

# Tilstandsrapport

 1/2 part av tomannsbolig  
 Bekkelifaret 1 B, 2387 BRUMUNDDAL  
 RINGSAKER kommune  
 gnr. 693, bnr. 11, snr. 2

**Markedsverdi**

**3 850 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m<sup>2</sup> BRA-i: 90 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.10.2025

Rapportdato: 20.11.2025

Oppdragsnr.: 15921-1535

Referansenummer: SI1004

Autorisert foretak: ICON Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kirkerud

Vår ref: ICON TAKST AS



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.

## ICON TAKST AS

ICON Takst AS med kontor i Løten kommune. Takstingeniør -Bygningssakkyndig Rune Juvet Kirkerud innehar 42 års erfaring med bred kompetanse innen byggfag/ bygningssakkyndige tjenester.

Medlem i Norsk takst. Sertifisert takstingeniør i 25 år i Norsk takst (Norges TakseringsForbund), og har gjennomført den lengste, offentlig godkjente takstutdanningen i Norge, i den eneste organisasjonen som stiller karakterkrav for å bli medlem, og som stiller høye krav til årlig etter- og videreutdanning. Medlem i Mesterforbundet.

Tilstandsrapport - Verditakst - Forhåndstakst - Tomtetakst - Alle typer eiendommer/bygninger.

Arealoppmålingsrapport basert på NS 3940:2023 - Oppmåling for nybygg/dokumentasjon av areal.

Reklamasjonssaker - Skadesaker - Skjønnsmann-Brannskjønn.

Uavhengig kontroll av våtrom/lufttethet og bygningsdeler.

Konsulentoppdrag bygg og eiendomssaker. Byggelånsoppfølging.

Overtagelsesforretning - Forbefaring - Overtagelse - 1 år's befaring.

### Rapportansvarlig

Rune Kirkerud

Uavhengig Takstingeniør

post@icontakst.no

404 16 350



# 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 • tilleggsbygg 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.



### 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

Tilstanden på boenheten ansees som normal.

Planløsning fra den tiden det ble oppført, og senere endret noe i fm etablering av separat boenhet i sokkeletasje.

Baderommene (2 stk) er nye i 2025, og er ikke tatt i bruk etter det.

Det er noen bemerkninger pga bla. krav/rapportstandard, og som gir TG 2/3.

Boenhet i sokkeletasje er ikke seksjonert på befaring/rapporttidspunkt, men er vurdert som egen boenhet. Diverse felles bygningsdeler er vurdert pga at det er to boenheter, og vurderinger er da basert på alder.

Dobbelgarasje tilknyttet byggets sokkeletasje, og er tilhørende boenheten.

Fremstår som normalt vedlikeholdt.

Se forøvrig beskrivelser/detaljer om byggene i rapport.

## 1/2 part av tomannsbolig - Byggeår: 2018

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget noe fra bakkenivå fra oversiden av bygget. Felles bygningsdel, og vurdering kun basert på alder. Boenheten ligger i sokkeletasje, og taket er i utgangspunktet ikke besiktiget. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) som er over boenheten i etasjen over, er vurderingen begrenset av dette. Felles bygningsdel vurderes ikke. Vurdering er kun basert på alder. Selv om det ikke er opplyst eller 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Metall i takrenner, nedløp og beslag. Vindskier som er malte og isbord på bygget. Felles bygningsdel vurdert med bakgrunn i alder. Utvendig overbygd tak ved hovedinngang teknet med takstein. Vindskier med beslag på isbord. Metall i takrenner, nedløp og beslag.

Veggene i sokkeletasje har betongkonstruksjon type Jackson Thermomur 350 ihht opplysninger på befaring. Innvendig er det oppgitt at yttervegger er påført og isolert 5 cm. Fasader utvendig i fm sokkeletasje har grovstruktur-pussede murfasader. Kledning for boenhet/etasjen over er ikke vurdert.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjoner i treverk fra byggeår. Felles bygningsdel uten tilgang og vurderes ikke. Vurdering er kun basert på alder.

Boenheten har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2018. Løsning uten vannbrett og beslag utvendig over og under vinduer. Vanligvis i yttervegger skal det være vannbrett/bslag, men det er løsning med murpussede fasader med noe inntrukne vinduer og murpussede vindusmyg, og er vanlig forekommende. Det anbefales å etablere beslag i underkant.

Boenheten har foliert hovedytterdør med glass.

Overbygd tak ved inngangspartiet. Oppført utenpå bygningsfasaden.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater fra byggeår:

Gulv: Fliser og eike-parkettgulv.

Vegger: Ferdigpanel, lasert panel, malt panel, og veggplater med utseende som fliser mellom overskap og underskap på kjøkken.

Himlinger: Lasert panel.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller mot etasjen over med betongdekke-hulldekke.

Trebjelkelag i fm tidligere trapperom mellom etasjer.

Gulv mot grunnen i boenheten er av betongdekke.

Stue: Gulv vegg v/pipe til yttervegg mot garasje: Målt ca. 6 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 7 mm høydeforskjell over hele rommet.

Stue/Kjøkken: Gulv ved yttervegg i stue til gulv v/kjøkkeninnredning: Målt ca. 8 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 18 mm høydeforskjell over hele rommet.

Soverom med eike-parkettgulv: Målt ca. 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 28 mm høydeforskjell over hele rommet.

