

Tilstandsrapport



Enebolig



Nyborgvegen 11, 2387 BRUMUNDDAL



RINGSAKER kommune



gnr. 691, bnr. 81

Sum areal alle bygg: BRA: 307 m² BRA-i: 245 m²



Befaringsdato: 04.09.2025

Rapportdato: 19.09.2025

Oppdragsnr.: 15921-1529

Referansenummer: OS7355

Autorisert foretak: ICON Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kirkerud

Vår ref: ICON TAKST AS
Rune Kirkerud



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/ bygningskonstruksjoner.

Medlem i Norsk takst. Sertifisert takstingeniør i 25år 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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Rune Kirkerud', on a light yellow rectangular background.

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 fuktøk.

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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tilstanden generelt på boligen ansees som normal, tatt i betraktning alder og av hva som er utført av vedlikehold og oppgraderinger etter opprinnelige byggeår. Planløsninger fra den tiden det ble oppført, og senere endret og tilbygd.

Boligen fremstår generelt i en normal standard. Utvendig takteking, kledning, og drenering fra byggeår. Bemerkninger om tett lufting i deler av takkonstruksjonen med soppdannelser i undertak på loft. Kjøkken, baderommet og vaskerom er fra nyere tid - 2015, 2017 og 2022. Baderom i kjeller må påregnes oppgradert pga bla. alder og bemerkninger. Det er diverse bemerkninger pga bla. nyere krav/standarder, og som gir ihht dagens krav/rapportstandard TG 2 og 3, og er vanlig pga alder.

Dobbelgarasje tilknyttet bolig:
Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt.
Bygget ansees å ha normal standard, hensyntatt type bygg og bruk.

Lekestue:
Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt.
Bygget ansees å ha normal standard, hensyntatt type bygg og bruk.

Se forøvrig beskrivelser/detaljer om byggene i rapport.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Metall i takrenner, nedløp og beslag. Vindskier som er malte og beslag på isbord.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Yttertaket har sperrekonstruksjon i treverk. Plassbygde takstoler og bordtak som undertak fra byggeår. Tilbygget har prefabrikerte takstoler. Loft over 1. etasje: 3 stk. ventiler monter etter befaring, Ø110mm. Fakk nr 2, 8 og 15. Innredet 2. etasje på garasje har isolert skråtak. Det gjøres oppmerksom på at skråtak/skrått isolerte tak på generelt grunnlag betegnes som en "risikokonstruksjon", og at det kan oppstå skader uten at dette lar seg inspisere.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Åpningsvinduer og

faste vinduer. Varierende alder, og det er vinduer/glass fra bla. 1979, 1981, 1982, 2008 og 2017. Kjellervinduer fra byggeår med lysbrønn. Vannbrett er oppgitt å være med impregneret treverk.

Bygningen har foliert hovedytterdør med glass fra 2024. Heltre ytterdør med glass til sokkel/kjeller. Foliert ytterdør med glass i fm garasje (på baksiden). Terrassedører med 2-lags glass og trekarmen fra 2016 i fm stue), og 2019 ifm soverom.

Platting med beiset tregulv ved inngangspartiet, størrelse er avrundet 9 m². Platting var ny i 2018. Overbygd del med skifer ved inngang, størrelse er avrundet 2 m². Utgang fra stue til terrasse med adkomst til hage. Terrasse med impregneret tregulv, del med betongdekke, og noe levegg, størrelse tilsammen er avrundet 50 m². Høyde på rekkverk er ca. 87 cm. Renover opprinnelig terrasse i 2020/2021. Overbygd tak med betongheller ved inngang til kjeller, størrelse er avrundet 9 m².

Utvendig tretrapp fra terrasse til hage.
Trapp og rampe i beiset treverk ved hovedinngang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med varierende alder:
Gulv: Parkettgulv, gulvbelegg, laminatgulv, flis-laminatgulv, og skifer ved ovn i stue 1. etg.
Vegger: panel, malt panel, beiset panel, malte plater, og malt mur.
Himlinger: Takessplater, malte takessplater, malte plater, og malt mur/betong.

Etasjeskiller/gulv mot grunnen: Etasjeskiller er av betongdekke. Det er oppforede gulv med tilfarere i 1. etasje. Støpt dekke i sokkel/kjeller.

1. etg: Stue: Målt ca. 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 20 mm høydeforskjell over hele rommet.
1. etg: Gang: Målt ca. 9 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 4 mm høydeforskjell over hele rommet.
Sokkel/kjeller: Stue: Målt ca. 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 25 mm høydeforskjell over hele rommet.
Sokkel/kjeller: Kjøkken: Målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 5 mm høydeforskjell over hele rommet.

