

Tilstandsrapport



Enebolig



Lønnvegen 27, 2312 OTTESTAD



STANGE kommune



gnr. 16, bnr. 147

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 15.01.2026

Rapportdato: 21.01.2026

Oppdragsnr.: 22651-1013

Referansenummer: HT9590

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

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 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

Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg oppført med grunnmur av murte blokker. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner teknet med metallplater. Entrédør i profilert utførelse. Vinduer og balkongdør i forkejlilig utførelse fra forskjellige årstall.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvednige overflater med himlinger av panel, takplater og malte flater. Vegger av panel, malte og tapetserte flater, og gulvflater av gulvbelegg, teppe og laminat. Boligen har støpt gulv mot grunnen i kjelleretasjen, etasjeskiller mellom øvrige etasjer av bjelkelag av tre. Skorstein fra byggeår. Det er montert ildsted i stue og i vaskekjeller. Åpen peis i kjellerstue. I kjelleretasjen er gulvet av betong, enkelte rom er belagt laminat og gulvbelegg. Veggene har pusset og malt mur, plater og panel. Åpen trapp av tre mellom kjelleretasje og 1. etasje. Lukket trapp av tre mellom 1. etasje og loftsetasje. Innvendige dører i profilert og glatt utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskekjeller med vegger av tapetsert og malt mur. Himlingsflater av malte flater. Gulvet har malt betong. Rommet er oppvarmet med vedovn. Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt. Frittstående utslagsvask med vegghengte kraner. Opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

Bad i første etasje med våtromsplater på vegger. Himlingsflater av tapet. Gulvet har vinylbelegg. Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Veggengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Veggengt høyskap. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat og oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps kjøkkenbatteri. Frittstående komfyr og kjøleskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakt over kjøkkenbenk. Gulvflater belagt med gulvbelegg. Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Ventilator i overskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Deler av avløpsrør vurderes å være oppgradert etter opprinnelig byggeår, eksakt årstall og omfang av utførte arbeider er ikke kjent. Naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegg. Periodvis mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Varmtvannsbereder på 150L fra byggeår plassert i vaskekjeller. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i trappegang til loftsetasje. Boligen har hovedsakelig åpent elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1961. Grunnmur i murte blokker. Forstøtningsmurer er av betong.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Det er usikkerhet vedrørende om det eksister en nedgravd oljetank på eiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

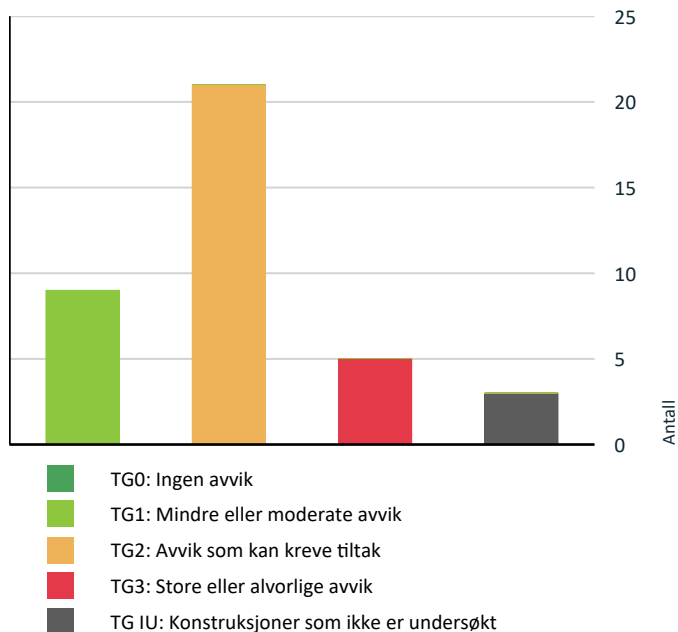
Enebolig

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

Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger, det foreligger ikke byggetegning for innredet loftsetasje og det er innredet kjellerstue i kjelleretasje. 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.