Bygget er ihht byggeår utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger ikke, men ansees dokumentert med ferdigattest. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Boligen har elementpipe- type ventipipe. Feieluke mot gang. Tilkobling av ildsted er søknadspliktig.

Rom under terreng: Deler av etasjen ligger under bakkenivå. Gulvene har fliser og parkett på betong. Veggene har ferdigpanel/plater og panel. Det er ikke ønskelig med hulltaking pga dampspærre i fm Jackson Thermomur, og det er istedet foretatt test med hammerelektrode gjennom panel på bunnsvill uten å påvise unormale forhold. Dette er foretatt ved/i innerste soverom på vegg under bakkenivå. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11. Generell informasjon/risikokonstruksjon: Utførede trevegger i kjellere/rom under terreng er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, da det erfaringsmessig kan forekomme kondens/fuktproblematikk i forbindelse med dette over tid (vanligvis eldre boliger).

Innvendig har boligen folierte hvite og mer massive/tyngre fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad 1

Baderom 1 er nytt i 2025, og er ikke tatt i bruk etter dette. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Kontrollerklæring og Plan for uavhengig kontroll datert 04.02.2025. Uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet v/Øbrøn Øst AS. Veggene har baderomsplater. Sokkelfliser mot gulv. Taket har lasert panel.

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk 80 cm ut fra sluk- er målt til 20mm.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av gulv ved dørterskelen er 28mm. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk fra 2018, og smøremembran fra 2025 med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Veggmontert toalett

# Beskrivelse av eiendommen

har lekkasjesikring/spalte mot gulv under toalett.  
Baderomsinnredning med laminerte fronter/skuffer.  
Det er balansert ventilasjon. Avtrekk med ventil i himling.  
Hulltaking er ikke foretatt, og årsaken er at baderommet er nytt i 2025, det er utført Uavhengig kontroll, og badet er ikke tatt i bruk etter dette. Vurdert som ikke hensiktsmessig. Det er allikevel fuktkontrollert både badet og tilstøtende rom med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

## Bad 2

Baderom 2 er nytt i 2025, og er ikke tatt i bruk etter dette. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Kontrollerklæring og Plan for uavhengig kontroll datert 04.02.2025. Uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet v/Obron Øst AS. Veggene har baderomsplater. Sokkelfiser mot gulv. Taket har lasert panel.  
Gulvet er flislagt. Fall mot sluk 80 cm ut fra sluk- er målt til 17mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av gulv ved dørterskelen er målt til 25mm. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk fra 2018, og smøremembran fra 2025 med dokumentert utførelse.  
Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Veggmontert toalett har lekkasjesikring/spalte mot gulv under toalett. Baderomsinnredning med laminerte fronter/skuffer.  
Det er balansert ventilasjon. Avtrekk med ventil i himling.  
Hulltaking er ikke foretatt, og årsaken er at baderommet er nytt i 2025, det er utført Uavhengig kontroll, og badet er ikke tatt i bruk etter dette. Vurdert som ikke hensiktsmessig. Det er allikevel fuktkontrollert både badet og tilstøtende rom med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapene i teknisk rom og boden. Rommene har sluk i gulvet. Noe kobberrør med plastkappe i den ene baderomsinnredningen. Eget rørskap med vanninntak og stoppekran i boden. Avrenningsrør med siklemikk på vegg. Sluk i gulv i boden.

Det er synlige plast (PVC) avløpsrør i boligen. Plast avløpsrør i kjøkkeninnredning og baderommene.  
Plastsluk i baderomsgulvene, teknisk rom og bod. Lukket system og lufting for avløpsanlegg er derfor ikke observert. Synlig ventilhatt ute på yttertaket og lufting er opplyst å være ut over tak. (Normal dimensjonering av avløpslufting idag er 110mm over tak). Stakeluke er utvendig i kum ved hjørnet ved garasje, og er vurdert som tilgjengelig for boenheten.

Boligen har balansert ventilasjon. Balansert ventilasjon med varmgjennvinning.

Varmtvannstanken er på 194 liter, type OSO med produksjonsår 2019.

400V el-anlegg med skjult spredenett- el-anlegg i boligen.  
Sikringsskap med automatsikringer.  
Elektrisk gulvvarme i entre, baderom, del av ett soverom og gang har samme varmekabel (dør mellom).  
Elektriske panelovner. Downlights-belysning i himling på kjøkken.

1/2 part av tomannsbolig, og er en branncelle. På takstidspunkt er bygget registrert som tomannsbolig og er på befaringstidspunkt ikke seksjonert.

Det er krav til slukkeutstyr og røykvarslere. I boliger krever TEK10/17 minst én røykvarsler per etasje, tilkoblet strømmettet med batteribackup, og seriekoblet slik at alarmen høres i alle soverom og oppholdsrom. Kurs 16 i sikringsskap "Utelys og strøm til brannvarsling".

Brannskiller (lukkede konstruksjoner) mot etasjen over og garasje er ikke mulig å kontrollere.

Boliger som er organisert som eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket. Det foreligger på befaring ingen dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Fundamentering/grunnforhold er ukjent, men iht Norges Geologiske grunnundersøkelse NGU Nasjonal løsmassedatabase ([geo.ngu.no/kart/losmasse\\_mobil/](http://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/)) er det morenemasser i grunnen i området.

