

Tilstandsrapport



Enebolig



Børkevegen 55 A, 2385 BRUMUNDDAL



RINGSAKER kommune



gnr. 31, bnr. 172

Sum areal alle bygg: BRA: 335 m² BRA-i: 303 m²



Befaringsdato: 31.03.2025

Rapportdato: 04.04.2025

Oppdragsnr.: 12043-25029

Referansenummer: QQ8193

Autorisert foretak: Obron 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. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Ufullstendige tegninger er oversendt fra kommunens arkiver. Kommunen opplyser: Det foreligger ikke brukstillatelse/ferdigattest i kommunens arkiver.

2.etg. er utleid som tre hybler.
Kommunen opplyser at bygget er godkjent til dette formålet.

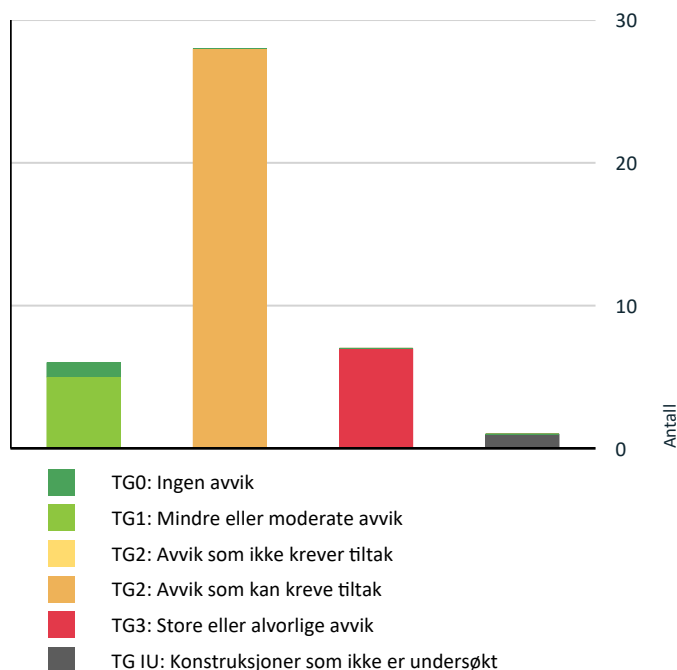
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen opplysninger er fremlagt som tilsier at bygget er byggesøkt eller godkjent.

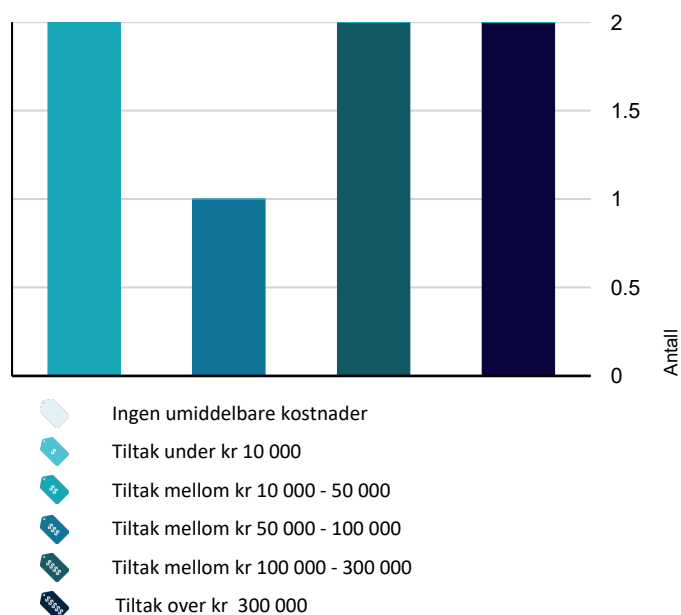
Sammendrag av boligens tilstand

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

Eier opplyser at del av tomten skal fradele og følger ikke med salget.

Dette gjelder nordre del.

Ingen dokumentasjon fremlagt.

Nytt tomteareal er ikke kjent eller opplyst.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er avvik:

Taket er tidligere provisorisk reparert.

Forvittringer i platene.

Observerte åpninger i platene rundt spiker.

Skader i vindskier.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Slitte terrasse.

Terrasser og trapper høyere enn 50 cm skal ha sikkert rekkverk.

Steder med råteskader.

Skjevheter i søyler.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Pipe og ildsted - 2

[Gå til side](#)

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Det er avvik:

Eldre piper vil ofte ha forvittringskader.

Kledd pipekrave i etasjeskille.

Eier opplyser at pipa ikke er i bruk og dem feies ikke.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Sammendrag av boligens tilstand

Fuktmerker i kjelleryttervegger.
Eier opplyser og at det tidligere kom vann inn i kjeller, ved snøsmelting og mye nedbør.
Dette er blitt en del bedre da det ble etablert ny vei og grøfter på oversiden.
Det er gjort noen tiltak ved huset også.
Men det kommer fortsatt inn vann i kjeller, men ikke så mye som tidligere.
Fuktmerker i utvendig mur



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
Det er avvik:

Det er noe skjevheter og forvittringer.
Forstøtningsmur høyere enn 0,5 meter skal ha rekkverk.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Eier opplyser: Det vil komme pålegg fra kommunen om å fjerne tanken, hun har fått varsel på dette tidligere



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Enkelt bad med egen dusjnise.
Eier opplyser om fuktskadedt vegg mellom dusjen og bod.
Dusjnisen er del av et tidligere annet rom.
Sprekker i fliser.
Det er ikke avrenning fra dusjnisen til sluk.



Kostnadsestimat: Over 300 000

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 tilbygg

[Gå til side](#)

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



! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Utett glippe i hjørne



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Gamle beslag må skiftes samtidig med takteking.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledningen er veldig slitt og har en del skader.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er avvik:

Det aller meste av loftet over hanebjelkene er ikke tilgjengelig eller besiktiget.

Deler av takkonstruksjonen er ca 70 år, vil alltid ha noe alder/forvittringskader.

Skader i dampsperre på raftekott.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Slitte kjellervinduer.

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



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Slitt kjellerdør. Manglende omramning på terrassedør mot sør.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Steder med noe knirk i gulv.

Slitte overflater i 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.

Sammendrag av boligens tilstand



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.
Fuktmerker i sotluke.
Frost skader i pipe over tak.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Del slitte dører



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er avvik:

Enkelte koblinger er provisorisk tettet med tape.
Vannrør til kjøkken henger løst i kjeller.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Gamle soilrør har forvitring og slitasje innvendig.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Eternitt ventilasjonskanal i kjeller.



Tekniske installasjoner > Vaskekjeller

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
Det er avvik:

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



Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Skade i slangen.
Et rør er ikke påkoblet.
Provisorisk oppsatt på en bruskasse.



Tekniske installasjoner > Sentralfyr

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sentralfyr og radiatorer er ikke i bruk.
Ukjent tilstand, gammelt og utgått på dato, fyr må totalrenoveres hvis den skal benyttes.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

To el-skap med automatsikringer.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er avvik:



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Må påregne noe aldersforvitring da deler av komponentene er over 70 år.
Fuktighet har forvitret betongveggene.
Avskallinger i utvendig mur/ puss, mest ved varmpumpen og ved pipe



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrengen faller noe inn mot bygget. Kondensvann fra varmpumpe må ledes bort fra huset.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.



Tomteforhold > Jordkjeller

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Fuktig rom.



Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

Det er avvik:



Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1956

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Hjemmelshaver bor i boligen.

Standard
Standard fra byggeårene, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.

Vedlikehold
Greit ivarettatt.

Tilbygg / modernisering

1970	Tilbygg	Stue mot nord
------	---------	---------------

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med Eternitt plater.
Taket er besiktiget fra takfot i stige på en side og bakkeplan på vestsiden.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

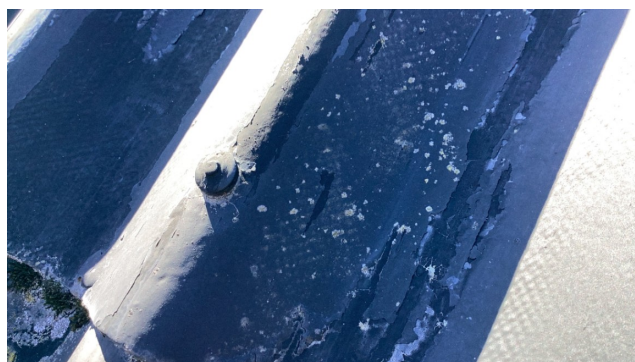
Taket er tidligere provisorisk reparert.
Forvittringer i platene.
Observerte åpninger i platene rundt spiker.
Skader i vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Taktekingen er eldre enn normal levetid og har betydelige skader.
Må påregne nyetablering i nær fremtid.
Eternitt er asbestholdig, saneres etter egne forskrifter.

Kostnadsestimat: Over 300 000



! TG 2 Takteking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Ny papptecking på del over inngangen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Utett glippe i hjørne

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utbedres

Tilstandsrapport



! TG 2 Nedløp og beslag

Pipe med fotbeslag og topp plate, stål takrenner og nedløp,

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Gamle beslag må skiftes samtidig med takteking.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Murt vegg mot nord i tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
 - Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Kledningen er veldig slitt og har en del skader.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
 - Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Må utføre reparasjoner og utskiftninger.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak, tretakkonstruksjoner, bordkledd undertak.
Besiktiget kun fra loftsluke, uten stige/adkomst.

Tak over inngangen:

Ingen inspeksjonsmuligheter av innvendig takkonstruksjon/loft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det aller meste av loftet over hanebjelkene er ikke tilgjengelig eller besiktiget.

Deler av takkonstruksjonen er ca 70 år, vil alltid ha noe alder/forvitningskader.

Skader i dampsperre på raftekott.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det må foretas grundigere undersøkelser i de mindre og ikke tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes mangler eller skader i disse områdene.

Må påregne feil og mangler som avdekkes ved skifte av tak.

Takkonstruksjonen bør ombygges ved skifte av takteking med tanke på lufting mm.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft - 2 tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilbygg:

Saltak med tretaksperrer, fritt opplagt over yttervegger og drager.
Kompakt konstruksjon/ lukket og kledd konstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



Vinduer

Varevinduer, vinduer med 1+1 glassramme fra byggeåret i kjeller og felt med glassbyggerstein.

Ellers vinduer med isolerglass, observert vinduer med produksjonsår 1986 og 2011.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitte kjellervinduer.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregne vedlikehold og utskiftninger.

Dører

Eldre plassbygget tofløyet dør i kjeller.

Malt ytterdør med glassfelt fra 2007.

To terrassedør med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitt kjellerdør. Manglende omramning på terrassedør mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregne noe utskiftninger og vedlikehold.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på to sider.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Slitte terrasse.

Terrasser og trapper høyere enn 50 cm skal ha sikkert rekkverk.

Steder med råteskader.

Skjevheter i søyler.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimatet er kun på etablere sikkert rekkverk ned mot innkjøringen til kjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv med parkett, fliser, malt tregulv og laminatgulv.
Vegger med malte plater, panel, Biri strie og strie.
Himlinger med malte plater, takplater og panel.

Vurdering av avvik:

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

Steder med noe knirk i gulv.

Slitte overflater i 2.etg.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke over kjeller.
Trebjelkelag mellom 1. og 2.etg.

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.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

! TG 2 Radon

Radonkartet på <https://geo.ngu.no/kart/radon/> viser at det er moderat til lav og usikre verdier av radon i dette området.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har utvendig mursteinspipe. Peis med peisinnsetts. Murt brannvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre piper vil ofte ha forvitningskader.

Fuktmerker i sotluke.

Frost skader i pipe over tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Tilstandsrapport



! TG 3 Pipe og ildsted - 2

Mursteinspipe og murt peis på soverom og påkoblet sentralfyr i kjeller

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Det er avvik:

Eldre piper vil ofte ha forvitningskader.
Kledd pipekrave i etasjeskille.

Eier opplyser at pipa ikke er i bruk og dem feies ikke.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Tiltak:
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Må utbedres før bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Fuktmerker i kjelleryttervegger.

Eier opplyser og at det tidligere kom vann inn i kjeller, ved snøsmelting og mye nedbør.

Dette er blitt en del bedre da det ble etablert ny vei og grøfter på oversiden.

Det er gjort noen tiltak ved huset også.

Men det kommer fortsatt inn vann i kjeller, men ikke så mye som tidligere.

Fuktmerker i utvendig mur

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Kostnadsestimatet er kun på tørking.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Merker etter fukt.



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

! TG 2 Innvendige dører

Boligen har dører med forskjellig alder og type.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Del slitte dører

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregne vedlikehold og noe utskiftinger.

! TG 2 Andre innvendige forhold

Ujevne støpte kjellergulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må avrettes hvis kjelleren skal innredes.

Andre innvendige forhold - 2

Blindrom mellom soverom og bad.



Blindrom bak grønnaktig vegg.

Andre innvendige forhold - 2 - 3

Et soverom er tidligere vaskerom.

Røropplegg er ikke synlig, må sjekkes nærmere.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

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

Vurdering av avvik:

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

Enkelt bad med egen dusjnise.

Eier opplyser om fuktskade i vegg mellom dusjen og bod.

Dusjnisen er del av et tidligere annet rom.

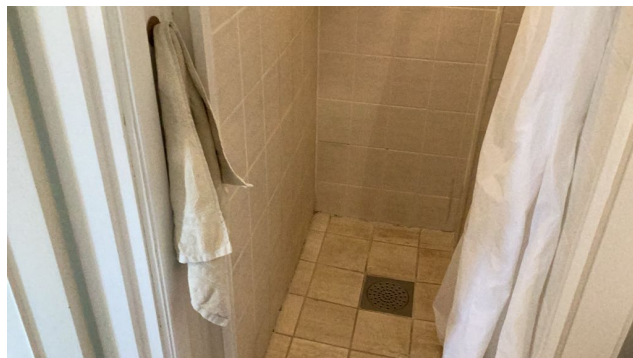
Sprekker i fliser.

Det er ikke avrenning fra dusjnisen til sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000



Vegg til venstre med buling/ kul.



1.ETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Eier opplyser om fuktskade i vegg i dusjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fukskader må utbedres.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte fronter. Flislagt benkeplate, treverk der det tidligere var kum

Rustfri oppvaskkum. Frittstående oppvaskmaskin.

Noe integrerte hvitevarer.

Innredningen er nylig remontert, kjøpt brukt, ukjent alder.

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Tak ventilator ca. 9 år

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Wc rom med klosett og håndvask.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

2. ETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Wc rom med klosett og håndvask.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Rør i rør vannledninger opp til kjøkken.

Plast vannledning i inntak, vannmåler og stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Enkelte koblinger er provisorisk tettet med tape.

Vannrør til kjøkken henger løst i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Provisoriske tiltak bør utbedres.



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Observert plastrør fra 1995.

Vurdering av avvik:

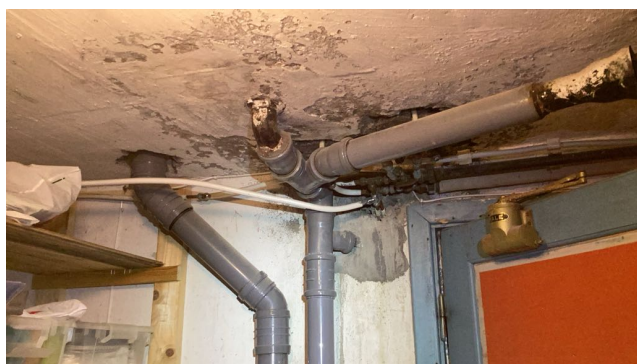
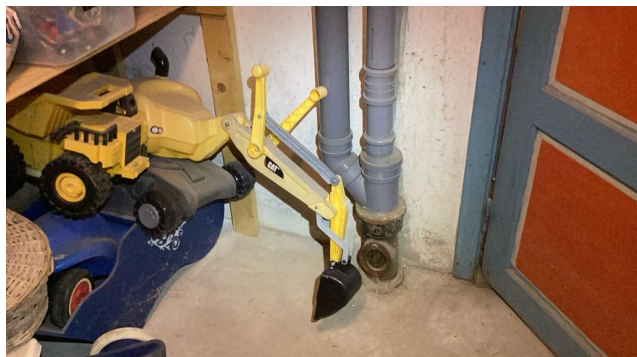
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gamle soilrør har forvitring 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.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tilstandsrapport



Svetting i skjøter, rør bør skiftes

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eternitt ventilasjonskanal i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eternitt er Saneres etter egne forskrifter.



! TG 2 Vaskekjeller

Vaskekjeller med sluk, kum, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør sikres for følgeskader ved eventuell vannlekkasje.

Måpåregne oppgradering og utskiftninger.



! TG 1 Varmesentral

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

Panelovner i div. rom.

Vannbården gulvvarme i to rom.

Eldre varmepumper.

El- peis på kjøkken.

Kjeller uten varmekilder.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstill: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

! TG 2 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade i slangen.

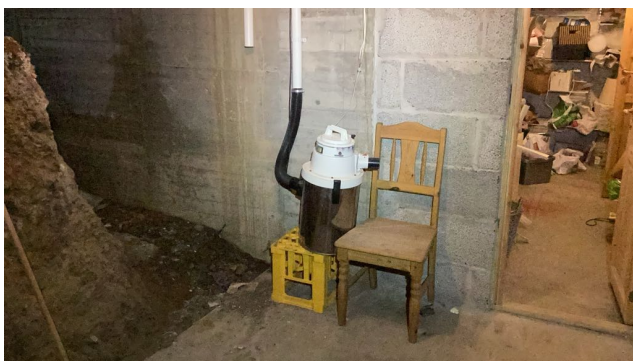
Et rør er ikke påkoblet.

Provisorisk oppsatt på en bruskasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedres.



! TG 2 Sentralfyr

Gammel sentralfyr

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

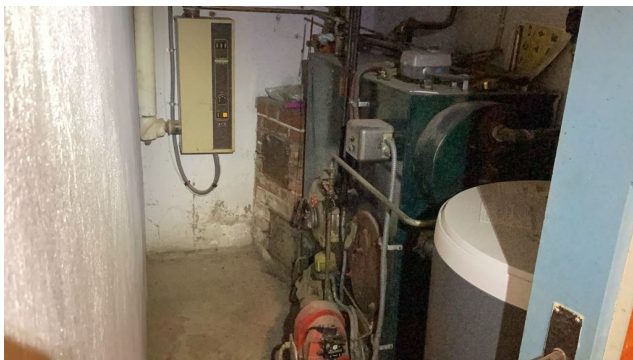
Sentralfyr og radiatorer er ikke i bruk.

Ukjent tilstand, gammelt og utgått på dato, fyr må totalrenoveres hvis den skal benyttes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør saneres og fjernes.



! TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme på kjøkken og gangen, varmes opp via varmepumpe.

Koblinger og opplegg i kjeller.

Observerte komponenter fra 2008.



Rør bør festes i vegg.



Varmpumpe for gulvvarme og varmluft i stue. En del susing i stue.

! TG 2 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.

To el-skap med automatsikringer.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Inntak og sikringsskap

3. 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 Eldre anlegg bør ha utvidet el- kontroll.

Generell kommentar

Utbedringer etter el kontroll nylig utført, bekreftet av elektriker: 3/4-2025- Stein Kolloen, Automasjon og Montasje. Rapport nr 958306

Takstmann har ikke elektroutdanning.

Del eldre anlegg.

Må påregne oppgraderinger og nyetableringer.

El-skap i 1.etg. er ikke merket.



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 foreklede 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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn med jord og morenemasser, synlig i del av kjeller.
Ukjent utvendig forhold.



Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ved dette byggeåret ble det oftest etablert avtrekk fra byggegropa i steinsatt grøft.

Ukjent type fuktsikring på tilbygget.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpte kjelleryttervegger, sparesteinsmur.
Tilbygg med støpte kjelleryttervegger og punktfundament.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Må påregne noe aldersforvitring da deler av komponentene er over 70 år.

Fuktighet har forvitret betongveggene.

Avskallinger i utvendig mur/ puss, mest ved varmepumpen og ved pipe

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og reparasjoner må utføres.

! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Det er avvik:

Det er noe skjevheter og forvittringer.

Forstøtningsmurer høyere enn 0,5 meter skal ha rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Terrengforhold

Terrenget faller mot bygget på oversiden. Ganske flatt terreng inn til huset, bør være noe fall fra grunnmur/ huset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget faller noe inn mot bygget. Kondensvann fra varmepumpe må ledes bort fra huset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I skråterreng må overvann ledes bort fra bygget. Påse at overvann ikke renner/ blir værende inn mot bygget.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Rørene er under bakken og ikke synlig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Septiktank

Ukjent om det er eldre septiktank på eiendommen, må sjekkes nærmere.

! TG 3 Oljetank

Gammel nedgravd tank.

Ingen kontrollmulighet av nedgravd oljetank.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser: Det vil komme pålegg fra kommunen om å fjerne tanken, hun har fått varsel på dette tidligere

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregne pålegg om rengjøring eller fjerning av oljetanker som ikke er i bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 Jordkjeller

Under tilbygget er det jordkjeller.

Støpte yttervegger, dekke med drager og punktfundament.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

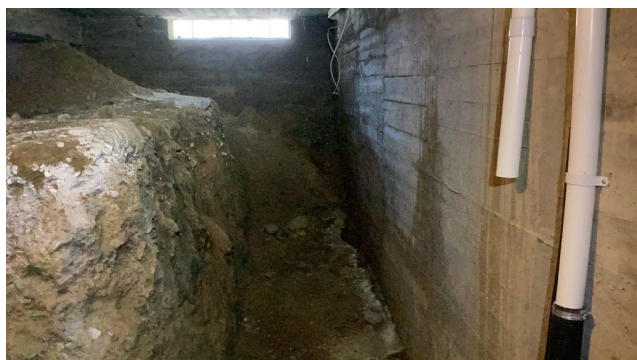
Fuktig rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak med forbedring av inneklime og fuktinnsig må utføres.
Tregulv må fjernes og jordgulv må tildekkes med plast.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje og lager

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Eldre og dårlig bygg

Vedlikehold

Generelt med preg av manglende vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Enkel garasje i trekonstruksjoner.

Slitt bygg.

Lagret gods og eiers annen disponering gjorde at bygget ikke var disponibelt innvendig ved befaring.

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

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

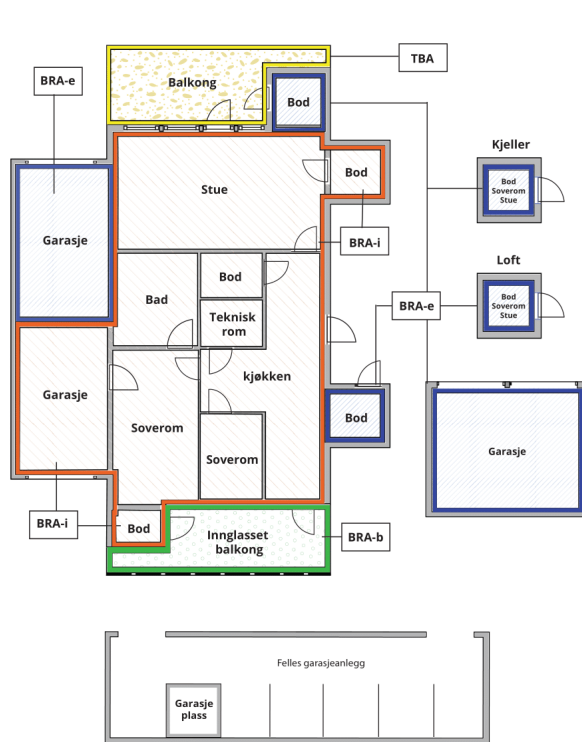
Hva er måleverdig areal?

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

Ny arealstandard

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	110			110		23	133
1.Etasje	142	2		144	95		144
2. Etasje	51			51		25	76
SUM	303	2			95	48	353
SUM BRA	305						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, Bod, Jordkjeller, Gang 2, Vaskekjeller, Bod 2, Lagerrom 2, Lagerrom, Fyrrom		
1.Etasje	Gang, Toalettrom, Kjellernedgang, Soverom, Bod, Gang 2, Bad, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken, Stue	Bod 2	
2. Etasje	Gang, Toalettrom, Kott, Soverom, Soverom 2, Raftekott., Soverom 3		

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 i kjeller og 2.etg. Kjeller: En parkeringsplass og bod på ca. 5 m² er ikke med medtatt i arealet, da det ligger utenfor boligens hoveddel. .

Åpent areal (TBA) er terrassen.

Arealet av ikke utgravd kjeller er også oppgitt som Areal ved lav himlingshøyde.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Ikke mulig å måle korrekt areal i del av kjeller som ikke er utgravd, 16 m² er medtatt av det arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Ufullstendige tegninger er oversendt fra kommunens arkiver.
Kommunen opplyser: Det foreligger ikke brukstillatelse/ ferdigattest i kommunens arkiver.

2.etg. er utleid som tre hybler.
Kommunen opplyser at bygget er godkjent til dette formålet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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: Vinduene på midtre soverom i 2.etg. er for små i henhold til dagslysflater, skal være minst 10% av gulvarealet.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen opplysninger er fremlagt som tilsier at bygget er byggesøkt eller godkjent.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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	191	113
Garasje	0	30

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2025	Jostein Engh	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	31	172		0		BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Børkevegen 55 A

Hjemmelshaver

Ellingsen Eileen Britt

Kommentar

Eier opplyser at del av tomten skal fradele og ikke følge salget.
Dette gjelder nordre del.
Ingen dokumentasjon fremlagt.
Derav er ikke tomtearealet oppgitt.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Børke gård i Brumunddal.
Område med noe bebyggelse i landlig skog og landbruksområde.
Solrik og fin beliggenhet, med veldig bra utsikt, bolig med utearealer og terrasse orientert mot vest.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det er nylig dannet et veglag som skal drifte vegen.

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

Skrående tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ubebygdt tomt på vestsiden og nordsiden av eiendommen.
Den skal fradeles denne eiendommen, det er ikke utført, ny tomtestørrelse er ikke kjent.
Bør være avklart før salg.

Siste hjemmelsovergang

År	Type	Kommentar
2015	Opphør av samboerskap	Eier kjøpte huset i 2011.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.03.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	28.02.2025	Ordrebekreftelse utsendt ved bestilling	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	03.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eier		Eiere ga informasjon om eiendommen	Ingen		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Kommunen opplyser: Det foreligger ikke tegninger i kommunes arkiver.	Ingen		Nei
Tegninger		Ufullstendige tegninger er oversend fra kommunens arkiver.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.04.2025	

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 slitasjegrاد:** 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/QQ8193>

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