Radon: Bygget er ikke utført med radonsperre. Det er opplyst at det ikke er foretatt noen "offisielle" radonmålinger, og at det er foretatt måling med Airthings Corentium Home Radonmåler som viste at nivåene ikke var særlig høye men noe over tiltaksgrensen. Tiltak er ihht eier utført med miniventilasjon med varmegjennvinner og varmepumpe, samt montert en luftkvalitets/radonmåler fra Airthings Wave Plus (med app).

Det er elementpipe i boligen. Feieluke i sokkel/kjeller. Peisovn i stue 1. etg. Jøtul peisovn i stue sokkel/kjeller. Brann/Feiervesen: Ingen anmerkninger ifm tilsyn 17.09.2024.

Rom under terreng: Det er laminatgulv og gulvbelegg på betong. Det er noe utforede trevegger på grunnmur under terrengnivå. Veggene er kledd med panel. Hulltaking er foretatt i ett soverom uten å påvise unormale forhold. Fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy uten noen registreringer. Generell informasjon/risikokonstruksjon: Oppforede tregulv og utforede

Beskrivelse av eiendommen

trevegger i kjellere er generelt en risikokonstruksjon, da det erfaringsmessig kan forekomme kondens/fuktproblematikk i forbindelse med dette over tid.

Boligen har rett tretrapp mellom 1. etasje og sokkel/kjeller. Malt tretrapp fra 1. etasje til loft.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og glatte folierte dører.

Skyvedørsgarderobe med dører i ett soverom. Plassbygde garderobeskap i ett soverom.

Det er opplyst at det har forekommet noen sukkermaur på våren i korte perioder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom i sokkeletasje/kjeller fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Gulvbelegg og oppbrett av belegg på vegger. Baderomsplater på vegger.

Rommet har toalett, servant og dusj. Mekanisk avtrekk på vegg og tilluft i fm døren.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (gang), uten å påvise unormale forhold. Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

Bad 1

Baderom i 1. etasje fra 2015. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har beiset panel.

Gulvet er flislagt. Det er målt ca. 29 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Det er ca. 35 mm høydeforskjell på gulv ved røroppstikk i gulv til topp sluk. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med heldekkende servant og dusjhjørne.

Baderomsinnredning med laminerte fronter.

Naturlig ventilering med ventil i himling og tilluft i fm døren.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (toalettrom), uten å påvise unormale forhold. Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

Bad 2

Baderom i 1. etasje fra 2022. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Diverse bildedokumentasjon.

Veggene har baderomsplater og sokkelfliser mot gulv. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Det er målt ca. 45 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Det er ca. 40 mm høydeforskjell på gulv ved røroppstikk i gulv til topp sluk. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og banemembran fra opprinnelig byggeår, ifølge eier.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne. Veggmontert toalett har synlig lekkasjesikring/spalte mot gulv under toalett. Baderomsinnredning med laminerte fronter. Naturlig ventilering med veggventil, ventil i himling, og tilluft i fm døren.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (soverom), uten å påvise unormale forhold. Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten

noen registreringer.

Vaskerom

Vaskerom i 1. etasje fra 2017. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg med oppbrett på vegger. Gulvet er flatt, men det er en oppkant ved dører på ca. 25 mm og 40 mm som er vurdert å kompensere for manglende fall/høydeforskjell. Rommet har ingen varmekilde.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har stålkum og opplegg for vaskemaskin. Innredning med laminerte fronter og laminert benkeplate.

Naturlig ventilering med veggventil, ventil i himling, og ingen i fm døren.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (trapperom til kjeller), uten å påvise unormale forhold. Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i 1. etasje:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, kaffemaskin, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken i sokkeletg/Kjeller:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med wc og servant. Flis-laminatgulv, malt panel på vegger og malte himlingsplater.

Naturlig ventilering med veggventil, ventil i himling, og ingen i fm døren (tett terskel).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i boligen med varierende alder. Plastrør i vanninntak og stoppekran i sokkel/kjeller.

Kobberrør, kobberrør med plastkappe, og noe plastrør (rør i rør) som vanntilførsler i boligen.

Avløpsledninger i boligen med varierende alder. Det er synlige plast (PVC) avløpsrør i boligen. Plast avløpsrør i kjøkkeninnredninger, baderommene, vaskerom og toalett.

Plastsluk i baderomsgulvene og vaskerom. Stakeluke på avløpsrør i sokkel/kjeller.

Lukket system og lufting for avløpsanlegg er derfor ikke observert. Takhatt/ventilhatt utvendig på tak som er vurdert å være for luftingen (Normal dimensjonering av avløpslufting idag er 110mm over tak).

Naturlig ventilasjon med diverse ventiler i boligen, og er normalt ut i fra byggets oppføringstidspunkt.

Utvendig vannkran.

Varmepumpe/Aircondition luft til luft system av typen Toshiba, og var ny i 2017. Service på varmpumpe ble utført ihht eier rett før jul 2024

Det er installert minivenstilasjon med varmegjennvinning type

Beskrivelse av eiendommen

Mitsubishi Electric Lossnay, og var ny i ca. 2020. Fungerer som miniventilasjon/romventilator. .
Det ble montert ny varmepumpe i kjellerstue (hybel) våren 2025 av typen Wilfa fra Keli.

Varmtvannstanken er på 281 liter, type OSO med produksjonsår 2020.

230V el-anlegg med åpent skjult sprednett- el-anlegg i boligen. Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer. Elektriske panelovner. Elektrisk gulvvarme i baderommene. Downlights-belysning i kjøkken, ett baderom i 1. etasje, og overbygd del av terrasse.

Boligen er registrert som enebolig som betegnes som en branncelle. Det er krav til slukkeutstyr og røykvarsler, og er ihht dette. (Når slukkeutstyr blir over 10 år gir dette TG 3, og må da skiftes ut).

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Fundamentering/grunnforhold er ukjent, men ihht Norges Geologiske grunnundersøkelse NGU Nasjonal løsmassedatabase (geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/) er det morenemasser i grunnen i området. Ihht datidens byggeskikk er det kultet grunn/byggegrupp.

Drenering fra byggeår og er ihht byggeår utført med opparbeidede drenerende masser og drensør. 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 lettklinkerblokker (Leca). Støpt dekke i sokkeletg/kjeller og tilbygd del.

Terrengforhold: Skrånende terreng og det er varierende terrengforhold rundt boligen. flatt innerst på fremsiden av boligen med fallforhold utover mot parkeringsplassen. Fall langs gavlvegger mot nedsiden. Fall ut fra boligens nedside.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Ledninger i bakken og er ikke mulig å kontrollere. Vurdering basert på alder og/eller synlige rør innvendig. Bolig oppført i 1982-1983.

Utvendig avløpsrør er av plast og er fra 1982. Det er offentlig avløp via privat stikkledning.

Utvendig vannledning er av plast (PEL) og er fra 1982. Det er offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Plantegning for 1. etasje: Inntegnet bod i fm kjøkken er ikke etablert ihht tegning.

Opprinnelig plantegning sokkel/kjeller er ikke ihht dagens løsning.

Ihht Ringsaker kommune Kart og Byggesak i brev datert 02.09.2025, bekreftes det at bruksendring av kjeller er godkjent før. Kjelleren er registrert som hybel, inkludert to soverom, kjøkken, bad og vaskerom.

Garasje tilknyttet boligen

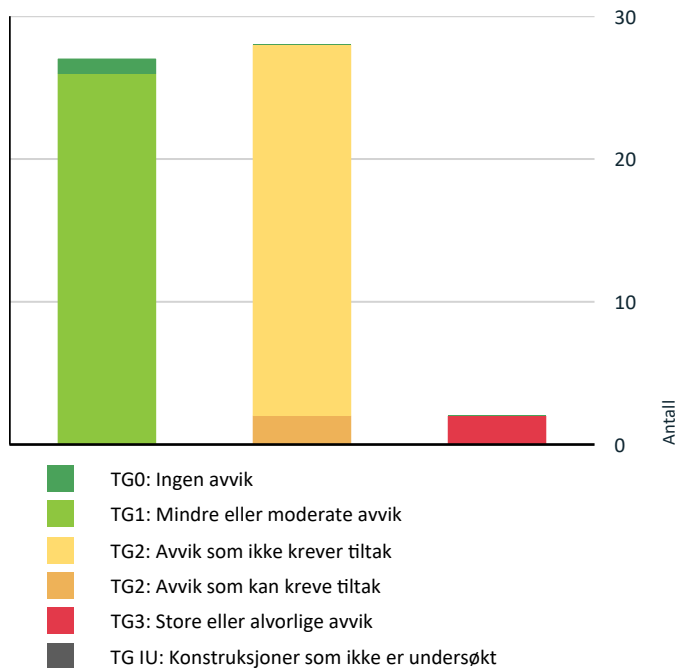
- Det foreligger ikke tegninger

Lekestue

- Det foreligger ikke tegninger

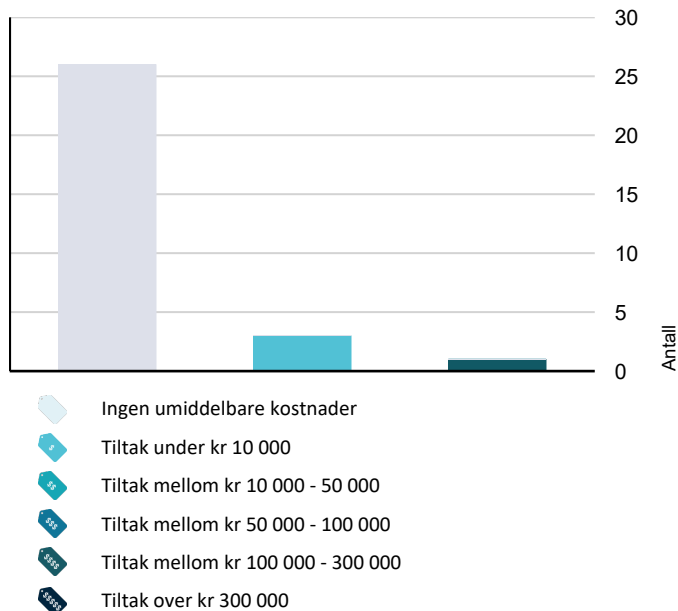
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

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.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Våtrom > Sokkeletg/Kjeller > Bad > Generell

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold - 2	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar
Igangsatt 15.01.1982, og tatt i bruk
30.11.1983 ifølge offentlig
registrering.

Standard

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

Vedlikehold

Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1990	Tilbygg	Tilbygd i 1990 med utvidelse av 1. etasje og dobbelgarasje. Igangsatt 13.03.1990 og tatt i bruk 16.12.1990 ifølge matrikkelrapport.
2015	Modernisering	Baderom 1.
2017	Modernisering	Vaskerom.
2017	Modernisering	Varmepumpe.
2018	M	Platting ved inngangspartiet.
2020	Modernisering	Miniventilasjon i sokkel/kjeller i ca. 2020.
2022	Modernisering	Baderom 2.
2020	Renovering	Renovert opprinnelig terrasse i 2020/2021.
2025	Modernisering	3 stk ventiler montert i fm lufting til loftet etter befaring, Ø110mm. Fakk nr 2, 8 og 15, ifølge eier.
2025	Modernisering	Det ble montert ny varmpumpe i kjellerstue (hybel) våren 2025 av typen Wilfa fra Keli.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er mosegroing på taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Taktekking: Mosegroing.



Taktekking: Mosegroing.

TG 2 Nedløp og beslag

Metall i takrenner, nedløp og beslag. Vindskier som er malte og beslag på isbord.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Taknedløp.



Takrenne og taknedløp.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.



Kledning står ned mot vannbrett over vindu.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft: Yttertaket har sperrekonstruksjon i treverk. Plassbygde takstoler og bordtak som undertak fra byggeår. Tilbygget har prefabrikerte takstoler. Loft over 1. etasje: 3 stk. ventiler montert etter befaring, Ø110mm. Fakk nr 2, 8 og 15. Innredet 2. etasje på garasje har isolert skråtak. Det gjøres oppmerksom på at skråtak/skrått isolerte tak på generelt grunnlag betegnes som en "risikokonstruksjon", og at det kan oppstå skader uten at dette lar seg innsisere.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Manglende utlufting av takkonstruksjon/loftet. Manglende lufting er spesielt på den ene siden av taket, der det ikke er lufting i raftet (overgang tak/vegg). Utvendig er kledning helt opp mot undertaket.

Svertesopp/muggsopp, og stedvis soppvekst (hvitt belegg) i undertaket (rupanel) pga dårlig lufting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring bør utføres.

Lufting/ventilering må forbedres. Soppdannelser må fjernes. Skjønnsmessig kostnadsestimat.

Det er utført tiltak etter befaring: 3 stk. ventiler montert etter befaring, Ø110mm. Fakk nr 2, 8 og 15.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Konstruksjon/Loft: Ingen lufting i raftet.



Sopp (hvite). Muggsopp (det sorte)



Konstruksjon/Loft: Ingen lufting i raftet.



Sopp (hvite). Muggsopp (det sorte)

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Åpningsvinduer og faste vinduer. Varierende alder, og det er vinduer/glass fra bla. 1979, 1981, 1982, 2008 og 2017. Kjellervinduer fra byggeår med lysbrønn. Vannbrett er oppgitt å være med impregnert treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Sideomramninger utvendig står ned mot vannbrett (skal være mellom ca. 6 og 10mm glippe).

Ingen beslagsløsning i fm kjellervinduer, er vanlig forekommende, og er vurdert å være normalt pga alder.

Det er ikke beslag på vannbrett under vinduer. Vinduer uten vannbrett over vinduer. Vann som renner ned på baksiden av den utvendige kledningen og på vindsperra, må ledes ut på beslag over vinduet. Oppkanten på vannbrettbeslaget må derfor stikke opp bak veggens vindsperre (dette kan sløyfes der vinduer/dører ligger under skjermende bygningsdeler som takutstikk eller tett balkong). Under vinduer må det alltid monteres vannbrettbeslag.

Kjellervinduer med lysbrønner er nær grunnen/bakken (bør være min 15 cm).

Tregt vindu å åpne/lukke i ett soverom 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sideomramning ned mot vannbrett og ikke beslag.



Ikke vannbrett over vindu.



Kjellervinduer med lysbrønner nær grunnen.



Vinduer i sokkel/kjelleruten vannbrett.

Dører

Bygningen har foliert hovedytterdør med glass fra 2024. Heltre ytterdør med glass til sokkel/kjeller.
Foliert ytterdør med glass i fm garasje (på baksiden).
Terrassedører med 2-lags glass og trekarmner fra 2016 i fm stue), og 2019 ifm soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke beslag under ytterdør i fm soverom, ytterdør til kjeller og terrassedør i fm stue.
Sprekt glass i dør til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Kjellerdør: Sprekt glass.



Kjellerdør: Ikke beslag under døren.



Ytterdør i fm garasje uten beslag

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting med beiset tregulv ved inngangspartiet, størrelse er avrundet 9 m². Platting var ny i 2018.

Overbygd del med skifer ved inngang, størrelse er avrundet 2 m².

Utgang fra stue til terrasse med adkomst til hage. Terrasse med impregnert tregulv, del med betongdekke, og noe levegg, størrelse tilsammen er avrundet 50 m². Høyde på rekkverk er ca. 87 cm. Renvert opprinnelig terrasse i 2020/2021.

Overbygd tak med betongheller ved inngang til kjeller, størrelse er avrundet 9 m².

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Type tetting/eventuelt membran under tregulv på deler av terrasse som er anlagt på betongdekke er ukjent.

Membraner på terrasser over 18 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Skader på betong ved inngang til kjeller.

Bjelkelag med bæring skrudd utenpå- og gjennom veggkledning, og ingen avrenning/tetting (vanntett overgang) for regn/snøsmelting, men løsningen er vanlig forekommende. Vanlig å montere en egnet tetting som papp el som legges over bjelkene og opp bak panelet for å skape en vanntett overgang.

Del av terrasse er fundamentert med jordspyd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Inngang til kjeller.



Terrasse: Bæring/Bjelke utenpå veggkledning.



Jordspyd.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp fra terrasse til hage.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Mangler rekkverk på en side (gir TG 3).

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ikke rekkverk på en side.

TG 1 Utvendige trapper - 2

Trapp og rampe i beiset treverk ved hovedinngang.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater med varierende alder:

Gulv: Parkettgulv, gulvbelegg, laminatgulv, flis-laminatgulv, og skifer ved oven i stue 1. etg.

Vegger: panel, malt panel, beiset panel, malte plater, og malt mur.

Himlinger: Takessplater, malte takessplater, malte plater, og malt mur/betong.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller/gulv mot grunnen: Etasjeskiller er av betongdekke. Det er oppforede gulv med tilfarere i 1. etasje. Støpt dekke i sokkel/kjeller.

1. etg: Stue: Målt ca. 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 20 mm høydeforskjell over hele rommet.

1. etg: Gang: Målt ca. 9 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 4 mm høydeforskjell over hele rommet.

Sokkel/kjeller: Stue: Målt ca. 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 25 mm høydeforskjell over hele rommet.

Sokkel/kjeller: Kjøkken: Målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 5 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.