Drenering fra 2018 og er iht dette utført med opparbeidede drenerende masser og drensrør. Ingen synlig utvendig tettesjikt langs fremside/nedsiden, og er vanlig pga type fundamentering og ingen kjeller under sokkeletasje. Pågående arrondering og legging av ny jord langs gavlvegg og det er løst tettesjikt på befaring, og tettesjikt er forutsatt festet tilbake med tettelist. Drenering er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon. Det opplyses på generelt grunnlag at kvaliteten på fyllmassene, vanntilsiget og fuktpåkjenningen i grunnen er forhold som påvirker levetiden til dreneringen. Tilstanden til eventuelle rør og kummer under terrenget er ikke kontrollerbare. Ingen fysisk kontrollmulighet av systemet. Vurdering basert på alder.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer type Jackon Thermomur.

Forstøtningsmur er av betongstein langs oversiden av innkjøring/nedkjøring til bygget/garasje.

Det er støttemur med granitt-stablestein mot naboen, ved gavlvegg på nordsiden av bygget. Eier av støttemuren er naboen.

Terrengforhold: Det er varierende terrengforhold rundt bygget. Relativt flatt og svakt skrånende på fremsiden/nedsiden av boligen. Fall langs gavlvegg med noe fall ut fra bygget på befaring (Pågående noe arrondering). Gruset nedkjøring mot dobbelgarasje. Det er støpt dekke og det er ikke kjeller og forldne er vurdert å være tilfredstillende. Det anbefales på generelt grunnlag fall på terreng ut fra boligen/grunnmur med fall minst 1:50 ut fra bygningen, slik at overflatevann ledes bort, men det er ikke kjeller på boligen. Tilstandsgrad for felles bygningskonstruksjoner/fellesarealer vurderes ikke (areal for boenhet 1. etasje).

Utvendige vann- og avløpsledninger: Ledninger i bakken og er ikke mulig å kontrollere. Vurdering basert på alder og/eller synlige rør

# Beskrivelse av eiendommen

innvendig.

Utvendig avløpsrør er av plast og er fra 2018. Det er offentlig avløp via privat stikkledning.

Utvendig vannledning er av plast (PEL) og er fra 2018. Det er offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 131 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 90 m <sup>2</sup>  |
| Totalpris                      | 3 850 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 000 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### 1/2 part av tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

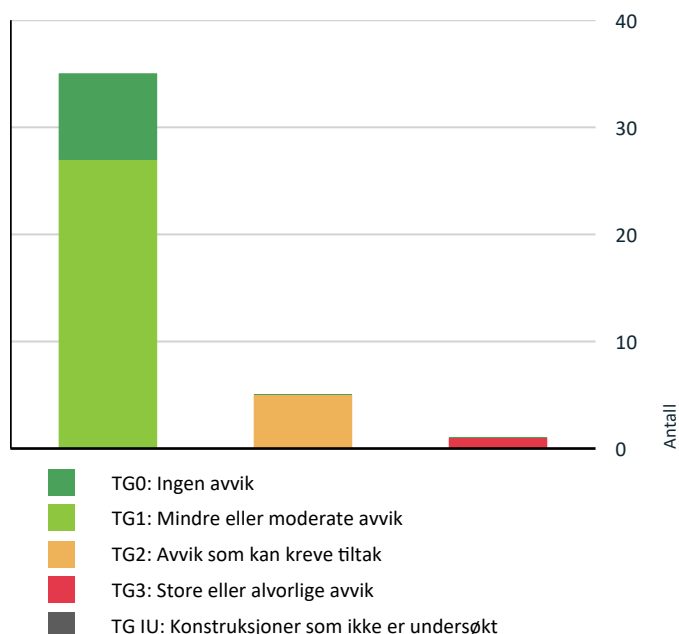
### Dobbelgarasje tilknyttet boligen

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

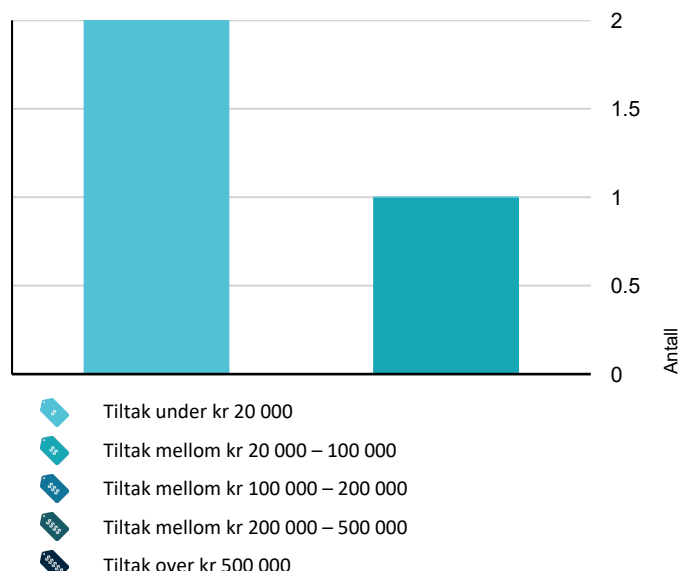
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Egenerklæring er ikke mottatt/utfyllt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Rapporten er avholdt etter beste skjønn. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest/byggearkiv ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for rapporten.

Arealene er oppmålt etter: Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling av bolig.

Det kan være benyttet standard kommentarer på risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Dette er generelle tilleggsopplysning for bruker av rapporten, og er ikke spesielt for denne bolig/eiendom.

Opplysninger i rapport ifm påkostninger/oppgraderinger/vedlikehold etc er fra eier/eventuelt eiers representant i fm befaring.

