

Tilstandsrapport



Enebolig



Hersethøgda 202 , 2355 GAUPEN



RINGSAKER kommune



gnr. 187, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 05.03.2026

Oppdragsnr.: 21840-2334

Referansenummer: RS1350

Autorisert foretak: Takstgruppen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Wangen



KVALITETSLEDENDE – VERDSATT



ENERGIMERKE

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

Takstgruppen AS

Takstgruppen AS er totalleverandør av taksering innen bygg og er totalt over 100 takstingeniører. Vi har bred bakgrunn fra byggebransjen, har de strengeste kravene til utførelse av tilstandsrapporter og har et stort fagmiljø med fokus på kvalitet i alle ledd.

Takstgruppen AS har fått utmerkelsen GASELLE-BEDRIFT 9 år siden 2014.

Blant våre tjenester er:

Tilstand, verdi, næring, uavhengig kontroll, overtagelse, vedlikeholdsplan, skade, reklamasjon, byggelånsoppfølging, visningshjelp og energiråd. Vi jobber i store deler av Norge og har utført til sammen over 100 000 takster i disse områdene. Les mer på www.takstgruppen.as.

Håper på å høre fra dere/deg ved eventuelt andre tjenester vi kan utføre!

Bestilling@takstgruppen.as

Takstgruppen AS er medlem av NITO som er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. NITO ble stiftet 1. mars 1936 og er en partipolitisk uavhengig, frittstående fagorganisasjon med over 111 000 medlemmer.



Rapportansvarlig

Petter Wangen

Uavhengig Takstingeniør

petterwangen@takstgruppen.as

416 66 662

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsesnivå rapporten ligger på. Det tas spesifikt forbehold om at det er det opprinnelige byggeåret som er referansenivå i rapporten når ikke annet er nevnt og at kommentarene i denne rapporten gjelder denne eiendommen.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

BELIGGENHET

Boligen har en fin og landlig beliggenhet på Hersethøgda med fine turmuligheter i nærområdet. Avstand til Brumunddal ca. 11 km og til Moelv ca. 15 km. På Moelv og Brumunddal finner du alle fasiliteter du trenger i hverdagen.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taket er tekket med shingel. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski i tre. Yttervegg i trekonstruksjon. Grunnmur malt over terreng. Stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i tre. Undertaksbord. Luftespalter ved raft. Lufteventiler i gavl. Adkomst til loft via luke. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre. Vippeport og leddport i garasje.

Terrasse ved inngangsparti:

Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Tretrapp.

Terrasse mot sør/vest:

Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk. Overbygd. Tretrapp.

Terrasse mot sør/øst:

Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Markise. Tretrapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak preget av:

Laminat. Fliser. Belegg. Betong.

Vegger er i hovedsak preget av:

Malte plater. Panelplater. Murpuss. Panel. Våtromsplater.

Himlinger er i hovedsak preget av:

Himlingsplater. Panel.

Garasjedel har gruset gulv og tregulv. Malte plater og panel på vegger og ukledd himling.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Gulv støpt på grunn. Deler av gulv er oppforet. Grunnmur i betong. Innvendige utforede vegger av tre på deler av grunnmur. Trapp i trekonstruksjon. Formpressede dører. Glassfelt i enkelte dører. Tredører. Elementpipe

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Fliser på gulv. Våtromsplater på vegg. Himlingsplater. Servant med

underskap. Speil med tilhørende belysning. Speilskap. Dusjkabinett. Ventilasjonsvifte. Plasts luk. Varme i gulv.

Vaskerom:

Betonggulv. Malt mur/betong på vegg. Panel i himling. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Ventil på vegg. Støpejernssluk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i tre. Benkeplate i tre. Flislagt over benkeplate. Belysning over deler av benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til integrert:

Komfyr. Steketopp.

Plass til frittstående:

Oppvaskmaskin. Kjøle/frysenskap.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Laminat på gulv. Panelplater på vegg. Plater i himling. Servant. Speil. Ventil. Gulvmontert wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i:

Plast. Metall.

Synlige avløpsrør i:

Plast. Støpejern.

Ventilasjonen består av ventilasjonsvifte og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av ventilasjonsvifte eller naturlig oppdrift.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Oppvarming består av:

Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:

Vamrepumpe. Panelovner. varme i gulv. Ildsted.

El-anlegg med skru- og automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Takvann ført ut på terreng. Støpt gulv på grunn. Støpt grunnmur.

Eiet tomt på 1 347,30 m² som er flat og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårds plass.

Eiendommen har privat vann via borehull.

Eiendommen har privat avløp.

