

Tilstandsrapport



Enebolig



Bryggevegen 46, 2350 NES PÅ HEDMARKEN



RINGSAKER kommune



gnr. 570, bnr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 430 m² BRA-i: 430 m²



Befaringsdato: 24.04.2025

Rapportdato: 14.05.2025

Oppdragsnr.: 12043-25049

Referansenummer: IY1114

Autorisert foretak: Obbron Øst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jostein Engh

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

OBRON ØST AS

Obron.

Takstforetak med avdelinger i Trondheim, Hamar og Kristiansund.

Vi er en god gjeng med veldig dyktige uavhengige takstmenn med lang erfaring fra takst-/byggebransjen.

Vi utfører de fleste typer takster på alle typer bygg og eiendommer.

Rapportansvarlig

Jostein Engh

Uavhengig Takstingeniør

jostein.ENGH@obron.no

917 31 273



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Stor enebolig, opprinnelig lensmannsgården på Nes.
Bygget i 1951.
Modernisert i 2024- 2025.
Oppgraderingene er utført av lokale bedrifter og håndverkere.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

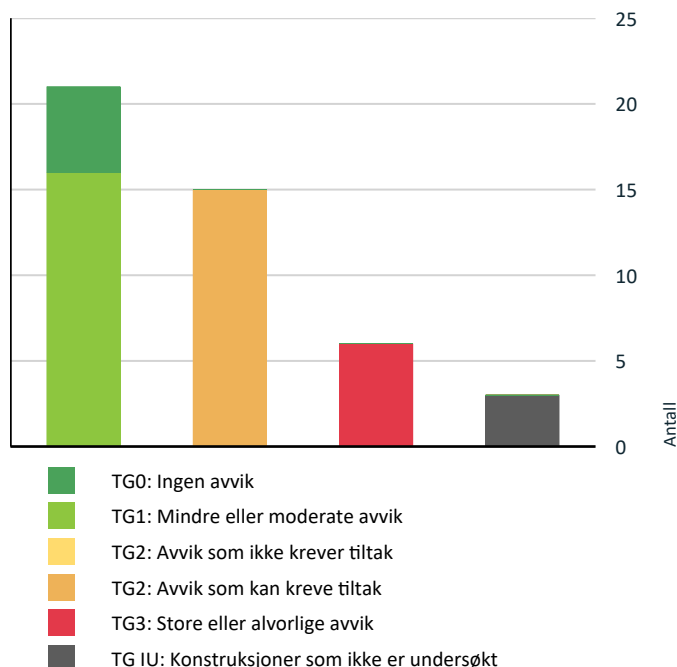
Tegninger fra eier er fremlagt, ukjent om dette er de byggesøkte tegningene.
Noe endret rominndeling.

Kommunen opplyser: Det foreligger ikke tegninger eller brukstillatelse/ ferdigattest i kommunens arkiver.

Det er ikke fremlagt dokumenter som tegninger og brukstillatelse på bruksendring av rom/ del av bygget fra det opprinnelige fra byggeåret.
Bruken kan være i strid med byggeteknisk forskrift eller manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.
Dette gjelder innredet kjeller.

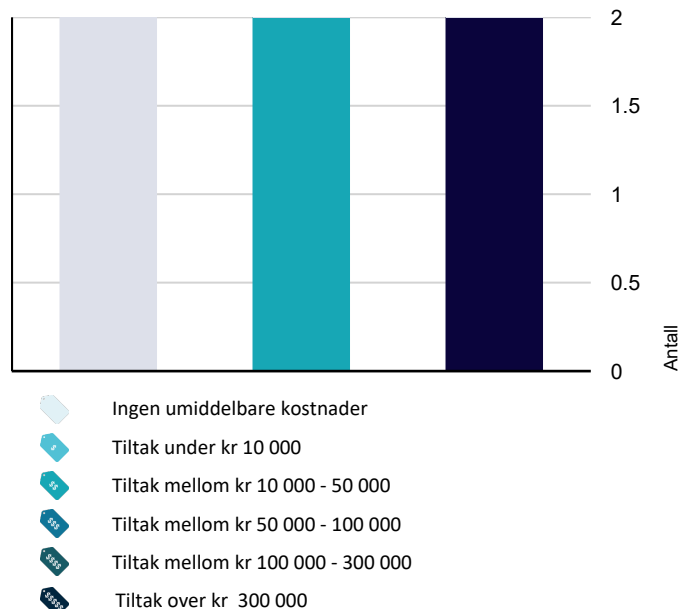
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Trapp skal ha rekkverk på begge sider.

Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Minstehøyde på rekkverk er 1,0 meter. (Tek 17, dagens forskrift)



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Forstøtningsmurer høyere enn 0,5 meter skal ha rekkverk.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Underetasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Ikke vanntett dør til kott under trapp i dusjonen.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er fukt i påføret gulvkonstruksjon, fukten som er målt er fuktopptrekk fra betonggulvet.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Gammelt bad bør oppgraderes, eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp. Fuktskudet i gulv under vasken.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Våtrom > 2.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Fukt i gulv under vasken.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2** [Gå til side](#)
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

! **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)
Boliger skal ha røykvarsler i hver etasje. Brannslukningsapparat bør ikke være over 10 år. Her er ikke røykvarslere og brannslukningsapparat kontrollert eller sjekket, må sjekkes ytterligere, derav TGIU.

! **Våtrom > 2.etasje > Bad fra 2024 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Steder med noe skader, med noe oppsprukne bord ned mot taket over kjøkkenet.

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er avvik på eldre vinduer: Sprekt glass. Eldre vinduer med bruksslitasje, de vil ha slitasje på pakninger- tettelisten, skinner og låsemekanisme.

! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Dører fra byggeåret med bruksslitasje, de vil ha slitasje på pakninger- tettelisten, hengsler og lukke-låsemekanisme.

! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Steder med eldre overflater med noe mangler/ skader i enkelte rom, mest 2. etg.

! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er registrert avvik på 2 cm. i midtre stue.

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Eldre piper vil ofte ha forvitningskader.

! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Målt antydninger til fuktvariasjoner, helt normalt med noe fukt i denne type kjellerkonstruksjon som er ned i bakken.

! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Avviket gjelder eldre røropplegg.

! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Gamle soilrør har forvittringer og slitasje innvendig.

! **Tekniske installasjoner > Vaskekjeller** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Rommet er ikke bygget som et komplett våtrom, ikke vannrette overflater.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Ukjent alder er et avvik, da gjenværende brukstid ikke kan vurderes.

! Våtrom > 2.etasje > Bad fra 2024 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Dusjdør hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1951

Anvendelse

Ubebodd

Standard

Standard fra byggeåret, med en del fornyelser av enkelte overflater og komponenter.

Vedlikehold

Mye er oppgradert i 2024- 2025.

Kommentar

Opplysninger fra vår tidligere takst.

Tilbygg / modernisering

Ombygging	Peisestue tidligere bod, ukjent årstall
-----------	---

2024	Modernisering	Det er utført oppgraderinger i 2024 og 2025.
------	---------------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Ny taktekking etablert i 2024, utført av Kvernmo Tak as.



Nedløp og beslag

Helbeslåtte pipetopper, luftehatter i metall, beslag i overgang vegg/tak.
Nye takbeslag i 2024.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Eier opplyser: Ved innsetting av nytt vindu ble det registrert at veggene er tilleggsisolert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Steder med noe skader, med noe oppsprukne bord ned mot taket over kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak, tretakkonstruksjoner, bordkledd undertak.



TG IU Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Lukket/ kledd konstruksjon, uten inspeksjonsluker på østre og vestre del uten 2. etg.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

De aller fleste vinduene er skifte i 2024.

Kun noen vinduer på kjøkken, små vinduer i kjeller og noen vinduer ved trappen er ikke skiftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er avvik på eldre vinduer: Sprekt glass.

Eldre vinduer med bruksslitasje, de vil ha slitasje på pakninger- tettelisten, skinner og låsemekanisme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Må påregne vedlikehold og noen utskiftninger på eldre vinduer.

TG 1 Vinduer, nyere

De aller fleste vinduene er skifte i 2024.



TG 2 Dører

Tredør i kjeller.
Tofløyet garasjedører.
Dører fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører fra byggeåret med bruksslitasje, de vil ha slitasje på pakninger- tettelister, hengsler og lukke- låsemekanisme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregne noe utskiftninger og vedlikehold.

TG 1 Dører - 2

To nye terrassedører og inngangsdør i 1.etg.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Støpt terrasse over del av kjellerstue, med takoverbygg.

Balkong over inngangen.
Etter befaring er skadene i metall gulvet behandlet med Owatrol olje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Trapp skal ha rekkverk på begge sider.

Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Minstehøyde på rekkverk er 1,0 meter. (Tek 17, dagens forskrift)

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Eldre metallgulvet på balkongen må jevnlig vedlikeholdes og sørges for at det er tett, må påregne nyetableringer

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Bilde tatt av eier etter behandling med Owatrol

TG 1 Utvendige trapper

Trapp ved inngang

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Det meste av overflatene er nyetablert, slipt eller overflatebehandlet i 2024- 2025.