## Oppsummering av avvik

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

### 1/2 part av tomannsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag - 2 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)

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

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

# Tilstandsrapport

## 1/2 PART AV TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
2018

### Kommentar

Igangsatt 28.06.2017, registrert i matrikkelen med midlertidig brukstillatelse 21.09.2018, og ferdigattest 19.02.2025.

### Standard

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

### Vedlikehold

Fremstår som normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget noe fra bakkenivå fra oversiden av bygget. Felles bygningsdel, og vurdering kun basert på alder. Boenheten ligger i sokkeletasje, og taket er i utgangspunktet ikke besiktiget. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) som er over boenheten i etasjen over, er vurderingen begrenset av dette. Felles bygningsdel vurderes ikke. Vurdering er kun basert på alder. Selv om det ikke er opplyst eller 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

### Nedløp og beslag

Metall i takrenner, nedløp og beslag. Vindskier som er malte og isbord på bygget. Felles bygningsdel vurdert med bakgrunn i alder.

### Nedløp og beslag - 2

Utvendig overbygd tak ved hovedinngang tekket med takstein. Vindskier med beslag på isbord. Metall i takrenner, nedløp og beslag.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert beslag i overgang tak/takteking/vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



Tak ved inngang.



Tak ved inngang. Ikke beslag tak/vegg.



Ikke beslag tak/vegg.



Ikke utkast på nedløp.

## TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene i sokkeletasje har betongkonstruksjon type Jackon Thermomur 350 ihht opplysninger på befaring. Innvendig er det oppgitt at yttervegger er påført og isolert 5 cm. Fasader utvendig i fm sokkeletasje har grovstruktur-pussede murfasader. Kledning for boenhet/etasjen over er ikke vurdert.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjoner i treverk fra byggeår. Felles bygningsdel uten tilgang og vurderes ikke. Vurdering er kun basert på alder.

## TG 1 Vinduer

Boenheten har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2018. Løsning uten vannbrett og beslag utvendig over og under vinduer. Vanligvis i yttervegger skal det være vannbrett/beslag, men det er løsning med murpussede fasader med noe inntrukne vinduer og murpussede vindussmyg, og er vanlig forekommende. Det anbefales å etablere beslag i underkant.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 1 Dører

Boenheten har foliert hovedytterdør med glass.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd tak ved inngangspartiet. Oppført utenpå bygningsfasaden.

## INNSENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater

Innvendige overflater fra byggeår:

Gulv: Fliser og eike-parkettgulv.

Vegger: Ferdigpanel, lasert panel, malt panel, og veggplater med utseende som fliser mellom overskap og underskap på kjøkken.

Himlinger: Lasert panel.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller mot etasjen over med betongdekke-hulldেকে. Trebjelkelag i fm tidligere trapperom mellom etasjer.

Gulv mot grunnen i boenheten er av betongdekke.

Stue: Gulv vegg v/pipe til yttervegg mot garasje: Målt ca. 6 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 7 mm høydeforskjell over hele rommet.

Stue/Kjøkken: Gulv ved yttervegg i stue til gulv v/kjøkkeninnredning: Målt ca. 8 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 18 mm høydeforskjell over hele rommet.

Soverom med eike-parkettgulv: Målt ca. 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 28 mm høydeforskjell over hele rommet.

### 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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 0 Radon

Bygget er ihht byggeår utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger ikke, men ansees dokumentert med ferdigattest. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe- type ventipipe. Feieluke mot gang. Tilkobling av ildsted er søknadspliktig.

# Tilstandsrapport



Pipe



Feieluke.



Tilluft.

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom under terreng: Deler av etasjen ligger under bakkenivå. Gulvene har fliser og parkett på betong. Veggene har ferdigpanel/plater og panel. Det er ikke ønskelig med hulltaking pga dampsperre i fm Jackon Thermomur, og det er istedet foretatt test med hammerelektrode gjennom panel på bunnsvill uten å påvise unormale forhold. Dette er foretatt ved/i innerste soverom på vegg under bakkenivå. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11. Generell informasjon/risikokonstruksjon: Utførede trevegger i kjellere/rom under terreng er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, da det erfaringsmessig kan forekomme kondens/fuktproblematikk i forbindelse med dette over tid (vanligvis eldre boliger).



Hammerelektrode.

## TG 2 Innvendige dører - 2

Dør til baderom 2.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dør til baderom 2 har slitasje/skrapemerker utvendig.

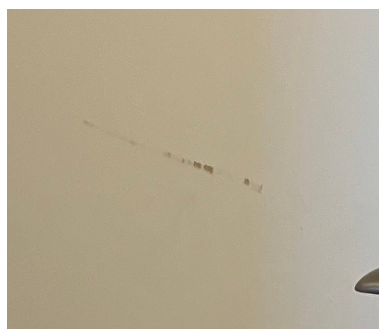
### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport



Dør til baderom 2.



Dør til baderom 2.

## Innvendige dører

Innvendig har boligen folierte hvite og mer massive/tyngre fyllingsdører.

## VÅTROM

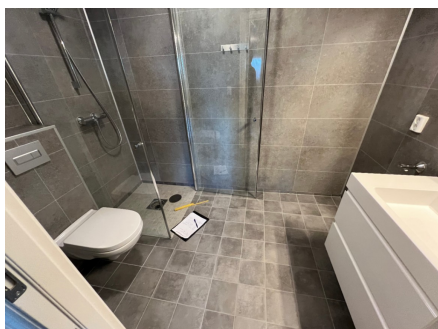
### SOKKELETASJE > BAD 1

#### Generell

Baderom 1 er nytt i 2025, og er ikke tatt i bruk etter dette. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Kontrollerklæring og Plan for uavhengig kontroll datert 04.02.2025. Uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet v/Obron Øst AS.