Septiktank.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger):

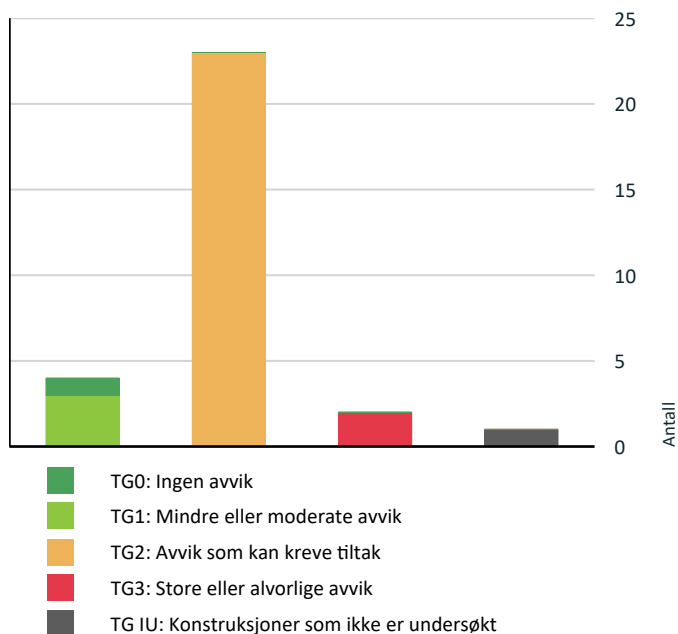
- I kjeller er rommene som er merket bod og mat på tegning omgjort til kjellerstue. Du må søke kommunen om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt. Det er observert rom i boligen som ikke er bruksendret. Jeg anbefaler å undersøke dette med kommunen. se <https://dibk.no/bygge-selv/bruksendring-i-boliger---sporsmal-og-svar/>.

Fasade:

- Terrasse mot sør/øst er ikke påtegnet på byggetegninger.
- Garasjedel er ikke inntegnet på byggetegninger.
Tiltakene er søknadspliktige og jeg anbefaler derfor å ta kontakt med kommunen for videre veiledning og undersøkelser.

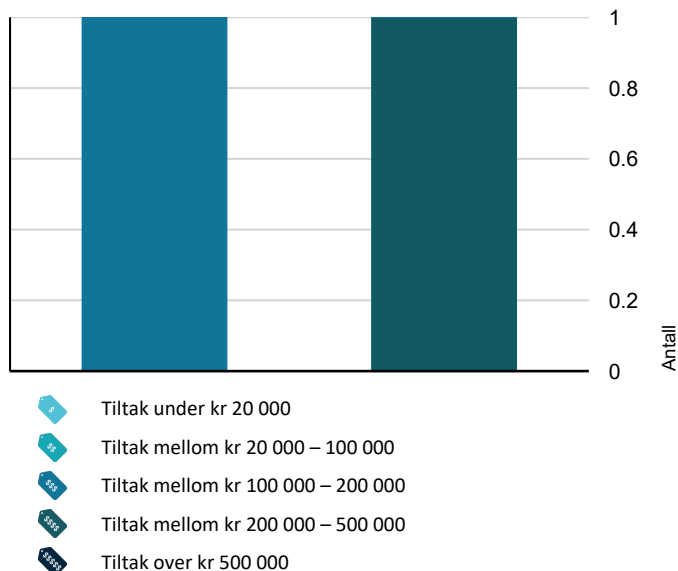
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det tas spesifikt forbehold om at årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei med mer er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen sammen med fremlagt dokumenter. Det er fuktutstyret protimeter MMS som er brukt ved fuktsøk og fuktmålinger i denne rapporten, ved målinger er resultat korrigert for blant annet temperatur og materiale.

Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser og tiltak på bygningsdeler kan Takstgruppen AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten. Bilder med avvik i rapporten er eksempelbilder fra befaringen, det er ikke bilder av alle avvik.

Rapporten er utarbeidet blant annet ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Der det er satt tilstandsgrad 2 i denne rapporten må det utføres tiltak for å lukke avvikene.

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.

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Takstgruppen AS, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av foretakene som er en del av Takstgruppen AS. 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 Takstgruppen AS. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Det tas spesifikt forbehold om at kommentarene i denne rapporten og forutsetningene gjelder denne eiendommen.

For spørsmål tilknyttet rapporten ta kontakt med takstingeniøren som har utført rapport eller kvalitet@takstgruppen.as.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

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

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Det er bare lagt inn opplysninger som er helt nødvendige for å lage et energimerke, som type bygning, byggeår, bruksareal og oppvarmingsmåte. Dette gjør at boligen kan ha en bedre karakter enn om det blir utført en detaljert energimerking. Dersom det er gjort byggetekniske endringer (nye vinduer, ny isolasjon, påbygg eller lignende) siden boligen var ny, eller du ønsker en mest mulig nøyaktig energiattest, anbefaler vi at du registrerer detaljerte opplysninger.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

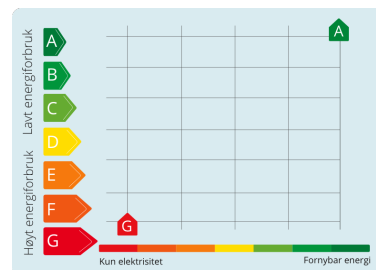
Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1970

Anvendelse

Enebolig

Standard

Normal standard og planløsning.

Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer og skrusikringer, i hovedsak åpent anlegg.

Vedlikehold

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

Boligen er 56 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig. Undertegnede anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Nåværende eier har bodd i boligen siden den ble bygd, boligen fremstår ivaretatt alder tatt i betraktning. Det er behov for vedlikehold og utbedringer. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten. Rapporten fremhever ikke positive egenskaper ved boligen og det er naturlig med en del avvik på en eldre bolig. Det viktige er at man skjønner konsekvensen og risikoen ved avvikene og trenger du hjelp til dette utover hva som står i rapporten er det bare å ta kontakt.

Det tas spesifikt forbehold om at flere av bygningsdelene var tildekket av snø ved befaringen. Det anbefales derfor supplerende undersøkelser når snøen er fjernet og bygningsdelene er fullt tilgjengelig. Tilstandsgrad er vurdert basert på opplysninger om alder og materialvalg. Dersom ytterligere undersøkelser ikke gjennomføres, kan skjulte skader eller slitasje forbli uoppdaget, noe som kan medføre økte kostnader for utbedring.

Selgers opplysning:

Garasjedel er tilbygd i ca. 1975.

Tilbygg / modernisering

1990	Utført av firma.	Nye baderomsplater på en vegg på badet. Nytt gulv med varmekabler utført av faglært.
1998	Utført av firma.	Ny utvendig tekking lagt oppå den gamle.
2000	Utført av firma.	2000-2010: Skiftet enkelte vinduer i dette tidsrommet.
2020	Utført av firma.	Montert ny elektrisk port i garasje.
2024	Utført av firma.	Skiftet drenering fra inngangsparti og bort til garasje.
2025	Utført av firma.	Skiftet tak på garasje.
2025	Utført av firma.	Montert ny varmepumpe.
2025	Utført av firma.	Innlagt fiber i boligen.

(Opplysninger over er gitt av selger)

UTVENDIG

Tilstandsrapport

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med shingel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det var snø og ikke forsvarlig med arbeid på tak på befaringen. Ny asfaltshingel er lagt over den gamle. Taktekkingen er gammel, har kort forventet gjenværende brukstid og er moden for utskifting. Alder er et symptom på svikt i seg selv. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Snødekt taktekking. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taktekkingen bør vurderes og skiftes ut for å unngå økt risiko for lekkasjer og fuktskader, da den har kort forventet gjenværende brukstid og alder øker sannsynligheten for skjulte feil. Det anbefales også å foreta nærmere undersøkelser av taket når det er snøfritt, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Nedløp og beslag

Punktet må sees i sammenheng med taktekking og fuktsikring.

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski i tre.

Selgers opplysning:

Det ble montert nye takrenner og nedløp på garasjedelen i 2025.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Beslag er ikke ført under kledning i overgang tekking/kledning, dette kan føre til lekkasje og er ikke en permanent løsning. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Snødekte beslag og takrenner. Malings/folieflask registrert. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres korrekt beslag løsning under kledning i overgang mellom tekking og kledning på garasje for å hindre lekkasjer og sikre en varig løsning. Videre bør tilstanden på beslag, renner og nedløp følges opp jevnlig, og utskifting vurderes grunnet høy alder og synlige tegn på slitasje. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



Beslag er ikke ført helt under kledning i overgang tekking/kledning, dette kan føre til lekkasje og er ikke en permanent løsning.



Flask på nedløp.

Veggkonstruksjon

Yttervegg i trekonstruksjon. Grunnmur malt over terreng. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

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

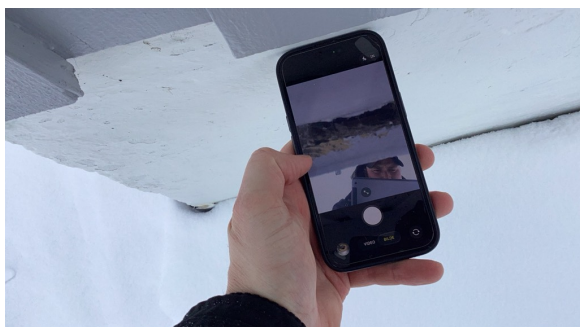
Tilstandsrapport

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Utvendig kledning har begrenset med lufting. Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Kledning er ført ned på vannbrett, risiko for fuktopptrekk. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktskader og råte. Åpninger i utvendig komplettering bør tettes for å hindre inntrenging av mus, samtidig som nødvendig ventilasjon opprettholdes. Det anbefales å følge med på tilstanden, da skjulte konstruksjoner og høy alder øker risikoen for skjulte skader.



Sjekk av lufting.



Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn.



Malingsflass på mur.



Kledning er ført ned på vannbrett, risiko for fuktopptrekk.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i tre. Undertaksbord. Luftespalter ved raft. Lufteventiler i gavl. Adkomst til loft via luke.

Selgers opplysning:

Misfarging på undertak kommer av kondens fra kjøkkenvifte. Det er nå montert ny ute del som får luften fra kjøkkenviften bort fra gesimsen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis innsisert fra gangbart gulv og lyst med lommelykt. Spiker stikker gjennom undertak enkelte steder. Synlige fuktmerker. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Synlig misfarging. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Vepsebol registrert på loft. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for vedlikehold/utbedring. Taket bør inspiseres hver vår og høst for å kontrollere tilstanden og vurdere nødvendige tiltak. Ved årlig tilsyn kan man oppdage skader eller andre forhold som krever mer omfattende undersøkelser. Manglende vedlikehold kan føre til skader eller redusert levetid på takkonstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skjulte feil eller skader, spesielt med tanke på alder, synlige fuktmerker og spor etter mus.

Tilstandsrapport



Fuktmåling ble foretatt, jeg målte skadelig fukt.



Misfarging på undertak.



Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier.



Misfarging på undertaksbord i garasjedel.

Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass.

Alder på isolerglass er i hovedsak:
1994, 2004, 2015 og ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer på toalettrom og kjeller bærer preg av slitasje. Kondensmerker på enkelte vinduer. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold eller utskifting av vinduer med slitasje. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer øker risikoen for fuktinntrengning, og det bør vurderes tiltak for å bedre drenering eller øke avstanden til terreng for å redusere denne risikoen.

Dører

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre. Vippeport og leddport i garasje.

Alder på isolerglass er i hovedsak:
2016 og ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hovedytterdør er gammel og har begrensen gjenværende funksjonstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting av hovedytterdøren for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økt varmetap, redusert sikkerhet og behov for hyppigere vedlikehold.

Tilstandsrapport



Noe slark i vrider på terrassedør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved inngangsparti:

Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Tretrapp.

Terrasse mot sør/vest:

Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk. Overbygd. Tretrapp.

Terrasse mot sør/øst:

Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Markise. Tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konstruksjon fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Snødekte overflater. Behov for noe vedlikehold. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre jevnlig vedlikehold og kontroll av terrassekonstruksjonene for å avdekke eventuelle skader eller setninger som følge av fundamentering direkte på terreng, alder og skjulte forhold. Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for skader på konstruksjonen, redusert levetid og behov for større utbedringer på sikt.

INNENDIG

Overflater

Gulv er i hovedsak preget av:

Laminat. Fliser. Belegg. Betong.

Vegger er i hovedsak preget av:

Malte plater. Panelplater. Murpuss. Panel. Våtromsplater.

Himlinger er i hovedsak preget av:

Himlingsplater. Panel.

Garasjedel har gruset gulv og tregulv. Malte plater og panel på vegger og ukledd himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe gjenstående arbeid. Dette punktet må også ses i sammenheng med "Rom under terreng". Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

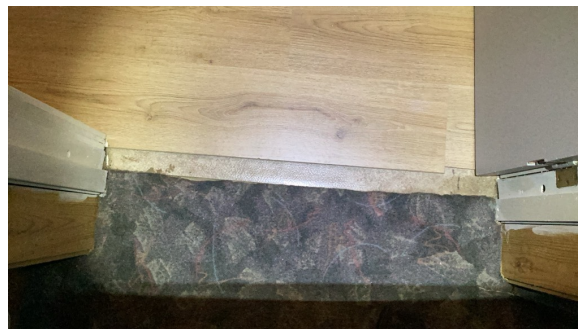
- Andre tiltak:

Gjenstående arbeid bør ferdigstilles, og nødvendige vedlikeholds- og utbedringstiltak bør gjennomføres for å sikre tilfredsstillende standard og funksjon. Overflater i garasjen anbefales utbedret eller ferdigstilt for å unngå økt slitasje og redusert brukskvalitet. Manglende ferdigstilling kan medføre økt risiko for skader og redusert verdi på bygningsdelene.

Tilstandsrapport



Gulv er ikke ført tilstrekkelig under list.



Gjenstående arbeid.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

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.

Mindre skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Konstruksjon har ikke vært åpnet etter fuktinntrengning, dette anbefales. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av skjevheter og eventuelle skjulte feil, spesielt med tanke på konstruksjonens alder og at deler er skjult. Dersom det avdekkes fukt eller andre skader ved åpning av konstruksjonen, bør nødvendige utbedringer utføres for å unngå redusert brukstid, økt risiko for fuktskader og eventuelle følgeskader på bygningsdelen.