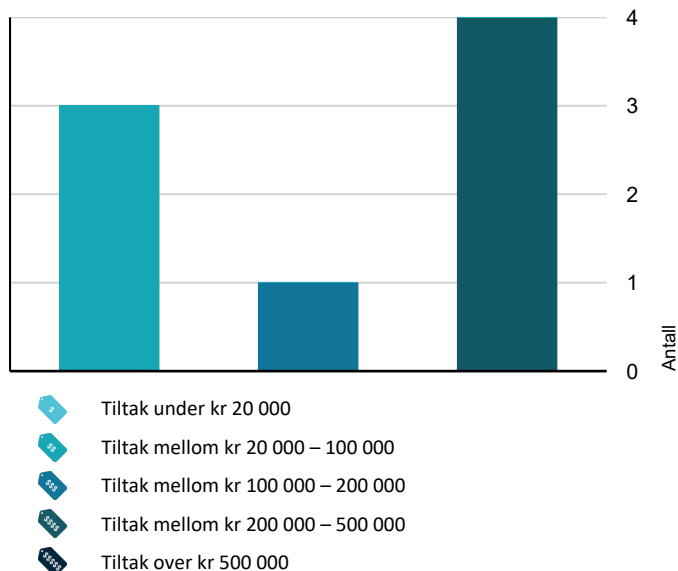
Sammendrag av boligens tilstand

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

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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [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 > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [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

1961

Kommentar

Da det ikke er fremlagt ferdigattest så er det basert på historiske flyfoto bekreftet at boligen er oppført mellom 1956-1968. Byggeår er satt til 1961 basert på opplysninger i salgsannonse fra 2001.

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen er eldre og bærer preg av dette. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert med drone og fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takflater var dekket av snø ved befaring og kunne derfor ikke undersøkes nærmere. Det foreligger ikke dokumentasjon på at undertak er skiftet samtidig med montering av nye takplater i 2010, og det vurderes at undertaket er eldre enn tekkingen. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger risiko for at eventuelle skader eller svakheter i undertak og takkonstruksjon ikke avdekkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet gir usikkerhet knyttet til tilstand og restlevetid på undertak og takoppbygning. Takteking og undertak bør undersøkes nærmere når snø- og føreforhold tillater sikker adkomst, slik at oppbygning, alder og tilstand kan verifiseres.



Undertak vurderes å ikke være skiftet.



Takflater var dekket av snø befaringsdagen.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert buler og tegn til frostspreng i nedløpsrør, samt lekkasje fra takrenne. Takrenner var i hovedsak dekket av snø og is ved befaringsdag, noe som ga ufullstendig inspeksjon. Selger informerer om at det er montert snøfangere på deler av taket, men disse var ikke synlige grunnet snøforholdene på befaringsdagen. Det ble registrert at det nylig har gått takras fra deler av takflatene. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer, skade på nedløp og takrenner samt økt risiko for personskade og skader på tilstøtende bygningsdeler ved takras. Delvis etablerte snøfangere kan også medføre skjevbelastning på tak og innfestinger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdene gir usikkerhet knyttet til funksjon og levetid på nedløp og beslag. Skadet nedløpsrør og lekkasje fra takrenne bør utbedres, og takrenner bør kontrolleres nærmere når snø- og isforhold tillater full inspeksjon. Eksisterende snøfangere bør kontrolleres når taket er fritt for snø, med fokus på innfesting og omfang. Det anbefales å etablere snøfangere langs hele aktuelle taksider, utført i henhold til leverandørens monteringsanvisninger, for å redusere risiko for takras og skjevbelastning.



Det har gått takras fra deler av taket.



Buling i nedløpsrør.



Tegn til lekkasje fra takrenne.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kun deler av ytterkledningen er fornyet. Original kledning er ikke luftet, og det er registrert tegn til råte samt bobler i maling på denne. Ny kledning er montert utenpå original kledning uten bruk av musetetting. Det er videre registrert at spiker stedvis er slått for langt inn i nyere kledning, noe som gir økt risiko for vannfeller. Det er observert symptomer på varmetap på enkelte veggflater, med synlige rimerker på ytterkledning som indikerer kuldebroer eller utettheter. Forholdet medfører økt risiko for fuktbelastning, videre råteutvikling og redusert energieffektivitet i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdene gir usikkerhet knyttet til veggkonstruksjonens funksjon og levetid. Det anbefales å påregne utbedring av ytterveggene, herunder etablering av luftet kledning, korrekt avslutning med musetetting og utbedring av kledning med råteskader. Feilmontert kledning bør korrigeres for å redusere risiko for vanninntrenging, og tiltak for å bedre tetthet og redusere varmetap bør vurderes i forbindelse med oppgradering.