**Årstall:** 2025

**Kilde:** Andre opplysninger: Kontrollerklæring og Plan for uavhengig kontroll, begge datert 04.02.2025. Obron Øst AS.



Bad 1



Bad 1

### SOKKELETASJE > BAD 1

## Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Sockelfliser mot gulv. Taket har lasert panel.

**Årstall:** 2025

**Kilde:** Egenerklæring

### SOKKELETASJE > BAD 1

## Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk 80 cm ut fra sluk- er målt til 20mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av gulv ved dørterskelen er 28mm. Rommet har elektriske varmekabler.

**Årstall:** 2025

**Kilde:** Egenerklæring

# Tilstandsrapport

## SOKKELETASJE > BAD 1

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra 2018, og smøremembran fra 2025 med dokumentert utførelse.

Årstall: 2018

Kilde: Andre opplysninger: Membran:  
Kontrollerklæring og Plan for uavhengig  
kontroll, begge datert 04.02.2025. Obron  
Øst AS.



Sluk.



Sluk.

## SOKKELETASJE > BAD 1

### TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Veggmontert toalett har lekkasjesikring/spalte mot gulv under toalett. Baderomsinnredning med laminerte fronter/skuffer.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring



Spalte mot gulv under toalett.



Veggmontert toalett

## SOKKELETASJE > BAD 1

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Avtrekk med ventil i himling.

## SOKKELETASJE > BAD 1

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, og årsaken er at baderommet er nytt i 2025, det er utført Uavhengig kontroll, og badet er ikke tatt i bruk etter dette. Vurdert som ikke hensiktsmessig. Det er allikevel fuktkontrollert både badet og tilstøtende rom med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

## SOKKELETASJE > BAD 2

# Tilstandsrapport

## Generell

Baderom 2 er nytt i 2025, og er ikke tatt i bruk etter dette. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Kontrollerklæring og Plan for uavhengig kontroll datert 04.02.2025. Uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet v/Obron Øst AS.

**Årstall:** 2025

**Kilde:** Andre opplysninger: Kontrollerklæring og Plan for uavhengig kontroll, begge datert 04.02.2025. Obron Øst AS.



Bad 2



Bad 2

## SOKKELETASJE > BAD 2

### TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Sockelfliser mot gulv. Taket har lasert panel.

**Årstall:** 2025

**Kilde:** Egenerklæring

## SOKKELETASJE > BAD 2

### TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk 80 cm ut fra sluk- er målt til 17mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av gulv ved dørterskelen er målt til 25mm. Rommet har elektriske varmekabler.

## SOKKELETASJE > BAD 2

### TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra 2018, og smøremembran fra 2025 med dokumentert utførelse.

**Årstall:** 2025

**Kilde:** Andre opplysninger: Membran: Kontrollerklæring og Plan for uavhengig kontroll, begge datert 04.02.2025. Obron Øst AS.



Sluk.



Sluk.

# Tilstandsrapport

## SOKKELETASJE > BAD 2

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Veggmontert toalett har lekkasjesikring/spalte mot gulv under toalett. Baderomsinnredning med laminerte fronter/skuffer.



Veggmontert toalett



Synlig spalte mot gulv.

## SOKKELETASJE > BAD 2

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Avtrekk med ventil i himling.

## SOKKELETASJE > BAD 2

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, og årsaken er at baderommet er nytt i 2025, det er utført Uavhengig kontroll, og badet er ikke tatt i bruk etter dette. Vurdert som ikke hensiktsmessig. Det er allikevel fuktkontrollert både badet og tilstøtende rom med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

## KJØKKEN

## SOKKELETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

## SOKKELETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapene i teknisk rom og boden. Rommene har sluk i gulvet. Noe kobberør med plastkappe i den ene baderomsinnredningen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

# Tilstandsrapport

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tettemuffer gjelder i kjøkkenbenk.

Teknisk rom: Avrenningsrør fra rørskap over el-kontakt.

Avrenningsrør fra begge rørskap har ikke siklemikk. Siklemikken (deksel) monteres på utsiden av ferdig vegg.

## Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Siklemikken (deksel) monteres på utsiden av ferdig vegg.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Rørskap i teknisk rom- ikke merket kurser.



Avrenningsrør fra rørskap over el-kontakt. Uten siklemikk.



Rørskap i boden - ikke merket kurser.



Avrenningsrør uten siklemikk.

## Vannledninger - 2

Eget rørskap med vanninntak og stoppekran i boden. Avrenningsrør med siklemikk på vegg. Sluk i gulv i boden.

# Tilstandsrapport



Boden: Rørskap med vanninntak/stoppekran.



Boden: Rørskap med vanninntak/stoppekran.



Boden: Rørskap med vanninntak/stoppekran.



Boden: Rørskap med vanninntak/stoppekran.

## **Avløpsrør**

Det er synlige plast (PVC) avløpsrør i boligen. Plast avløpsrør i kjøkkeninnredning og baderommene.

Plastsluk i baderomsgulvene, teknisk rom og bod. Lukket system og lufting for avløpsanlegg er derfor ikke observert. Synlig ventilhatt ute på yttertaket og lufting er opplyst å være ut over tak. (Normal dimensjonering av avløpslufting idag er 110mm over tak). Stakeluke er utvendig i kum ved hjørnet ved garasje, og er vurdert som tilgjengelig for boenheten.



Sluk i teknisk rom.

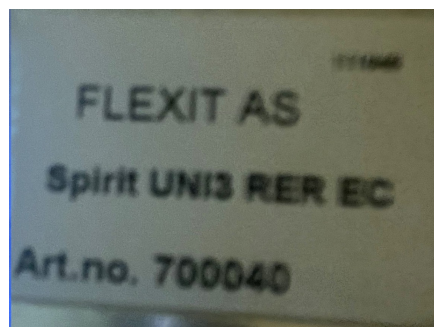


Sluk i boden.

## **Ventilasjon**

Boligen har balansert ventilasjon. Balansert ventilasjon med varmgjennvinning.

# Tilstandsrapport



Ventilasjonsanlegg.



Styringspanel.

## Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 194 liter, type OSO med produksjonsår 2019.

**Årstall:** 2019

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

El-kontakt til varmtvannsbereder er under avrenningsrør fra rørskap. Ukjent for meg om det er/ikke er ihht forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

El-kontakt til varmtvannsbereder: Må kontrolleres av elektriker/eventuelt dokumenteres av elektriker.



El-kontakt for varmtvannsbereder under avrenningsrør fra rørskap.



VVB.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

400V el-anlegg med skjult sprednett- el-anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer.  
Elektrisk gulvvarme i entre, badrom, del av ett soverom og gang har samme varmekabel (dør mellom).  
Elektriske panelovner. Downlights-belysning i himling på kjøkken.

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.

**2018 Ny bygning/bolig i 2018.**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**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

Del av ett soverom og gang har samme varmekabel (dør og vegg mellom rom), og er ett avvik. Årsaken er at soverommet er avdelt etter opprinnelig byggeår.

# Tilstandsrapport



Sikringsskap.

## TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

*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.*

1/2 part av tomannsbolig, og er en branncelle. På takstidspunkt er bygget registrert som tomannsbolig og er på befaringstidspunkt ikke seksjonert. Det er krav til slukkeutstyr og røykvarslere. I boliger krever TEK10/17 minst én røykvarslere per etasje, tilkoblet strømnettet med batteribackup, og seriekoblet slik at alarmen høres i alle soverom og oppholdsrom. Kurs 16 i sikringsskap "Utelys og strøm til brannvarsling". Brannskiller (lukkede konstruksjoner) mot etasjen over og garasje er ikke mulig å kontrollere. Boliger som er organisert som eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket. Det foreligger på befaring ingen dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket.

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

Det er ukjent byggegrunn. Fundamentering/grunnforhold er ukjent, men iht Norges Geologiske grunnundersøkelse NGU Nasjonal løsmassedatabase ([geo.ngu.no/kart/losmasse\\_mobil/](http://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/)) er det morenemasser i grunnen i området.

## TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering fra 2018 og er iht dette utført med opparbeidede drenerende masser og drenerør. Ingen synlig utvendig tettesjikt langs fremside/nedsiden, og er vanlig pga type fundamentering og ingen kjeller under sokkeletasje. Pågående arrondering og legging av ny jord langs gavlvegg og det er løst tettesjikt på befaring, og tettesjikt er forutsatt festet tilbake med tetteliste. Drenering er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon. Det opplyses på generelt grunnlag at kvaliteten på fyllmassene, vanntilsiget og fukt påkjenningen i grunnen er forhold som påvirker levetiden til dreneringen. Tilstanden til eventuelle rør og kummer under terrenget er ikke kontrollerbare. Ingen fysisk kontrollmulighet av systemet. Vurdering basert på alder.

# Tilstandsrapport



Pågående arrondering ved gavlvegg.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer type Jackson Thermomur.

## TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein langs oversiden av innkjøring/nedkjøring til bygget/garasje. Det er støttemur med granitt-stablestein mot naboen, ved gavlvegg på nordsiden av bygget. Eier av støttemuren er naboen.

### Vurdering av avvik:

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

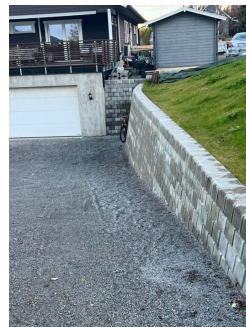
### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Forstøtningsmur.



Forstøtningsmur.



Støttemur mot naboen på nordsiden.

## TG 0 Terrengforhold

Terrengforhold: Det er varierende terrengforhold rundt bygget. Relativt flatt og svakt skrånende på fremsiden/nedsiden av boligen. Fall langs gavlvegg med noe fall ut fra bygget på befaring (Pågående noe arrondering). Gruset nedkjøring mot dobbelgarasje. Det er støpt dekke og det er ikke kjeller og forldne er vurdert å være tilfredstillende. Det anbefales på generelt grunnlag fall på terreng ut fra boligen/grunnmur med fall minst 1:50 ut fra bygningen,

# Tilstandsrapport

slik at overflatevann ledes bort, men det er ikke kjeller på boligen.

Tilstandsgrad for felles bygningskonstruksjoner/fellesarealer vurderes ikke (areal for boenhet 1. etasje).



Gavlvegg og fremsiden/nedsiden.



Fremside.

## **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Utvendige vann- og avløpsledninger: Ledninger i bakken og er ikke mulig å kontrollere. Vurdering basert på alder og/eller synlige rør innvendig.

Utvendig avløpsrør er av plast og er fra 2018. Det er offentlig avløp via privat stikkledning.

Utvendig vannledning er av plast (PEL) og er fra 2018. Det er offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

# Bygninger på eiendommen

## Dobbelgarasje tilknyttet boligen



### Anvendelse

#### Byggeår

2018

#### Kommentar

Samme byggeår som boligen.

#### Standard

Normal standard i relasjon til bruken.

#### Vedlikehold

Fremstår som normalt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Dobbelgarasje tilknyttet bygningen.

Fundamentert med støpt såle. Støpt dekke i garasje.

Støpte vegger i isolerte elementer type Jackson Thermomur ifølge eier.

Det er betongdekke/hulldেকে i taket som er gulvet for terrassen på oversiden. Tekket med membran/duk el.

Innredet med strøm, lys, dobbel garasje el leddport, dør, og vinduer.

Det er panelt på vegger innvendig i garasjen.

Fremstår som normalt vedlikeholdt, hensyntatt type bygg og bruk.

Brannskiller (lukkede konstruksjoner) er ikke mulig å kontrollere.

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



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

90 m<sup>2</sup>/90 m<sup>2</sup>

1/2 part av tomannsbolig: Entré, Gang, Stue, Kjøkken, 2 Bad, 2 Soverom, Teknisk rom, Bod

Andre bygg: Dobbelgarasje tilknyttet boligen  
Bruksareal andre bygg: 41 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 3 850 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 000 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

3 850 000

### Konklusjon markedsverdi

3 850 000

### Markedsvurdering

Bygget er registrert som hel tomannsbolig, og er på takstidspunktet ikke seksjonert. Boenhet/Leilighet i sokkeletasje er takstert som egen seksjon.

Beliggende i attraktivt og nyere etablert bolig-villaområde på Lille Almerud i Nordåsen, Brumunddal, Ringsaker kommune. Boligen ligger høyt på feltet og har panoramautsikt mot Mjøsa, Brumunddal og omegn.

Markedsverdi er satt ut ifra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse og beliggenhet.

Det er benyttet hjelpemiddelet [www.eiendomsverdi.no](http://www.eiendomsverdi.no) med registrering av gjennomsnittspriser for solgte eiendommer, for beregning av antatt markedsverdi.

Eiendommen ligger i et område som har ett et velfungerende marked over flere tiår. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                               | SALGSdato  | PRISANT   | PRIS             | FELLESgj. | TOTALPRIS | M² PRIS       |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------|
| <b>1</b> Lillehagvegen 6B ,2387 BRUMUNDDAL<br>107 m² 2020 3 sov       | 18-02-2024 | 4 590 000 | <b>4 400 000</b> |           | 4 400 000 | <b>41 121</b> |
| <b>2</b> Bekkelifaret 1D ,2387 BRUMUNDDAL<br>105 m² 2018 3 sov        | 02-07-2020 | 4 200 000 | <b>4 150 000</b> |           | 4 150 000 | <b>39 524</b> |
| <b>3</b> Bekkelifaret 1C ,2387 BRUMUNDDAL<br>108 m² 2018 3 sov        | 10-05-2021 | 4 250 000 | <b>4 150 000</b> |           | 4 150 000 | <b>38 426</b> |
| <b>4</b> Bekkelifaret 1C ,2387 BRUMUNDDAL<br>108 m² 2018 3 sov        | 31-05-2018 | 3 990 000 | <b>3 990 000</b> |           | 3 990 000 | <b>36 944</b> |
| <b>5</b> Lille Almerudvegen 14B ,2387 BRUMUNDDAL<br>124 m² 2015 3 sov | 21-06-2022 | 4 600 000 | <b>4 550 000</b> |           | 4 550 000 | <b>36 694</b> |
| <b>6</b> Lille Almerudvegen 10B ,2387 BRUMUNDDAL<br>122 m² 2018 3 sov | 06-09-2022 | 4 590 000 | <b>4 300 000</b> |           | 4 300 000 | <b>35 246</b> |
| <b>7</b> Lille Almerudvegen 10A ,2387 BRUMUNDDAL<br>128 m² 2018 3 sov | 21-11-2023 | 4 400 000 | <b>4 400 000</b> |           | 4 400 000 | <b>34 375</b> |
| <b>8</b> Lille Almerudvegen 10A ,2387 BRUMUNDDAL<br>128 m² 2018 3 sov | 05-07-2022 | 4 500 000 | <b>4 400 000</b> |           | 4 400 000 | <b>34 375</b> |

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

|                                                 |            |               |
|-------------------------------------------------|------------|---------------|
| Forsikring - ca. årlig sum.                     | Kr.        | 8 000         |
| Kommunale avgifter/Eiendomsskatt ca.            | Kr.        | 20 000        |
| Normale årlige vedlikeholdskostnader - beregnet | Kr.        | 18 000        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>          | <b>Kr.</b> | <b>46 000</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### 1/2 part av tomannsbolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 3 150 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 120 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - 1/2 part av tomannsbolig</b>                                                        | <b>Kr.</b> | <b>3 050 000</b> |

### Dobbelgarasje tilknyttet boligen

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 490 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 30 000       |
| <b>Sum teknisk verdi - Dobbelgarasje tilknyttet boligen</b>                                                | <b>Kr.</b> | <b>460 000</b> |

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 510 000**

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

|                   |     |         |
|-------------------|-----|---------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 500 000 |
|-------------------|-----|---------|

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 500 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>4 000 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# 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

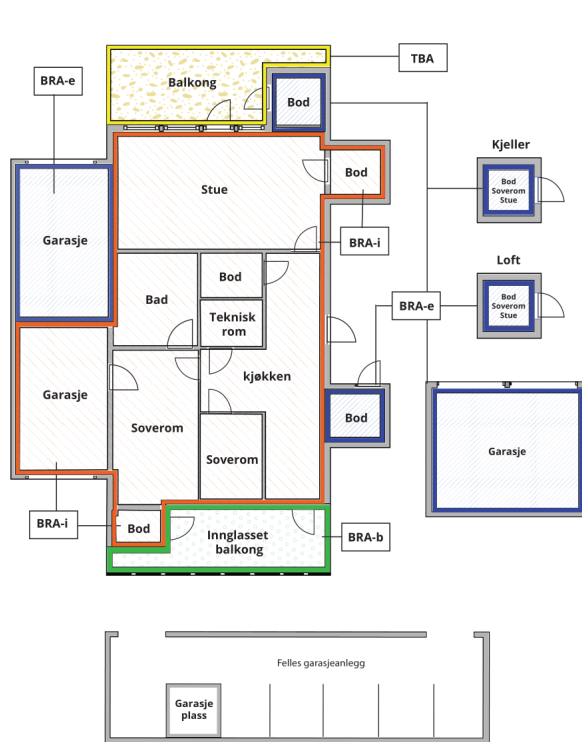
## Hva er måleverdig areal?

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

## 1/2 part av tomannsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Sokkeletasje   | 90                            |                             |                            | 90  | 2                               |
| <b>SUM</b>     | <b>90</b>                     |                             |                            |     | <b>2</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>90</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje       | Internt bruksareal (BRA-i)                                                       | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Sokkeletasje | Entré, gang, stue, kjøkken, bad 1, bad 2, soverom 1, soverom 2, teknisk rom, bod |                             |                            |

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

TBA: Ikke bruksareal: Terrasser, balkonger, åpen veranda, utvendig overbyggd areal, altan ol.  
Overbyggd tak ved inngang på (avrundet) 2 m<sup>2</sup>, er oppgitt som TBA.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Dobbelgarasje tilknyttet boligen

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Sokkeletasje   |                               | 41                          |                            | 41  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>41</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>41</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje       | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Sokkeletasje |                            | Garasje for 2 biler         |                            |

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

**Kommentar:** Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

#### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

#### 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) |
|----------------------------------|------------|------------|
| 1/2 part av tomannsbolig         | 85         | 5          |
| Dobbelgarasje tilknyttet boligen | 0          | 41         |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato       | Til stede            | Rolle         |
|------------|----------------------|---------------|
| 16.10.2025 | Rune Kirkerud        | Takstingeniør |
|            | Karsten Henry Klæboe | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3411 RINGSAKER | 693  | 11   |      | 2    | 1108.8 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Bekkelifaret 1 B

#### Hjemmelshaver

Klæboe Karsten Henry, Klæboe Kristian, Klæboe Morten

#### Kommentar

Tomteareal er felles for 1 A og 1 B.

#### Boligselskap

Vurdert som sameie med 2 stk seksjoner. Ikke seksjonert på taksttidspunkt.

#### Eierandel

1 / 2

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beliggende i attraktivt og nyere etablert bolig-villaområde på Lille Almerud i Nordåsen, Brumunddal, Ringsaker kommune. Boligen ligger høyt på feltet og har panoramautsikt mot Mjøsa, Brumunddal og omegn. Det er kort avstand til bla: skoler, barnehager, fine turmuligheter i nærmiljøet, ca. 2,5 km til Sveum idrettsanlegg,, ca. 1,8 km til nærbutikk, og ca. 2,2 km til Brumunddal sentrum med fleste de fleste servicefasiliteter. Boligen har gode lys-og solforhold. Området må betraktes som meget barnevennlig.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via privat stikkledning.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.  
Eiendommen er registrert med «Tomannsbolig (horisontaldelt)».

### Om tomten

Tomten på eiendommen er skrånende og er opparbeidet med bla. plen.  
Gruset innkjøring og parkeringsplass, med normale parkeringsforhold på eiendommen.

### Tinglyste/andre forhold

Ingen opplyste forhold.

## Forsikring

| Selskap                                        | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie<br>8 000 |
|------------------------------------------------|----------|------|----------------|-----------------------|
| <b>Kommentar</b><br>Årlig sum er et ca. beløp. |          |      |                |                       |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                                      | Dato       | Kommentar                                                   | Status           | Sider | Vedlagt |
|--------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring                                    |            | Ikke mottatt.                                               | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no                                 | 21.10.2025 |                                                             | Gjennomgått      | 2     | Nei     |
| Situasjonskart                                   | 21.10.2025 | Kommunens portal/situasjonskart.                            | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Matrikkelutskrift                                | 21.10.2025 |                                                             | Gjennomgått      | 2     | Nei     |
| Kontrollerklæring og Plan for uavhengig kontroll | 04.02.2025 | Uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet v/Obron Øst AS. | Gjennomgått      | 2     | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 20.11.2025 |           |

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## 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 dampspærren 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 funksjonssprøving 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 insiden 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 ulike definisjoner 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 befaringsstidspunktet 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/personvernerklæring/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/SI1004>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon