vedlikehold over tid. Forholdet innebærer økt risiko for videre nedbrytning av overflater, redusert beskyttelse mot fukt og skadeutvikling på dørblad og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre forkortet restlevetid og redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utføre nødvendig overflatebehandling av balkongdøren for å beskytte materialene mot videre værpåkjenning. Eventuelle skader utbedres i forbindelse med tiltaket for å forlenge dørenes levetid og opprettholde funksjon.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkong er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Inspeksjon av balkong anbefales når forholdene ligger til rette for dette.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater og veggplater. Himlingsflater med mdf panel og takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Gulvflater bærer preg av slitasje. Forholdet innebærer begrenset risiko for videre skadeutvikling, og konsekvensen er i hovedsak av estetisk karakter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre overflateutbedring eller utskifting av gulvflater ved behov som del av normalt vedlikehold.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt en høydeforskjell på ca. 20 mm i gang. Forholdet innebærer ikke økt risiko for personskaade eller funksjonssvikt ved normal bruk. Konsekvensen er i hovedsak av betydning ved fremtidige arbeider på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved legging av nytt gulv påregnes oppretting og utjevning av underlaget for å oppnå tilfredsstillende planhet. Tiltak gjennomføres i forbindelse med fremtidig gulvarbeid.



! TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har profilerte innerdører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggflater med tapetserte flater. Taket har himlingsplater.

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bomlyd under fliser. Gulvet er flatt utenfor dusjsonen, og det er ikke etablert oppkant ved dør. Lokalfall mot sluk er ikke kontrollert grunnet plassering av dusjkabinett, noe som gir begrenset kontrollgrunnlag. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse av flislegging og fallforhold. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling i fliser, fuger og underliggende konstruksjoner, samt risiko for vannpåvirkning av tilstøtende arealer.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere lokalfall og tilstand på flisene ved fjerning eller midlertidig demontering av dusjkabinett. Fliser med bom utbedres eller skiftes, og fallforhold samt oppkant ved dør etableres eller korrigeres for å sikre at vann ledes mot sluk. Dusjkabinett kan benyttes som midlertidig risikoreduserende tiltak inntil varig løsning er etablert.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert membran på veggflater. Sluket er ikke kontrollert grunnet plassering av dusjkabinett, noe som gir begrenset kontrollgrunnlag. Membran på gulv har passert anbefalt brukstid. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling på vegg-, gulvkonstruksjoner og tilstøtende bygningsdeler, med redusert funksjon og restlevetid for våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å oppgradere våtrommet innen rimelig tid med etablering av godkjent membran på veggflater og ny gulvmembran. Sluk og tilhørende tettesjikt kontrolleres og utbedres i forbindelse med tiltaket. Inntil varig løsning gjennomføres, benyttes dusjkabinett som midlertidig risikoreduserende tiltak for å begrense vannbelastning på gulv og vegger.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres fuktmerker på innredning under servant, samt treg avrenning i servant. Forholdet vurderes å ha sammenheng med lekkasje fra tilkoblinger og/eller delvis tilstopping i avløpet. Forholdet innebærer økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling på innredning og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og forkortet restlevetid for innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere og utbedre tilkoblinger under servant for å hindre videre fuktpåvirkning. Avløp renses eller utbedres for å sikre tilfredsstillende avrenning. Skadet innredning utbedres eller skiftes ved behov.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Kjøkkeninnredning mot dusjsone. Relativ luftfuktighet ble målt til 20,8% ved 22 celsius.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

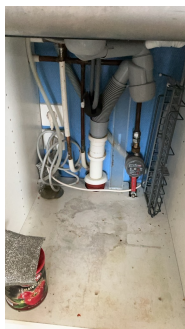
- Det er avvik:

Vannrør har nådd en alder hvor skader vil kunne oppstå. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer og redusert driftssikkerhet, med påfølgende fuktpåvirkning og skadeutvikling på tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre behov for utbedringer og forkortet restlevetid for rørene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre kontroll av vannrør for å avklare tilstand og restlevetid. Videre anbefales å planlegge for utskifting eller utbedring av rørsystemet ved påviste svakheter eller i forbindelse med fremtidige oppgraderinger.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrør har nådd en alder hvor skader vil kunne oppstå. Kloakkluften er avsluttet på kaldtloftet og vakumventil fremstår defekt, noe som har medført kloakkklutt på kaldtloftet. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer, redusert avløpsfunksjon og skadeutvikling på rør og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre fuktpåvirkning og behov for utbedringer med kortere varsel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll av avløpsrør, for eksempel ved rørinspeksjon, for å avklare tilstand og restlevetid. Videre anbefales å planlegge for utskifting eller utbedring av avløpsrør ved påviste svakheter eller i forbindelse med fremtidige oppgraderinger.

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres dugg i nedre del av vindu på soverom. Forholdet vurderes å ha sammenheng med redusert ventilering av leiligheten. Forholdet innebærer økt risiko for kondens og fuktpåvirkning på vindu og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsforholdene i boligen bør forbedres for å redusere kondensdannelse.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft til luftvarmepumpe plassert i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmepumpen er oppbrukt og det er ikke kjent når det sist ble gjennomført service.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres service på varmepumpen.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles trappegang. Boligen har hovedsakelig åpent elektrisk anlegg.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1996

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?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp 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?

Nei

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

Nei



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

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

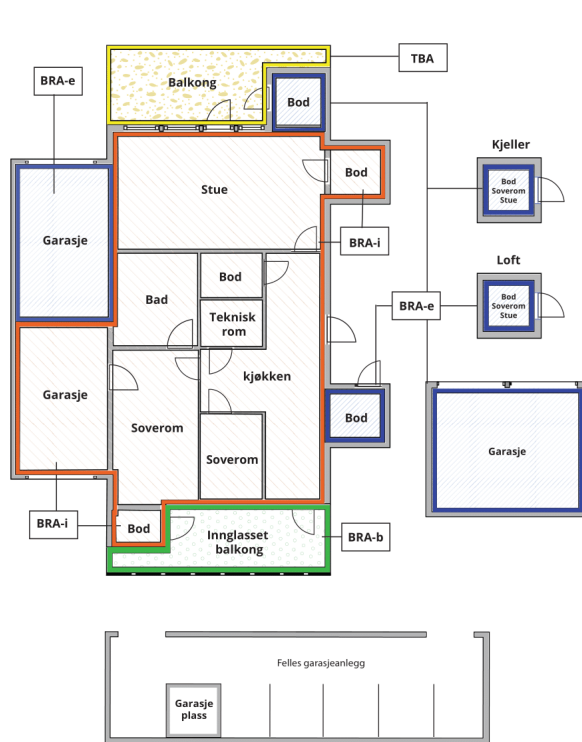
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	72			72	8
1.etasje		5		5	
SUM	72	5			8
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Stue, kjøkken, bad, gang, soverom, soverom 2, bod		
1.etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Magnus Karlstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3413 STANGE	96	227		7	695 m ²	PropCloud	Ikke relevant
Adresse Kristian Fjelds gate 12B							
Hjemmelshaver Rezai Irfan							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i Kristian Fjelds gate 12B, Stange kommune.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via offentlig veg.

Tilknytning vann

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt avløp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	03.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	
2	10.02.2026	Revidert bod BRA-e til 1.etasje.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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