Innvendig er det gulv av parkett, tregulv, betong, teppe og belegg.
Veggene har tapet, trepanel, malte plater, betong. ubh. sponplater og tapet.
Innvendige tak har malte plater og trepanel. Malt dekke over kjeller.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Steder med eldre overflater med noe mangler/ skader i enkelte rom, mest 2. etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Må påregne noe oppgraderinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv, betonggulv er kun synlig i deler av kjelleren.
Planhetskroll er ikke utført.

Støpt dekke over kjeller.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registret avvik på 2 cm. i midtre stue.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Radonkartet på <https://geo.ngu.no/kart/radon/> viser at det er lav verdier av radon i dette området.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har to mursteinspiper, 3 vedovner og 2 åpne peis.

Nyere innmat i vedovnen.

Feieluker på loft.

Det opplyses: Feiervesenet gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget i november 2021. ingen avvik ble avdekket.

Ved fyring i tv-stue må speil i peisen være stengt, ellers blir rommet røyklagt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre piper vil ofte ha forvitningskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør påregne rehabilitering av pipe, med nytt røykrør, sotluke og overganger, pga. alder.



Utett sotluke må utbedres

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av kjellergulv og vegger er kledd, og deler med synlig støpte/ murte gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Målt antydninger til fuktvariasjoner, helt normalt med noe fukt i denne type kjellerkonstruksjon som er ned i bakken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er etablert ny drenerings grøft på oversiden av huset.

Så tiltak er utført.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har dører med forskjellig alder og type.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Andre innvendige forhold

Safe- arkiv.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gammelt flislagt bad.

Fugene mellom flisene er impregnert i 2024.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Ikke vanntett dør til kott under trapp i dusjonen.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling utført i påforet gulv ved dør i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fukt i påforet gulvkonstruksjon, fukten som er målt er fuktopptrekk fra betonggulvet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fukt problemet vil utvikle seg, må forvente at det er mer fukt i gulvkonstruksjonen nærmere yttervegg.
Badet må renoveres.
Ingen umiddelbar kostnad er satt under dette punktet, all kostnadsestimat er satt under punktet Bad generelt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Gammelt bad, ukjent alder.

Nye dusjdører er montert etter befaring.

Vurdering av avvik:

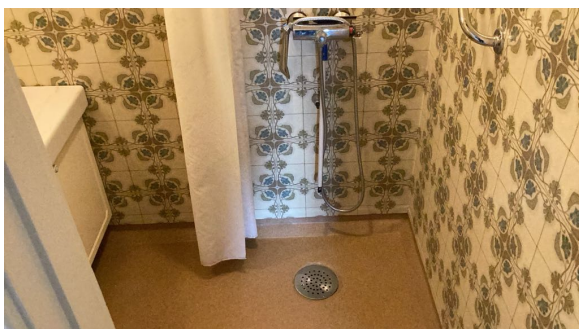
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Gammelt bad bør oppgraderes, eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp.
Fuktskadet i gulv under vasken.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Fukt i gulv under vasken.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport

Ingen umiddelbar kostnad er satt under dette punktet, all kostnadsestimat er satt under punktet Bad generelt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2.ETASJE > BAD FRA 2024

Generell

Nytt og ubrukt bad.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Kontrollerklæringer fra gulvlegger.

2.ETASJE > BAD FRA 2024

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater.

Taket er malt, eldre overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Dusjdør hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

På dette badet må det brukes dusjdører som sikrer mot vann på overflater og på vindu som ikke er fuktbeskyttet.



2.ETASJE > BAD FRA 2024

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm.

Et mindre området på gulvet har mindre enn 1:100 fall (ca. midt på), det er fagmessig vurdert at dette ikke har noe betydning.

2.ETASJE > BAD FRA 2024

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD FRA 2024

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjvegger/hjørne.

2.ETASJE > BAD FRA 2024

TG 0 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2.ETASJE > BAD FRA 2024

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke utført på nytt og ubrukt bad.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Nytt kjøkken.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via luftekanal i pipe.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte fronter.

Mye av kjøkkeninnredningen er ny, levert av Windsor på Helgøya.



Røropplegg påkoblet soilrør fra byggeåret.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Wc rom med klosett og håndvask.

Nyere toalett.

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Wc rom med nyere klosett, håndvask og el-vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Varierende alder en del er skiftet i senere tid.