Tilstandsrapport



Symptomer på kuldebroer registreres på enkelte veggflater.



Malingsbobler og avflasket maling.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med taksperrer. Takkonstruksjonen er lukket med innredet loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftet er innredet, og det er ikke etablert tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Det er registrert betydelig isdannelse i nedre del av takflatene. Videre er det påvist råteskader i vindskier, samt skjevheter og vridninger i gesimskasse. Forholdene indikerer utilstrekkelig lufting og fuktproblematikk i takkonstruksjonen. Forholdet medfører økt risiko for videre råteutvikling, fuktskader og svekket bæreevne i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene innebærer alvorlige avvik med behov for tiltak. Det anbefales å gjennomføre utbedring av takkonstruksjonen, inkludert etablering av tilfredsstillende lufting, samt utskifting av råteskadede bygningsdeler. Skjevheter og vridninger i gesimskasse bør undersøkes nærmere og utbedres som del av helhetlig oppgradering av takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Vinduer

Boligen har vinduer med varierende alder og utførelse. Det er tolags- og trelagsvinduer fra 1984, varevinduer i kjeller og blyglassvindu i stue. Videre er det trelagsvinduer fra 2017 på kjøkken, tolagsvinduer fra 2023 på loft samt varevindu på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i blyglassvindu, spekk i glass i kjellervindu samt generelt preg av alder og slitasje på vinduer fra 1984, med økt risiko for punktering av isolerglass. Varevinduer mangler korrekt montert inner- og ytterdel, noe som gir ugunstige fukt- og kondensforhold i karmen. Forholdet medfører økt risiko for videre skadeutvikling på vinduer og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

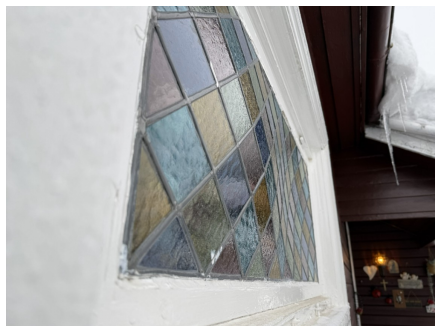
Forholdene gir redusert funksjon, tetthet og energieffektivitet. Det anbefales å påregne utskifting eller omfattende utbedring av eldre og skadede vinduer, herunder vinduer fra 1984 og varevinduer med mangelfull oppbygning. Skadet glass bør skiftes, og løsninger med varevinduer bør oppgraderes til funksjonelle vindusløsninger for å redusere kondens- og fuktbelastning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Sprekk i glass.



Skjevheter i blyglassvindu.



Varevindu mangler ytterdel.

Dører

Boligen har profilert entrédør. To-fløyet balkongdør med karm av tre, og ett-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør mangler innerdør. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for trekk, varmetap og kondens i området rundt døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet gir redusert komfort og energieffektivitet. Det anbefales å etablere innvendig dør for balkongdøren for å redusere trekk, varmetap og kondens.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til vestvendt terrasse på 25 m². Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Terrassen har markise og utvendig stikkontakt. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrassen var dekket av snø ved befaring og kunne derfor ikke vurderes nærmere. Tilstanden på overflater, rekkverk, konstruksjon og eventuelle tettesjikt er ikke kontrollert. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det risiko for at eventuelle skader, slitasje eller svakheter ikke avdekkes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende vurdering gir usikkerhet knyttet til balkongens tekniske tilstand og sikkerhet. Terrassen bør undersøkes på nytt når snø- og føreforhold tillater sikker og fullverdig kontroll.

Tilstandsrapport



Terrassen var snødekt på befaringdagen.

TG 1 Utvendige trapper

Murt trapp belagt med steinheller.

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: Panel, takplater og malte flater.

Vegger: Panel, malte og tapetserte flater.

Gulv: Gulvbelegg, teppe, laminat,

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Basert på alder fremstår innvendige overflater i hovedsak som funksjonelle med normal bruksslitasje. TG2 er valgt med bakgrunn i registrerte buler i himling på hovedsoverom i første etasje. Det er også registrert heksesot/støvkondens på enkelte overflater. Årsak til forholdene er ikke kjent. Forholdet medfører økt risiko for at eventuelle underliggende forhold ikke avdekkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene gir usikkerhet knyttet til himlingens oppbygning, inneklime og overflatetilstand. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang, herunder vurdere sammenheng med temperaturforskjeller, luftlekkasjer eller ventilasjon.



Buler i himling på hovedsoverom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt gulv mot grunnen i kjelleretasjen, etasjeskiller mellom øvrige etasjer av bjelkelag av tre. Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. kontrollerte rom.

Tilstandsrapport



Etasjeskiller er kontrollert med nivelleringslaser.

TG 2 Pipe og ildsted

Skorstein fra byggeår. Det er montert ildsted i stue og i vaskekjeller. Åpen peis i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert salt- og kalkutslag på pipe i kjeller, samt riss og avflasket maling på overflater. Forholdene indikerer fuktpåvirkning i murverket. Forholdet medfører økt risiko for videre nedbrytning av overflater og murverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene gir usikkerhet knyttet til pipens overflatetilstand og fuktforhold. Det anbefales å følge med på utviklingen og påregne overflateutbedring, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom tegn til fuktpåvirkning øker.



Salt/kalkutslag på pipe i kjeller.



Riss og avflasket maling på pipe i loftsetasje.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleretasje har gulv av betong, enkelte rom er belagt laminat og gulvbelegg. Vegger av pusset og malt mur, plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i nedre del av vegg i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellervegger er i hovedsak synlige, med unntak av ett innredet rom. Det er registrert salt- og kalkutslag i flere rom, noe som indikerer fuktpåvirkning fra grunnen. Sviktende drenering vurderes å være en sannsynlig medvirkende årsak. Ved hulltaking i forbindelse med fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon i innredet rom ble det registrert fuktverdier over faregrensen for utvikling av skader (relativ fuktighet ble målt til 78,2 prosent, ved 12,2 celsius). Det ble samtidig avdekket brannfarlig isolasjon (EPS) i veggkonstruksjonen. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for videre fuktbelastning, skadeutvikling i konstruksjoner og økt brannrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Forholdene innebærer alvorlige avvik med behov for tiltak. Det anbefales å påregne utbedring av fuktforhold i rom under terreng, herunder nærmere vurdering av drenering. Uegnete materialer i veggkonstruksjoner bør fjernes eller erstattes med egnede løsninger. Innredede rom under terreng bør vurderes særskilt med tanke på fukt- og brannsikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det registreres plastisolasjon i utlektet veggkonstruksjon.



Bilde fra fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon.



Salt/kalkutslag på kjellervegg.



Salt/kalkutslag på kjellervegg.

Innvendige trapper

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



Kjellertrapp.



Loftstrapp.

Innvendige dører

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

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Vaskekjeller fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon. Rommet har vedovn som varmekilde.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger av tapetsert og malt mur. Himlingsflater av malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert salt- og kalkutslag på vegger, løsnet tapet og overflater som bærer preg av høy alder og slitasje. Forholdene indikerer vedvarende fuktpåvirkning i rommet. Forholdet medfører økt risiko for videre nedbrytning av overflater og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene innebærer vesentlige avvik med behov for tiltak. Det anbefales å påregne utbedring av fuktforhold og overflater i rommet, samt vurdere helhetlig oppgradering i sammenheng med øvrige tiltak i vaskekjelleren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet er oppvarmet med vedovn. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og gulv ved dør er tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert flasset maling på gulvoverflater, og gulvet bærer preg av alder og slitasje. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for videre nedbrytning av overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene påvirker i hovedsak overflatenes funksjon og utseende. Overflateutbedring kan påregnes ved behov, og tiltak bør ses i sammenheng med øvrige fuktforhold i vaskekjelleren.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke etablert membran eller tettesjikt i våtsonen. Forholdet gir manglende fuktsikring av gulv- og veggkonstruksjoner. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for fuktbelastning, skadeutvikling i konstruksjoner og redusert funksjon av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet innebærer vesentlige avvik. Det anbefales å påregne etablering av tilfredsstillende tettesjikt og membran som del av en helhetlig oppgradering av vaskekjelleren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk fra byggeår.

KJELLER > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Frittstående utslagsvask med vegghengte kraner. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sanitærutstyr og innredning bærer preg av alder og slitasje. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for redusert funksjon og behov for utbedringer over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene påvirker i hovedsak brukskvalitet og funksjon. Vedlikehold, reparasjon eller utskifting kan påregnes ved behov, og tiltak bør ses i sammenheng med øvrig oppgradering av vaskekjelleren.

KJELLER > VASKEROM

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Vaskekjelleren har kun naturlig ventilasjon. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for utilstrekkelig fjerning av fuktig luft og økt fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet gir redusert ventilasjonseffekt i et rom med fuktbelastning. Det anbefales å påregne tiltak for å bedre luftutskiftingen, herunder etablering av mer effektiv ventilasjonsløsning, sett i sammenheng med øvrige tiltak i vaskekjelleren.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da vegger er av mur og det er registrert synlige avvik.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er avvik:

Hulltaking og fuktmåling er ikke utført, da vegger til vaskekjelleren er av mur og slike undersøkelser ikke er praktisk gjennomførbare. Det er registrert synlige tegn til fuktproblematikk i rommet. Det vises for øvrig til registrerte avvik under punktene drenering og rom under terreng. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for at fuktpåvirkning i tilliggende konstruksjoner utvikler seg videre uten å bli avdekket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene gir usikkerhet knyttet til fuktforhold og utvikling i tilliggende konstruksjoner. Det anbefales å holde vaskekjelleren under jevnlig ettersyn med fokus på fuktsymptomer. Videre tiltak bør ses i sammenheng med anbefalte utbedringer under punktene drenering og rom under terreng. Ved forverring av fuktforhold eller ved fremtidige inngrep i rommet bør nærmere undersøkelser gjennomføres av relevant fagperson.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår, selger opplyser at enkelte flater er oppgradert i 2013. Rommet har panelovn som varmekilde.



1. ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger. Himlingsflater av tapet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert delaminering av baderomsplater. Baderomsplatene er ikke montert i henhold til monteringsanvisning, og overgang mot oppbrett på gulvbelegg bærer ikke preg av fagmessig god utførelse. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for fuktbelastning bak platene og skadeutvikling i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene gir redusert sikkerhet mot vannpåvirkning på veggflater. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett som midlertidig risikoreduserende tiltak for å begrense vannbelastning. Ved fremtidig oppgradering bør veggoverflater etableres med løsninger som er montert i samsvar med produsentens anvisninger og med korrekt tilslutning mot gulvets tettesjikt.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvbelegg har stedvis løsnet fra underlaget, og det er registrert skader i belegg ved oppbrett mot dør. Lokalfall til sluk er ikke kontrollert grunnet plassering av dusjkabinett. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for fuktbelastning i gulvkonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene gir redusert sikkerhet mot vannpåvirkning på gulvet. Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales som midlertidig risikoreduserende tiltak for å begrense vannbelastning. Ved fremtidig oppgradering bør gulvoppbygning, belegg og tilslutninger mot terskel utbedres for å sikre tilfredsstillende tetthet og fallforhold.



1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soillsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Baderomsplater og overgang mellom gulvbelegg bærer ikke preg av fagmessig god utførelse. Gulvbelegg er ikke klemt til sluk med klemring. Det er registrert skader på både veggplater og gulvbelegg. Samlet sett indikerer forholdene svikt i tettesjiktets funksjon. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for fuktbelastning, lekkasje og skadeutvikling i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene innebærer vesentlige avvik med behov for tiltak. Det anbefales å påregne oppgradering av slukløsning og tettesjikt i sin helhet. Tiltak bør utføres som del av en helhetlig oppgradering av badet for å sikre tilfredsstillende tetthet og funksjon over tid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert ulyd fra elektrisk baderomsvifte. Forholdet indikerer redusert funksjon eller slitasje i viften. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for utilstrekkelig avtrekk og økt fuktbelastning i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet gir usikkerhet knyttet til ventilasjonens funksjon. Det anbefales å påregne kontroll og eventuell utskifting av baderomsviften for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.

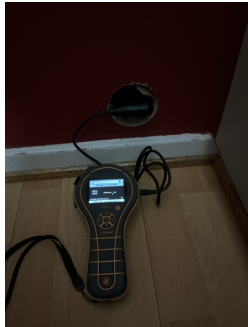


1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat og oppvaskum i rustfritt stål med ett-greps kjøkkenbatteri. Frittstående komfyr og kjøleskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakt over kjøkkenbenk. Gulvflater belagt med gulvbelegg. Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator i overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

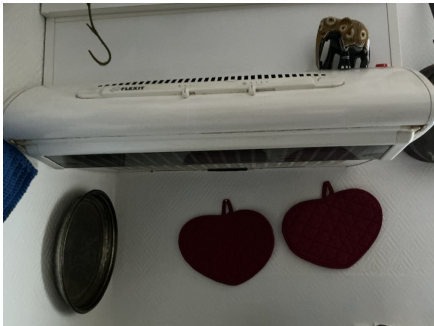
Tilstandsrapport

Ved papirtest ble det ikke registrert avtrekk i kjøkkenventilator. Forholdet indikerer manglende eller redusert funksjon i avtrekksløsningen. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for utilstrekkelig fjerning av matos og fuktig luft, med påfølgende lukt- og fuktbelastning i kjøkken og tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet gir redusert ventilasjonseffekt på kjøkkenet. Det anbefales å gjennomføre kontroll av kjøkkenventilator utført av fagspesialist for å avklare funksjon og tilkobling. Alternativt bør utskifting av ventilator påregnes dersom tilfredsstillende funksjon ikke kan etableres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alderen på vannledningene tilsier at anbefalt brukstid er passert, og forholdet gir usikker restlevetid. Forholdet medfører økt risiko for lekkasje og skadeutvikling på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet gir usikkerhet knyttet til driftssikkerhet. Det anbefales å påregne utskifting av vannrør over tid, og tiltak bør ses i sammenheng med øvrige oppgraderinger i boligen.



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Deler av avløpsrør vurderes å være oppgradert etter opprinnelig byggeår, eksakt årstall og omfang av utførte arbeider er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrør er i hovedsak fra byggeår. Alderen på avløpsrør fra byggeår tilsier at anbefalt brukstid er passert, og forholdet gir usikker restlevetid. Forholdet medfører økt risiko for redusert funksjon, lekkasje og skadeutvikling på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Forholdet gir usikkerhet knyttet til driftssikkerhet og levetid. Det anbefales å påregne utskifting av avløpsrør over tid, og tiltak bør ses i sammenheng med øvrige oppgraderinger i boligen.



TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegg. Periodvis mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 150L fra byggeår plassert i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alderen på varmtvannsberederen tilsier at anbefalt brukstid er passert, og forholdet gir usikker restlevetid. Forholdet medfører økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt med påfølgende skadeutvikling på tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet gir usikkerhet knyttet til driftssikkerhet. Det anbefales å påregne utskifting av varmtvannsbereder over tid, og tiltak bør ses i sammenheng med øvrige oppgraderinger i boligen.



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i trappegang til loftsetasje. 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.

1961

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det ligger noe i boligmappa fra 2018 og 2025. Det mangler for arbeider utført mellom 1999-2018.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja Sikring går når mikrobølgeovn benyttes.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Ja

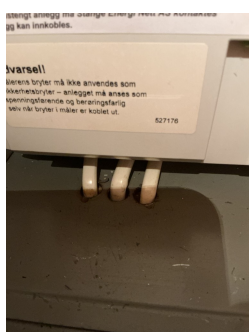
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

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 er registrert åpninger rundt gjennomføringer i sikringsskap. Deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret og har passert forventet brukstid. Selger opplyser at sikring løser ut ved bruk av mikrobølgeovn. Det mangler dokumentasjon på deler av anlegget. Samlet sett indikerer forholdene redusert elsikkerhet og usikker tilstand i det elektriske anlegget. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for funksjonssvikt og brannfare. Forholdene innebærer vesentlige avvik og usikkerhet knyttet til sikkerhet og dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør for å kartlegge tilstand, avdekke avvik og sikre nødvendig dokumentasjon.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er fundamentert på ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1961.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er registrert tegn til sviktende dreneringsfunksjon, med fuktrelaterte symptomer i rom under terreng og vaskekjeller. Forholdene indikerer redusert funksjon i dreneringssystemet. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for videre fuktpåvirkning og skadeutvikling på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene innebærer vesentlige avvik med behov for tiltak. Det anbefales å påregne utbedring eller fornyelse av dreneringssystemet. Tiltak bør ses i sammenheng med øvrige fuktforhold i rom under terreng og vaskekjeller for å oppnå tilfredsstillende fuktsikring over tid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Synlig salt/kalkutslag på innsiden av kjellervegger.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i murte blokker.

TG IU Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Forstøtningsmurer var dekket av snø ved befaring og kunne derfor ikke vurderes nærmere. Tilstand på konstruksjon, stabilitet, drenering og eventuelle skader er ikke kontrollert. Forholdet medfører risiko for at eventuelle skjevheter, setninger eller skader i murene ikke avdekkes.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende vurdering gir usikkerhet knyttet til stabilitet og sikkerhet. Forstøtningsmurer bør undersøkes på nytt når snø- og føreforhold tillater full og sikker kontroll, slik at tilstand og eventuelt behov for tiltak kan avklares.



TG IU Terrengforhold

Terreng rundt bygningen var dekket av snø ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terreng rundt bygningen var dekket av snø ved befaring og kunne derfor ikke vurderes nærmere. Fallforhold, overflatevannshåndtering og terrengtilpasning mot bygningen er ikke kontrollert. Forholdet medfører risiko for at uheldige fallforhold eller forhold som kan bidra til fuktbelastning mot bygningen ikke avdekkes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende vurdering gir usikkerhet knyttet til terrengfall og avrenning rundt bygningen. Terrengforholdene bør vurderes på nytt når snø- og føreforhold tillater full inspeksjon, slik at eventuelle avvik kan identifiseres og nødvendige tiltak avklares.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Basert på fremlagt dokumentasjon er utvendige vannledning fra 1996. Utvenidg avløpsledninger er fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedgravde vann- og avløpsledninger er vurdert ut fra alder. Avløpsrør har ukjent årstall og ukjent tilstand, og kan ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Forholdet medfører økt risiko for redusert funksjon, lekkasje eller tilstopping med påfølgende skadeutvikling på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet gir usikkerhet knyttet til tilstand og restlevetid. Det anbefales å gjennomføre kamerainspeksjon av avløpsledninger for å kartlegge tilstand, eventuelle skader og behov for videre tiltak.

TG 2 Oljetank

Det er usikkerhet vedrørende om det eksister en nedgravd oljetank på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert utvendig påfyllingsrør til oljetank og rester etter oljefyrt varmekilde i boligen. Eier har ingen kjennskap til om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen, eller om eventuell tank er fjernet eller sanert. Forholdet medfører økt risiko for at eventuell nedgravd oljetank med restinnhold ikke er avdekket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uavklart status for oljetank gir usikkerhet knyttet til miljøforhold, ansvar og fremtidige kostnader. Det anbefales å avklare om det finnes eller har eksistert nedgravd oljetank på eiendommen, herunder gjennom dokumentasjon fra kommune eller tidligere eier. Dersom tank ikke er dokumentert sanert, bør videre undersøkelser og eventuell sanering påregnes utført av godkjent foretak.



Påfyllingsrør til oljetank.

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 byggtetnisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

Det er avvik knyttet til rømningsveier i boligen. Vinduer i loftsetasje og kjelleretasje oppfyller ikke krav til rømningsvinduer, herunder krav til minimumsmål. Det er videre behov for at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Innvendig kjellertrapp mangler rekkverk, og det mangler håndløper på vegg i begge innvendige trappeløp. Forholdene medfører økt risiko for personskade og redusert sikkerhet ved daglig bruk og ved eventuell rømming i en nødsituasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Forholdene gir redusert personsikkerhet og kan få betydning ved brann eller annen nødsituasjon. Det anbefales å utbedre rømningsforhold slik at vinduer tilfredsstiller krav til rømningsvinduer, etablere rekkverk og håndløpere i trapper, samt gjennomføre utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør for å avklare sikkerheten i det elektriske anlegget.

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

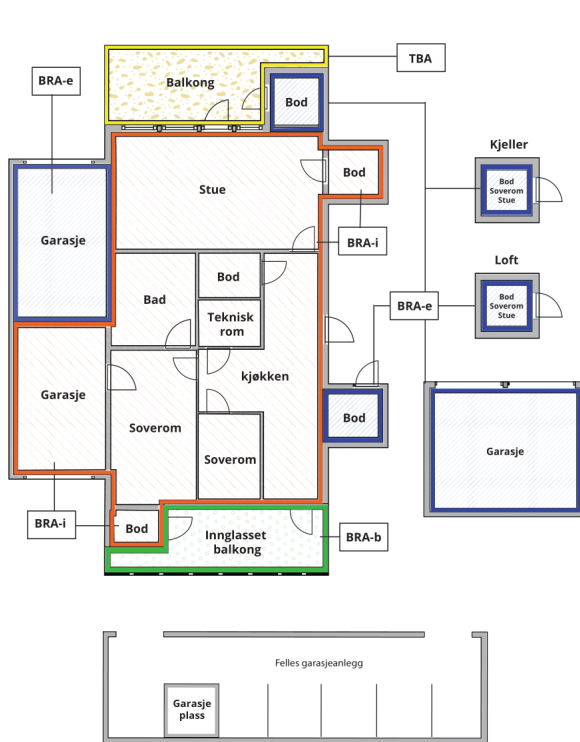
Hva er måleverdig areal?

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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	68			68			68
1. Etasje	75	13		88	25		88
Loft	19			19		14	33
SUM	162	13			25	14	189
SUM BRA	175						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bod 3, kjellerstue, vaskerom		
1. Etasje	Vindfang, gang, bad, soverom, soverom 2, stue, kjøkken		
Loft	Gang, soverom, soverom 2		

Kommentar

Deler av areal i innredet loftsetasje er ikke målbart på grunn av takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde). Arealer bak knevegger og lignende (som ikke er måleverdige) er ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger, det foreligger ikke byggetegning for innredet loftsetasje og det er innredet kjellerstue i kjelleretasje. 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: Det er fremlagt dokumentasjon vdr. feilsøking og utbedring av utelampe utført av elektriker i november 2025.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2026	Jonas Eikeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3413 STANGE	16	147		0	891.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lønnvegen 27

Hjemmelshaver

Jølstadengen Solfrid Anette

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Lønnvegen 27, Stange kommune.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående utebod. Bygning i trekonstruksjoner. Innsiden er oppmålt til 5 m2. Saltak i trekonstruksjoner. Konstruksjonen er uisolert.

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen. Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Tak og nedre deler av bygget var dekket av snø befaringsdagen, det bemerkes at det derfor kan være avvik på bygget som ikke ble avdekket.

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



Frittstående bod.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	05.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	05.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.01.2026	
2	26.01.2026	Oppdatert med informasjon fra selger.
3	27.01.2026	Korrigert byggeår basert på ny informasjon.

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.