Helningsavvik på 17 mm ble målt på soverom.

Pipe og ildsted

Elementpipe.

Selgers opplysning:

Det er en liten sprekk nederst i pipe som ble påpekt ved tilsyn, fikk bare beskjed om og følge med på sprekken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at pipe og ildsted kontrolleres av fagkyndig for å vurdere nødvendige utbedringer, spesielt med tanke på manglende ildfast plate og påviste sprekker. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brann og ytterligere skader på pipe og omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Feieluke i kjellerstue.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv støpt på grunn. Deler av gulv er oppforet. Grunnmur i betong. Innvendige utforede vegger av tre på deler av grunnmur.

Vurdering av avvik:

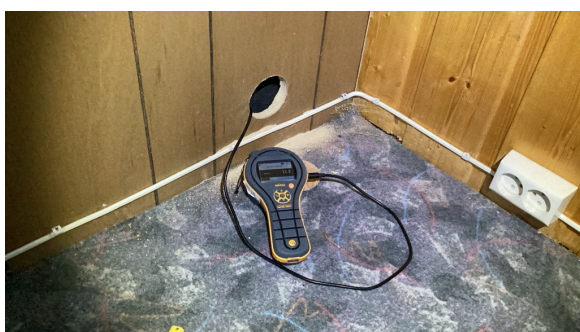
- Det er påvist andre avvik:

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Oppforet gulv og utforede vegger under terreng slik som her regnes som risikokonstruksjoner, da erfaring viser at slike konstruksjoner ofte har høy skadefrekvens. Dette skyldes at fukt kan trenge inn i konstruksjonen, noe som kan føre til skjulte skader og redusert levetid. Det anbefales å være oppmerksom på mulige fuktproblemer og vurdere tiltak for å redusere risikoen. Det er registrert avvik på oppbygning av yttervegger mot terreng, denne konstruksjonen er ikke anbefalt i dag pga. stor risiko for skader. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere/underetasjer selv om fuktsikring utbedres. Jeg registrerte fuktindikasjoner i gulv på grunnen, dette øker risikoen for skader i oppforet gulv. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Hulltaking er utført for å tilfredsstillere forskrift. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke fuktforholdene jevnlig og vurdere ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen. Tiltak for å redusere risiko for fuktskader bør vurderes, da dagens konstruksjon har høy skadefrekvens og økt sannsynlighet for skjulte feil. Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert levetid, skjulte råteskader og behov for omfattende utbedringer på sikt.



Fuktmåling ble foretatt, jeg målte tørre verdier i konstruksjon.



Fuktmåling ble foretatt, jeg målte skadelig fukt.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bratt trapp. Trappen tilfredsstillende ikke krav til trapp. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å utbedre trappen slik at den tilfredsstillende gjeldende krav. Konsekvensen av bratt trapp er økt risiko for fallulykker og redusert sikkerhet ved bruk.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Formpressede dører. Glassfelt i enkelte dører. Tredører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører trenger justering. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre unødvendig slitasje eller skade på dør og karm. Manglende justering kan føre til redusert levetid og økt behov for reparasjoner.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Fliser på gulv. Våtromsplater på vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Speilskap. Dusjkabinett. Ventilasjonsvifte. Plastsluk. Varme i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Med bakgrunn i at våtrommet er ca. 56 år, eldre våtrom erfaringsmessig er utsatt for lekkasjer og påviste avvik må våtrommet påregnes oppgradert. Det er blant annet avvik på membran, ventilasjon, og overflater. Våtrommet er gitt en samlet vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt. Tett dusjkabinett og åpent avløp er en forutsetning for våtrommets sikkerhet, da fritt vann på gulv/vegg må unngås. Bruk av dusjkabinett hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Ved bruk av dusjkabinett er veggene/gulv bak dusjkabinettet allikevel definert som våtsone, blant annet på grunn av rengjøring. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøper må ta stilling til om de vil bruke våtrommet annerledes enn det dagens regelverk legger opp til, for eksempel om de vil fortsette å bruke dusjkabinett, rengjøre sluket ofte og følge nøye med på om det er tegn på fuktskader. Jeg anbefaler full oppgradering av våtrommet, siden det ikke tilfredsstiller dagens krav, noe som er grunnlaget for å tåle dagens bruk. Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene kan være redusert brukstid, økt risiko for lekkasjer og fuktskader. Kostnadsestimatet er vurdert ut fra full oppussing av hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sprekk i membran.



Sluk under dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt. Hullet er tatt på det mest hensiktsmessige stedet som var mulig på befaringen og for å tilfredsstille kravet i forskrift. Det gjøres oppmerksom på at det kun er tatt et hull for inspeksjon. Derfor tas det spesifikt forbehold om at det kan være en skjult skade i andre deler av rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert avvik på oppbygning av vegg, denne konstruksjonen er ikke tillatt i dag pga. stor risiko for skader. Viser til vurdering på "generell" over for ytterligere vurderinger. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendige tiltak for å utbedre avviket på veggkonstruksjonen, da dagens løsning medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader på bygningsdeler. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er at det kan oppstå skjulte skader som kan forverres over tid og føre til kostbare reparasjoner.



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Betonggulv. Malt mur/betong på vegg. Panel i himling. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Ventil på vegg. Støpejernssluk.

Vurdering av avvik:

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

Gjør oppmerksom på at rommet ikke har membran. Dette er ikke en unormal løsning på denne type bolig, men det må bemerkes at rommet ikke er utført som et våtrom. Med bakgrunn i at våtrommet er ca. 56 år, eldre våtrom erfaringsmessig er utsatt for lekkasjer og påviste avvik må våtrommet påregnes oppgradert. Våtrommet er gitt en samlet vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøper må ta stilling til om de vil bruke våtrommet annerledes enn det dagens regelverk legger opp til, for eksempel om de vil rengjøre sluket ofte og følge nøye med på om det er tegn på fuktskader. Full oppgradering av våtrommet anbefales, da det ikke tilfredsstillter dagens krav og derfor ikke tåler normal bruk. Kostnadsestimatet er vurdert ut fra full oppussing av hele våtrommet. Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene kan være redusert brukstid, økt risiko for lekkasjer og fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner på alle fire vegger i våtrommet. Det er i stedet gjort fuktkontroll med

Tilstandsrapport

egnet verktøy.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i tre. Benkeplate i tre. Flislagt over benkeplate. Belysning over deler av benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til integrert:
Komfyr. Steketopp.

Plass til frittstående:
Oppvaskmaskin. Kjøle/fryseskap.

Selgers opplysning:
Sprekt flisfuge på vegg utbedres før salg.



Enkelte bruksmerker på innredning.



Enkelte bruksmerker på innredning.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning".



Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Laminat på gulv. Panelplater på vegg. Plater i himling. Servant. Speil. Ventil. Gulvmontert wc.

Selgers opplysning:

Om sommeren er det mye kondens på toalett grunnet vannet som kommer er veldig kaldt.

Vurdering av avvik:

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

Ved bruk av fuktindikator rundt toalett registrerte jeg unormale verdier. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader rundt toalettet, da det ble registrert unormale fuktverdier og deler av konstruksjonen er skjult. Konsekvensen av å ikke utbedre eller undersøke nærmere kan være økt risiko for fuktskader, redusert levetid på bygningsdelen og behov for omfattende reparasjoner på sikt.

Tilstandsrapport



Ved bruk av fuktindikator rundt toalett registrerte jeg unormale verdier.



Svelling på laminat ved toalett.



Referansesøk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i:
Plast. Metall.

To stk utekraner.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

Selgers opplysning:
Rør fra varmtvannsbereder blir festet tilstrekkelig før salg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av vannrørene, spesielt med tanke på alder og skjulte deler, for å avdekke eventuelle skjulte feil eller svakheter. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer eller vannskader som følge av slitasje eller skjulte feil i rørsystemet.

Tilstandsrapport



Stoppekran i kjeller.

Avløpsrør

Synlige avløpsrør i:
Plast. Støpejern.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre rør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rørene bør overvåkes jevnlig, og det anbefales å vurdere utskiftning eller nærmere kontroll av fagperson ved tegn til lekkasje eller redusert funksjon. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, tette rør og følgeskader på bygningskonstruksjonen, spesielt siden deler av rørsystemet er skjult og har høy alder.



Stakeluke på vaskerom.

Ventilasjon

Ventilasjonen består av ventilasjonsvifte og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av ventilasjonsvifte eller naturlig oppdrift.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ventilasjonen i en bolig skal sikre tilfredsstillende luftkvalitet for brukerne med hensyn til helse og komfort og begrense luftfuktigheten innendørs, og dermed hindre kondens og fuktskader (muggsopp og råtedannelse) på innvendige overflater og bygningskonstruksjonene. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjonsløsningen bør utbedres i enkelte rom for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning og god luftkvalitet. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for kondens, muggsopp og råteskader på bygningskonstruksjonene.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.



Varmtvannstank på vaskerom.



Sjekk av støpsel.

TG IU Andre installasjoner

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:
Varmepumpe. Panelovner. varme i gulv. Ildsted.

Det tas spesifikt forbehold om at oppvarmingskilder ikke er funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:
Varme i gulv på bad.

Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med skru- og automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Jeg er ikke EL fagperson.

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.
1970 Oppgradert etter behov.
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?
Nei

Tilstandsrapport

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, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

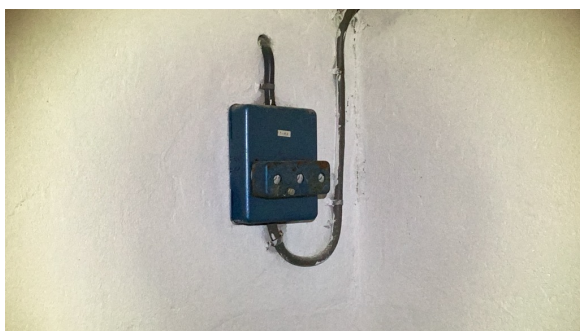
Nei

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

Ja

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

Ja Deler av bygningsdelen er over 25 år, delvis skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Jeg anbefaler utvidet el-kontroll utført etter NEK 405-2-3 av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.



Inntak i kjeller.



Sikringsskap i kjeller.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det tas spesifikt forbehold om at grunnundersøkelser ikke er foretatt, tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Takvann ført ut på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Fuktsikringen har begrenset restlevetid og det er indikasjoner på svikt, tiltak anbefales. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng". Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillær sug fra grunnen. Flere vegger er kledd inn i kjeller, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng, dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innsiden av grunnmursplast. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre fuktsikringen, inkludert montering av avslutningslist på grunnmursplast over terreng, for å hindre at vann renner ned på innsiden av grunnmursplasten. Videre bør det vurderes ytterligere undersøkelser av skjulte konstruksjoner, da begrenset inspeksjon og høy alder øker risikoen for skjulte skader og fuktskader. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, redusert brukstid og kostbare utbedringer på sikt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt gulv på grunn. Støpt grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte feil, da deler av konstruksjonen er skjult og bygningsdelen har høy alder med økt risiko for skjulte skader. Konsekvensen av manglende tiltak kan være at skjulte skader forblir uoppdaget, noe som kan føre til redusert brukstid og økte utbedringskostnader.

TG 2 Terrengforhold

Eiet tomt på 1 347,30 m² som er flat og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis flatt eller dårlig fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur). Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra bygningen for å hindre at overflatevann ledes mot grunnmuren. Manglende fall kan føre til økt risiko for fukttinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen har privat vann via borehull. Vannprøve er ikke foretatt, jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

Selgers opplysning:

- Felles vannforsyning og avløp sammen med to naboer.
- Trykktank til vann er plassert i kjelleren vår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Private anlegg har ofte en levetid på ca. 20 år. Er anlegget eldre, eller har andre feil/mangler, må det oppgraderes på eiers eget initiativ. Tiltaket er søknadspliktig og krever registrert foretak med tilstrekkelig kompetanse. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre en grundig kontroll av vann- og avløpsanlegget, inkludert vannprøve og vurdering av anleggets tilstand, for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være redusert brukstid, økt risiko for driftsstans, forurensning eller fuktskader, samt behov for kostbare utbedringer.

Septiktank

Septiktank.

Selgers opplysning:

Septiktank på 9000 liter fordelt på 3 kummer, denne tanken er også felles med to naboer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bygningsdelen er gammel og har kort forventet gjenværende brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes en grundig kontroll utført av fagperson av septiktanken, da alder medfører økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer eller forurensning. Konsekvensen av manglende tiltak kan være plutselige skader, forurensning av grunn og nærliggende områder, samt kostbare reparasjoner.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger i et området som er markert med høy aktsomhet i kartet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør monteres rekkverk på innvendig trapp og eksisterende rekkverk på balkong eller terrasse bør forhøyes for å oppfylle dagens sikkerhetskrav, for å redusere risikoen for fallulykker. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, da eiendommen ligger i et område med høy aktsomhet for radon. Manglende radonsperre og målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonnivåer innendørs.

Tilstandsrapport



Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon skal måles mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Se mer info på <https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/inneklima/radon-maling-i-boliger/>.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

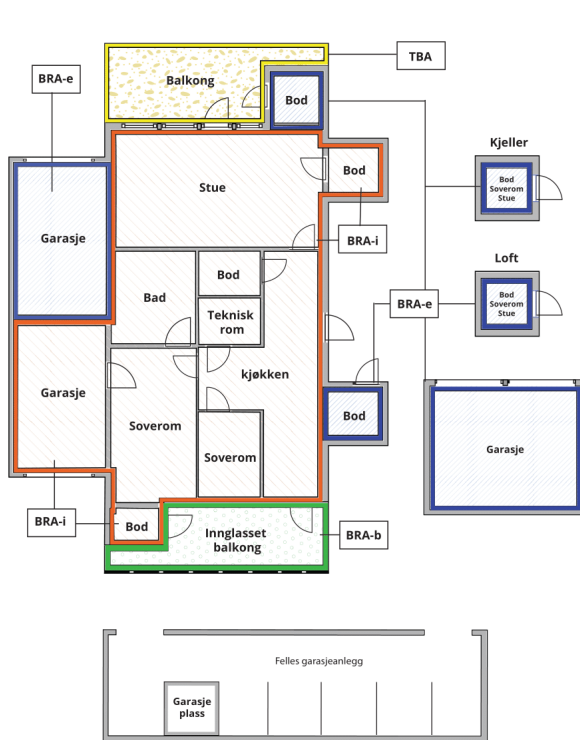
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	95	42		137	35
Kjeller	87			87	
SUM	182	42			35
SUM BRA	224				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, kjøkken, stue, vindfang, gang, trapperom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, toalettrom	Garasje 1, garasje 2	
Kjeller	Gang, teknisk rom, stue, hobbyrom, bod 1, vaskerom, bod 2		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,39 m.

Målt takhøyde kjeller: Varierende, målt 2,09 m og 1,99 m.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Utvendig inntilliggende garasje er medtatt i areal og ikke definert som eget bygg.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot byggetegninger da det ikke eksisterer tilstrekkelig tegningsgrunnlag i kommune.

Innredningsenheter som kjøkkeninnredning, skyvedørgarderobes og garderobeskap er medtatt i areal.

Følgende areal er medtatt i åpent areal(TBA):

- Areal terrasse ved inngangsparti: 7 m²

- Areal terrasse mot sør/øst: 14 m²

- Areal terrasse mot sør/vest: 14 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger):

- I kjeller er rommene som er merket bod og mat på tegning omgjort til kjellerstue. Du må søke kommunen om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt. Det er observert rom i boligen som ikke er bruksendret. Jeg anbefaler å undersøke dette med kommunen. se <https://dibk.no/bygge-selv/bruksendring-i-boliger---sporsmal-og-svar/>.

Fasade:

- Terrasse mot sør/øst er ikke påtegnet på byggetegninger.

- Garasjedel er ikke inntegnet på byggetegninger.

Tiltakene er søknadspliktige og jeg anbefaler derfor å ta kontakt med kommunen for videre veiledning og undersøkelser.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se evt. opplysninger under "Tilbygg / modernisering" i rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Petter Wangen	Takstingeniør
	Torild Viken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	187	16		0	1347.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hersethøgda 202

Hjemmelshaver

Viken Bjørn Brede

Kommentar

Tomtegrense er markert med dårlig nøyaktighet i kommunekart, oppmåling anbefales. Det tas spesifikt forbehold om at tomtestørrelse kan endre seg etter en oppmåling. Det tas spesifikt forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Regulering

Kjøper bør å sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Tinglyste/andre forhold

(Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet)

1971/7355-3/11

24.11.1971

BESTEMMELSE OM VANNRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR:3411 GNR:187 BNR:14

RETTIGHETSHAVER: KNR:3411 GNR:187 BNR:15

Bestemmelse om kloakkledning

1974/990122-1/11

18.09.1974

ELEKTRISKE KRAFTLINJER

1976/1624-1/11

25.02.1976

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

RETTIGHETSHAVER: KNR:3411 GNR:187 BNR:15

Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven

1971/7356-1/11

24.11.1971

BEST. OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR:3411 GNR:187 BNR:16

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2024-2040

Støysoner

Kjøper bør sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Fremmedartslista

Fremmedartslista (tidligere 'Norsk svarteliste') er en oversikt over innførte arter som er vurdert til å utgjøre en høy økologisk risiko. Disse plantene sprer seg aggressivt, er livskraftige og danner tette bestander som fortrenger andre vekster. Flere av plantene på fremmedartslista er vanlige hageplanter som har spredd seg ut i naturen og kalles «hagerømlinger». Det er ikke opplyst om at det finnes slike arter på tomten. Se mer info https://snl.no/.tema/Planter_p%C3%A5_fremmedartslista.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	01.03.2026	Dato på når info ble innhentet.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.03.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest.	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom.			Finnes ikke		Nei
Dokumentasjon håndverkstjenester.			Ikke gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring.	03.03.2026	Ligger i Samspell.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.			Finnes ikke		Nei
Eventuell tidligere takst/skaderapport.			Finnes ikke		Nei
Byggegodkjente tegninger bolig.		Uten dato.	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse.	17.11.1972		Gjennomgått		Nei
Bruksrettigheter.			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart.	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok.	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
E-post til kunde med forberedelser til befaring.		Gjennomgått info på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon.			Finnes ikke		Nei
Rekvirent/selger.	02.03.2026	Fremviste eiendommen.	Gjennomgått		Nei
FDV-dokumentasjon.			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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