Eier opplyser at rørlegger har skiftet det av vannrør som burde skiftes.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avviket gjelder eldre røropplegg.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeåret og plast rør er tidligere skiftet

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gamle soilrør har forvittringer og slitasje innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Boligen varmes i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og el. varme.

Nye panelovner.

Varmepumpe montert/ produsert i 2024

TG 1 Varmtvannstank

To nyere varmtvannsberedere, den eldste fra 2021.

Andre installasjoner - 2

Eldre håndvask på et soverom

TG 2 Vaskekjeller

Vaskekjeller med kum og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er ikke bygget som et komplett våtrom, ikke vanntette overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør sikres for følgeskader ved eventuell vannlekkasje.

Tilstandsrapport

ⓘ TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Mye nytt el-anlegg.

Det opplyses at elektriker har sett over anlegget og gjort nødvendige oppgraderinger.

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.

Fra byggeåret.

Mye er oppgradert i 2024-25.

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?

Ja

Samsvarserklæring ligger på boligmappa

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Takstmann har ikke elektroutdanning.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boliger skal ha røykvarsler i hver etasje.

Brannslukningsapparat bør ikke være over 10 år.

Her er ikke røykvarslere og brannslukningsapparat kontrollert eller sjekket, må sjekkes ytterligere, derav TGIU.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent hvilken type grunnforhold (f.eks. stein- fjell- leire- jord osv.) det er under det øverste lag av jordsmonnet.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

På oversiden er det etablert ny drenggrøft med drengsrør i 2024.

Det er ikke fuktsikring av grunnmuren med grunnmursplast el.

Grunnmur og fundamenter

Støpte kjelleryttervegger innvendig isolert med siporeks.

En ubetydelig sprekk/ riss i garasjen

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Forstøtningsmurer høyere enn 0,5 meter skal ha rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

TG 0 Terrenghold

Det er etablert ny innkjøring, terrenget er justert slik at vann ikke skal renne mot bygget.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Det opplyses om ny utv. vannledning i 2019.

Ukjent alder og type på avløpsrør.

Rørene er under bakken og ikke synlig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent alder er et avvik, da gjenværende brukstid ikke kan vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sjekkes ytterligere.

Ingen umiddelbare tiltak kreves siden anlegget fungerer i dag men ut i fra alder kan skader lett oppstå.

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 byggtetnisk 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	146			146			146
1.etasje	159			159	37		159
2.etasje	86			86			86
Loft	39			39		70	109
SUM	430				37	70	500
SUM BRA	430						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, Kjøkken, Stue, Stue 2, Annet, Gang, Bod, Bod 2, Annet 2 safe, Vaskekjeller, Garasje, Bad, Kott under trapp, Kott med el-skap.		
1.etasje	Vindfang, Kjellernedgang, Kott, Toalettrom, Gang, Kjøkken, Stue, Stue 2, Stue 3, Stue 4		
2.etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad, Bad fra 2024, Toalettrom		
Loft			

Kommentar

Oppmålt bruksareal. Takhøyder under 1,9 m som er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal på loft.

Åpent areal (TBA) er terrassen og området med steinheller mot vest.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger fra eier er fremlagt, ukjent om dette er de byggesøkte tegningene.
Noe endret rominndeling.

Kommunen opplyser: Det foreligger ikke tegninger eller brukstillatelse/ ferdigattest i kommunens arkiver.

Det er ikke fremlagt dokumenter som tegninger og brukstillatelse på bruksendring av rom/ del av bygget fra det opprinnelige fra byggeåret.

Bruken kan være i strid med byggeteknisk forskrift eller manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.
Dette gjelder innredet kjeller.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Beskrevet under avsnittet Tilstandsrapporten og opplyst i egenerklæringen.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	319	111

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2025	Jostein Engh	Takstingeniør
	Nils Duenger	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	570	26		0	2343.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bryggevegen 46

Hjemmelshaver

Duenger Nils

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Tingnes, like ovenfor Mjøsa.
Område med noe bebyggelse og landbruksområdet.
Solrik og fin beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot sør.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Nei
Kommuneplan: Ja.

Om tomten

Skrånende tomt.
Hageanlegg med plen og variert beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Enkelte normale bestemmelser/heftelser er beskrevet i grunnboken: Vej, vann og avløp og adkomst.

Siste hjemmelsovergang

År
2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Kommunen opplyser: Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	28.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eier		Eiere ga informasjon om eiendommen	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Eiers tegninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2025	Endring i tekst, etter tilbakemeldinger og bilder fra eier.
2	14.05.2025	Endring i tekst
3	14.05.2025	Endring i tekst

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IY1114>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon