

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Børkevegen 39 D, 2385 BRUMUNDDAL

 RINGSAKER kommune

 gnr. 31, bnr. 173, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 01.10.2025

Rapportdato: 07.10.2025

Oppdragsnr.: 21169-25515

Referansenummer: CO6589

Autorisert foretak: Obbron Øst AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Kvalvik



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

Lars Kvalvik

Lars Kvalvik

Uavhengig Takstingeniør

lars.kvalvik@obron.no

468 37 039



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 • tilleggssbygg 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

Tomannsbolig - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Besiktiget fra veranda og skråning bak huset. Adkomst til taket vurderes som usikker med stige fra veranda, og taktekkingen er derfor ikke undersøkt nærmere. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra veranda er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Helbeslått pipetopp, beslått luftehatt, lakkerte stål takrenner og nedløp og gradrenner.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning. Innslag av pusset murfasade ned mot terreng.

Pultakkonstruksjon. Loft ikke besiktiget, da det ikke er loftsluker eller inspeksjonsluker til loft og innvendig takkonstruksjon.

Inspeksjonsluker bør etableres der det er mulig. Tilstandsgrad er kun satt ut fra alder på konstruksjonen.

Vinduer med isolerglass.

Bygningen har malt hovedytterdør. Heve og skyvedør med isolerglass og terrassedør med isolerglass i 2.etasje.

Veranda ved stue. Liten lufteveranda med utgang fra stue som fører til terreng bak huset.

Terrasse ved inngangsparti i 1.etasje.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har himlingsplater.

Støpt gulv i 1.etasje. Etasjeskiller av trebjelkelag.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Boligen har isolert stålpipeline. Peisovn i stue.

Kjellerulv og vegger er kledd. Hulltaking med fuktmåling utført under trapp uten å påvise unormale forhold.

Ingen registrerte avvik i forbindelse med fukt der hvor kontrollen ble utført, men merk at kontrollen kun er utført som en stikkprøve og at dette ikke friskmelder hele badets konstruksjon.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ferdigattest.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket i dusj til toppen av flis ved dørterskelen er 15 mm, 20 mm fra sluk ved vaskemaskin.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt

servant,toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom bak dusj. Ingen registrerte avvik i forbindelse med fukt der hvor kontrollen ble utført, men merk at kontrollen kun er utført som en stikkprøve og at dette ikke friskmelder hele badets konstruksjon.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ferdigattest.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 13 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har servant,toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom, kjøkkeninnredning bak dusjonen gjør at ønskelig plass for hulltaking ikke lar seg gjennomføre.

Ingen registrerte avvik i forbindelse med fukt der hvor kontrollen ble utført, men merk at kontrollen kun er utført som en stikkprøve og at dette ikke friskmelder hele badets konstruksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Rør ikke synlig.

Boligen har balansert ventilasjon.

Bygget varmes opp med vedfyring og el. varme.

Varmekabler i gang i 1.etasje.

Ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

El-skap med automatsikringer.

Røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Noe synlig steinfylling enkelte steder.

Grunnmursplasten er synlig enkelte plasser over terreng og er pusset inn i grunnmuren.

Støpte kjelleryttervegger, kun synlig i garasje og utvendig bod.

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

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Ferdigattest foreligger.

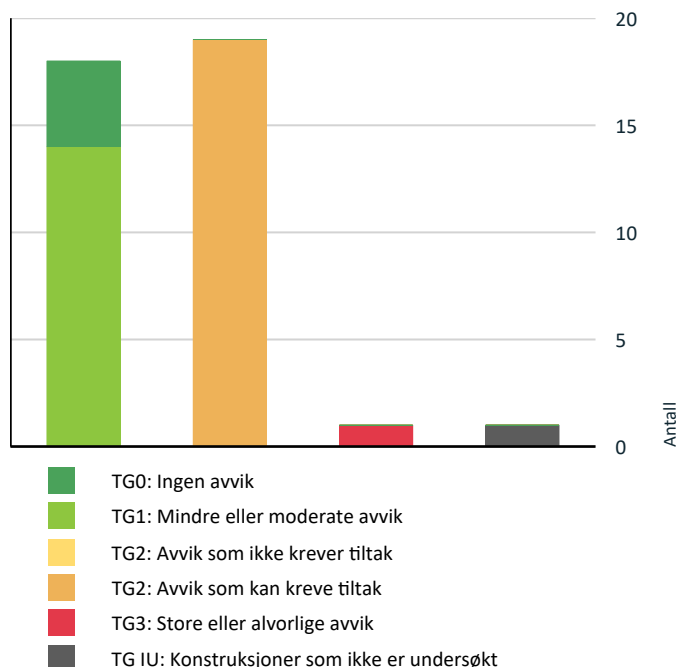
Det er etablert større bad i 1.etasjen enn hva som er inntegnet på de originale byggetegningene.

Det er etablert soverom i 2.etasje som ikke fremkommer på de originale byggetegningene.

Ingen søknad eller godkjenning om bruksendring for soverom.

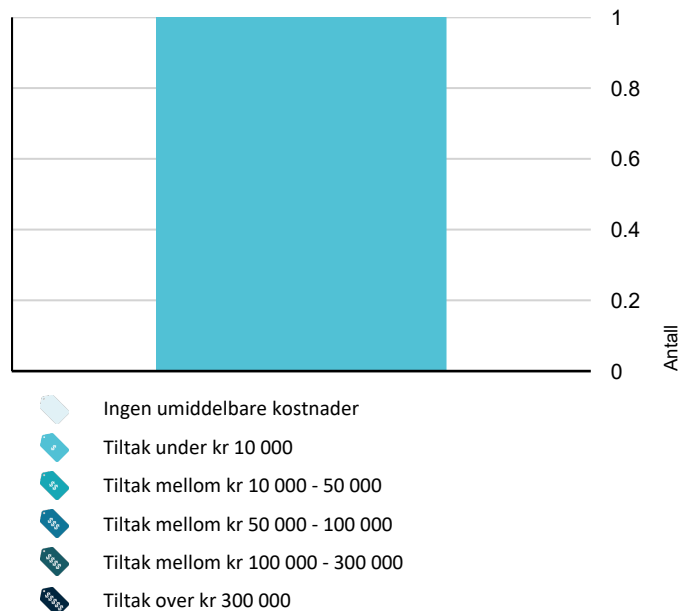
Sammendrag av boligens tilstand

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

MERK SPESIELT: Leiligheten er en del av et sameie. Loven om sameige gjelder.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2015

Kommentar
Byggeår hentet fra Eiendomsverdi AS

Anvendelse
Hjemmelshavere bor i boligen

Standard
Normal standard fra byggeåret.

Vedlikehold
Generelt med preg av noe manglende vedlikehold.

UTVENDIG

! TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Besiktiget fra veranda og skråning bak huset. Adkomst til taket vurderes som usikker med stige fra veranda, og taktekkingen er derfor ikke undersøkt nærmere. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra veranda er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



! TG 2 Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp, beslått luftehatt, lakkerte stål takrenner og nedløp og gradrenner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitte isbord på taket og vindskiebord med fuktskadede ender.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring bør utføres. Slitte isbord og fuktskadede ender på vindskiebord bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for vanninntrenging og følgeskader på takkonstruksjonen.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Innslag av pusset murfasade ned mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trepanel er beis/malings tørr med preg av manglende vedlikehold. Enkelte steder går bordkledning for tett mot terreng.

Det er registrert at bordkledningen ikke er krysslektet. Kledningen er montert direkte på liggende leker/spikerslag.

Et bordkledningsbord over innkjøring til garasje med skade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregne vedlikehold av overflater. Avstanden mellom bordkledning og terreng bør økes for å forhindre fuktopptrekk i panelen og følgeskader i konstruksjonen.

Manglende krysslekting gir redusert vertikal lufting bak kledningen, noe som kan medføre økt fuktbelastning og redusert levetid på både kledning og underliggende konstruksjon.

Løsningen er ikke i samsvar med anbefalingene i Byggforskserien for stående kledning. Det vurderes som en fuktsvak løsning som kan gi behov for hyppigere vedlikehold og utskifting tidligere enn normalt. Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige dersom kledningen er i god stand i dag. Ved utskifting eller større vedlikeholdsarbeid bør kledning monteres med krysslekting for å sikre tilstrekkelig lufting.

Tilstandsrapport



! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pultakkonstruksjon. Loft ikke besiktiget, da det ikke er loftsluker eller inspeksjonsluker til loft og innvendig takkonstruksjon. Inspeksjonsluker bør etableres der det er mulig. Tilstandsgrad er kun satt ut fra alder på konstruksjonen.

! TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass.

! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Heve og skyvedør med isolerglass og terrassedør med isolerglass i 2.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørhåndtak på hovedytterdør er løst, dørhåndtak på terrassedør er tregt.

Det er åpent eksponert isolasjon under hovedytterdør.

Dørterskel for heve skyvedør er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørhåndtaket på hovedytterdøren bør festes for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere skade. Eksponert isolasjon under hovedytterdør bør dekkes til for å unngå varmetap og fuktskader i konstruksjonen. Slitt dørterskel på heve- og skyvedør bør utbedres eller skiftes for å forhindre trekk, varmetap og ytterligere slitasje.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ved stue. Liten lufterveranda med utgang fra stue som fører til terreng bak huset.

Terrasse ved inngangsparti i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Overflater bærer preg av manglende vedlikehold og overflatebehandling.

Det registreres en del grønnsalg og fuktskadet treverk.

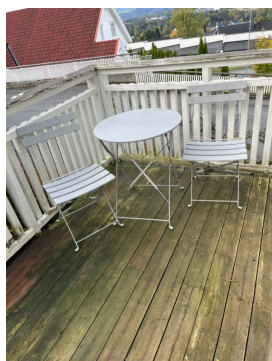
Understøttende konstruksjon går direkte i terreng for veranda med en del fuktopptrekk i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Overflater bør rengjøres og behandles med egnet overflatebehandling for å hindre videre forringelse. Fuktskadet og oppsprukket treverk bør skiftes ut for å unngå ytterligere råteskader og svekkelse av konstruksjonen. Understøttende konstruksjon som står direkte i terreng bør utbedres for å redusere risiko for fuktopptrekk og forlenget levetid på treverket. Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for råte, sopp og redusert bæreevne.



Andre utvendige forhold

Garasje og bod.
Støpte yttervegger, vegg mot bolig og himling er kledd med gips.
Støpt gulv.
Garasjeport med fjernstyrt åpner.
Garasjeport mangler håndtak utvendig.
Det er innlagt lys og strøm.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Steder med enkelte skader og slitte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør utbedres eller oppgraderes for å oppnå ønsket standard. Slitte og skadede overflater kan redusere både estetisk inntrykk og levetid, og det må påregnes utbedringer etter behov.



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i 1.etasje. Etasjeskiller av trebjelkelag.

! TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes. Peisovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Tilstandsrapport

Det må monteres ildfast plate under og foran ildstedet for å hindre brannfare ved eventuell glød eller aske som faller ut av ovnen. Manglende ildfast plate øker risikoen for antennelse av gulv og omkringliggende materialer.

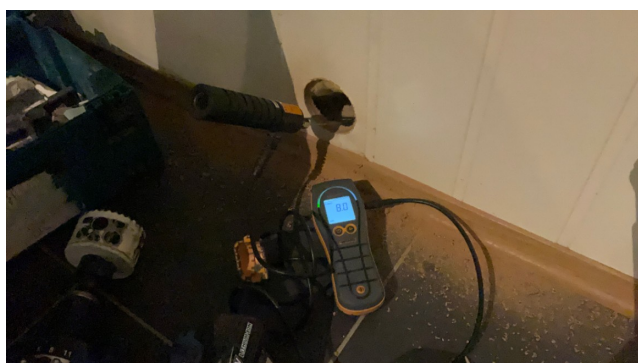
Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellergulv og vegger er kledd. Hulltaking med fuktmåling utført under trapp uten å påvise unormale forhold. Ingen registrerte avvik i forbindelse med fukt der hvor kontrollen ble utført, men merk at kontrollen kun er utført som en stikkprøve og at dette ikke friskmelder hele badets konstruksjon.



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

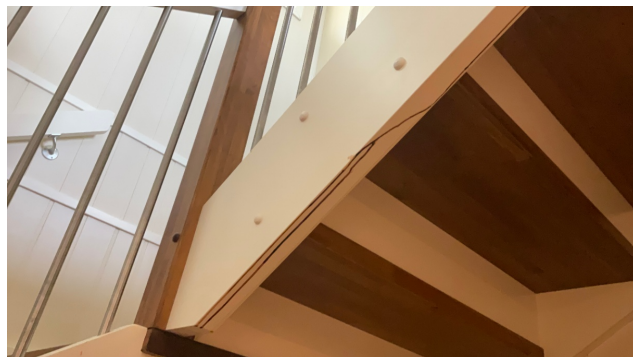
- Det er avvik:

Noe slitte trinn og enkelte avrenningsmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av slitte trinn og avrenningsmerker bør utføres for å hindre videre slitasje og redusere risiko for skader eller ulykker.



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører og karmen med skader og slitasje. Det er forsøkt utbedret enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold, reparasjoner eller eventuelt utskiftning av dører og karmen med skader og slitasje for å sikre funksjon og forhindre ytterligere forringelse. Manglende utbedring kan føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere skader.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ferdigattest.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket i dusj til toppen av flis ved dørterskelen er 15 mm, 20 mm fra sluk ved vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

For liten oppbrett på membran ved dør.

Det skal være minimum oppbrett på membran på 15 mm over flis ved dør og 25 mm ellers. (Da vil badet være vanntett og ha sin basseng funksjon) Tett sokkel rundt dusjsone hindrer avrenning mot sluk fra baderommets restarealer.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Fare for fuktskader hvis vann renner ut av rommet.

Sjekkes nærmere. Sjekker jevnlig at det tett silikon under dørterskel og dørlistene. Silikon er ikke aldringsbestandig.

Overvann kan renne ut av rommet ved en lekkasje og påføre vannskader utenfor rommet og dette ikke er vanntett.

Sjekkes ytterligere.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Klemring i begge slukene er til dels dekt med flislim og løsningen er ikke mulig å kontrollere 100%.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon som viser korrekt utførelse bør innhentes om mulig.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Noe misfarging rundt dusjdører og slepelist.
Svellinger i nedkant på innredningen.
Lys over speil funker ikke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres misfarging rundt dusjdører og slepelist for å hindre videre skadeutvikling og opprettholde god hygiene. Svellinger i nedkant på innredningen bør utbedres for å forhindre ytterligere fuktskader og redusert levetid på innredningen. Lys over speil bør repareres eller byttes for å sikre tilstrekkelig belysning og funksjonalitet på badet.



1.ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kanal på bad har mye susing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres kontroll og eventuelt justering av ventilasjonsanlegget for å redusere støy fra kanalene og sikre tilstrekkelig luftutskifting. Dersom ventilasjonen ikke fungerer optimalt, kan det føre til dårlig innelima og fuktskader, noe som kan gi økt slitasje på bygningsdeler som dører.

1.ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom bak dusj. Ingen registrerte avvik i forbindelse med fukt der hvor kontrollen ble utført, men merk at kontrollen kun er utført som en stikkprøve og at dette ikke friskmelder hele badets konstruksjon.



2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ferdigattest.



2.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En utett skjøt i nedkant av plate i dusjsone har antydning til svelling, fuktsøk i overflatene viser at skjøten er utett. Fugingen mellom metallist og baderomsplatene har begynt å krakelert enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fugene bør skiftes for å unngå vannskade og fuktopptrekk i platene.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 13 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

For liten oppbrett på membran ved dør.

Det skal være minimum oppbrett på membran på 15 mm over flis ved dør og 25 mm ellers. (Da vil badet være vanntett og ha sin basseng funksjon) Når det er under 25 mm høydeforskjell fra terskel til sluk skal det være oppbrettet membran ved terskel slik at man oppnår 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flislim dekker klemringen og løsningen er ikke mulig å kontrollere 100%.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon på utførelsen, uavhengig kontrollør skal ha kontrollert badet under byggeperioden.



2.ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant,toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svertesopp i silikomfugene ved vask.

Drypplekkasje fra dusjhode.

En del misfarging rundt innfesting til dusjdører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Silikomfugene bør rengjøres og eventuelt skiftes ut for å fjerne svertesopp, da dette kan føre til videre soppvekst og forringelse av innemiljøet. Drypplekkasje fra dusjhode bør utbedres for å unngå unødvendig vannforbruk og risiko for fuktskader. Misfarging rundt innfesting til dusjdører bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell fuktskade eller behov for utbedring, slik at ytterligere skade på konstruksjonen unngås.

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En del susing fra kanal.

Det registreres svellinger i nedkant på dør som ofte indikerer at ventilasjonen har begrenset effekt eller ikke blir brukt riktig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres kontroll og eventuelt justering av ventilasjonsanlegget for å redusere støy fra kanalene og sikre tilstrekkelig luftutskifting. Dersom ventilasjonen ikke fungerer optimalt, kan det føre til dårlig inneklima og fuktskader, noe som kan gi økt slitasje på bygningsdeler som dører.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom, kjøkkeninnredning bak dusjonen gjør at ønskelig plass for hulltaking ikke lar seg gjennomføre. Ingen registrerte avvik i forbindelse med fukt der hvor kontrollen ble utført, men merk at kontrollen kun er utført som en stikkprøve og at dette ikke friskmelder hele badets konstruksjon.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

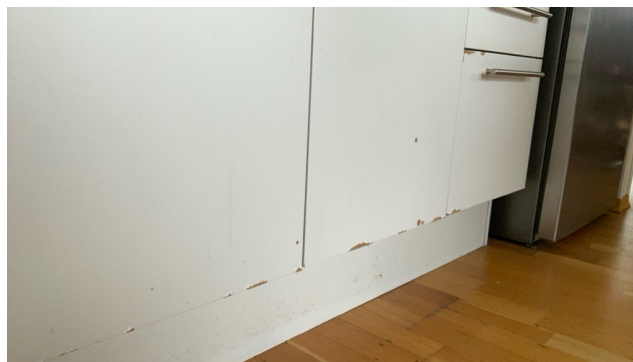
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Steder med skader i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Skader på overflater bør utbedres for å hindre videre forringelse og opprettholde funksjon og estetikk på kjøkkenet. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje og redusert levetid på innredningen.



2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Rør ikke synlig.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En del suselyd fra kanaler. Filterskiftealarm på hovedpanelet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres service på ventilasjonsanlegget, inkludert filterskifte og kontroll av kanaler for å redusere suselyd. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert luftkvalitet og økt slitasje på anlegget.



! TG 1 Varmesentral

Bygget varmes opp med vedfyring og el. varme.
Varmekabler i gang i 1.etasje.
Ventilasjonsanlegg med varmegjennvinner.

! TG 1 Varmtvannstank

! 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 foreklede 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.

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)?
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.
2015
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
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

Tilstandsrapport

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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



TG 0 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 forenklete 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

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmursplaten er synlig enkelte plasser over terreng og er pusset inn i grunnmuren.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpte kjelleryttervegger, kun synlig i garasje og utvendig bod.

TG 2 Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Dagens anbefalinger/krav er fall på 1:50 i minimum 3 meter ut fra ringmuren.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

I skråterreng må overvann ledes bort fra bygget.

Det bør etableres tilstrekkelig fall fra grunnmur/hus, minimum 1:50 i minst 3 meter ut fra ringmuren, for å lede overvann bort fra bygget.

Manglende fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

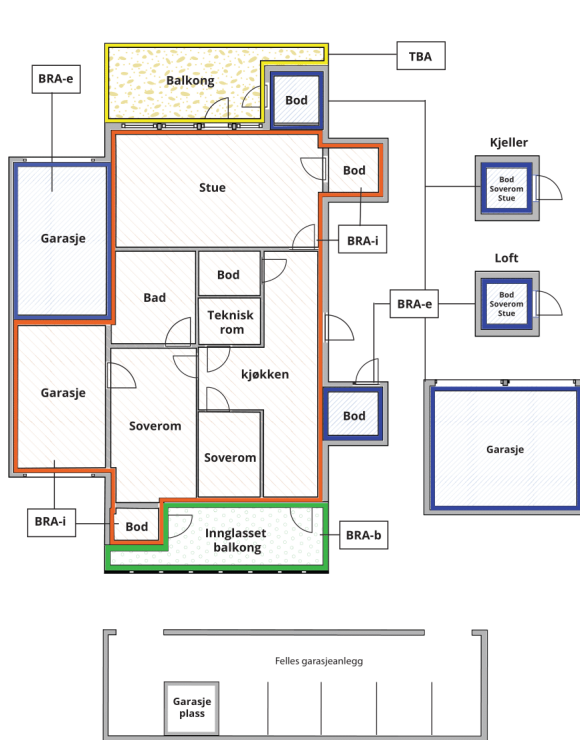
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	43	25		68	19
2.Etasje	70			70	21
SUM	113	25			40
SUM BRA	138				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, soverom, bad, bod	Garasje, bod i garasje	
2.Etasje	Gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad		

Kommentar

Oppmålt bruksareal.

Åpent areal (TBA) er terrassen og veranda. Eksternt Bruksareal (BRA-e) er utvendig bod og garasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Ferdigattest foreligger.

Det er etablert større bad i 1.etasjen enn hva som er inntegnet på de originale byggetegningene.

Det er etablert soverom i 2.etasje som ikke fremkommer på de originale byggetegningene.

Ingen søknad eller godkjenning om bruksendring for soverom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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)
Tomannsbolig	43	95

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2025	Lars Kvalvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	31	173		4	1788 m ²	Eiendomsverdi AS	Eiet

Adresse

Børkevegen 39 D

Hjemmelshaver

Skundberg Gry Anita Nilsen

Kommentar

Felles eiet tomt.

Eierandel

1 / 4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Brumunddal.
Veletablert boligfelt med variert bebyggelse.
Solrik og fin beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot sør.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Ja
Kommuneplan: Ja.
Kommuneplaner under arbeid: Ja

Om tomten

Felles tomt for sameiet. Opparbeidet med plen og variert beplantning. Delvis inngjerdet med gjerde. Asfaltert gårds plass og innkjøring.

Tinglyste/andre forhold

Matrikkelen er seksjonert, eierseksjon loven gjelder. Sameier har ofte egne vedtekter og ordensregler.
Grunnbok:
Bestemmelser om veg.
Bestemmelser om adkomstrett.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2020	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	07.10.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2025	

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 dampsperrer 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/CO6589>

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