Noe knirk i gulv - overgang tilbygg - 1. etasje.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Radon: Bygget er ikke utført med radonsperre. Det er opplyst at det ikke er foretatt noen "offisielle" radonmålinger, og at det er foretatt måling med Airthings Corentium Home Radonmåler som viste at nivåene ikke var særlig høye men noe over tiltaksgrensen. Tiltak er ihht eier utført med miniventilasjon med varmegjenvinner og varmepumpe, samt montert en luftkvalitets/radonmåler fra Airthings Wave Plus (med app).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I 2009 ble grensen justert ned fra 200 til 100 Bq/m³. Samtidig angir Strålevernet en maksimumsgrense på 200 Bq/m³. Strålevernet opplyser at "Dersom sluttverdien etter tiltak fremdeles ligger over 100 (og under 200 Bq/m³), men ansees så lav som mulig for den gitte bygningen, kan resultatet anses som tilfredsstillende for dette tilfellet."

Strålevernets anbefalinger er i takt med Verdens Helseorganisasjon, som definerer nivået hvor det sterkt anbefales å gjøre tiltak til 100 Bq/m³.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Det er elementpipe i boligen. Feieluke i sokkel/kjeller. Peisovn i stue 1. etg. Jøtul peisovn i stue sokkel/kjeller. Brann/Feiervesen: Ingen anmerkninger ifm tilsyn 17.09.2024.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Rom under terreng: Det er laminatgulv og gulvbelegg på betong. Det er noe utforede trevegger på grunnmur under terrengnivå. Veggene er kledd med panel. Hulltaking er foretatt i ett soverom uten å påvise unormale forhold. Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer. Generell informasjon/risikokonstruksjon: Oppforede tregulv og utforede trevegger i kjellere er generelt en risikokonstruksjon, da det erfaringsmessig kan forekomme kondens/fuktproblematikk i forbindelse med dette over tid.



Hulltaking.



Hulltaking.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har rett tretrapp mellom 1. etasje og sokkel/kjeller. Malt tretrapp fra 1. etasje til loft.

Vurdering av avvik:

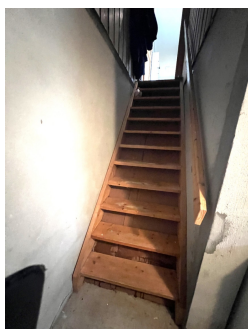
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Dette gjelder begge trappene.

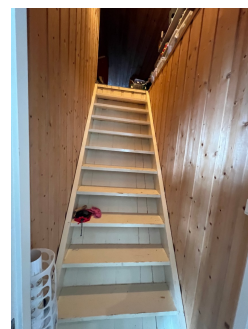
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjellertrapp.



Loftstrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og glatte folierte dører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med dører i ett soverom. Plassbygde garderobeskap i ett soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knust speildør i skyvedørsgarderobe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 1 må speil/dør skiftes ut.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Knust speildør.

Andre innvendige forhold - 2

Det er opplyst at det har forekommet noen sukkermaur på våren i korte perioder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Årsak til sukkermaur er ukjent. Det er tegn på fuktskade(r) i treverk, men er ikke observert. Sukkermaur kan kun gå i treverk hvis det er fuktskadet, eller sannsynligvis så råttent at du kan stikke fingeren igjennom treverket. Fuktpproblem er vanligvis det egentlige problemet. Sukkermaur i boliger trives også svært godt i isopor.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Holdes under oppsyn. Sjekke ytterligere for eventuelle skjulte fuktskader. Tips generelt: For å håndtere sukkermaur i boligen, bør du fjerne matkilder som søtsaker, tette sprekker og åpninger mauren bruker for å komme inn, og holde det rent og ryddig. Du kan bekjempe dem med et insektmiddel i form av forgiftet åte, som mauren tar med seg til redet, eller en kontaktdrepende spray. Renhold er spesielt viktig om sommeren for å unngå at de etablerer seg. Maur går i dvale om vinteren (Levende maur innvendig om vinteren betyr sannsynlig at de lever inne).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

SOKKELETG/KJELLER > BAD

Generell

Baderom i sokkeletasje/kjeller fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Gulvbelegg og oppbrett av belegg på vegger. Baderomsplater på vegger. Rommet har toalett, servant og dusj. Mekanisk avtrekk på vegg og tilluft i fm døren.

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt ca. 4 cm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp sluk, men det er høy kant (ca. 6 cm) som stenger for eventuelt vann fra utsiden. Noen skader i baderomsplater i dusjonen. Liten skade i servant. Skruer i slukring, gjør at deksel ikke ligger tilfredsstillende nær belegg.

Konsekvens/tiltak

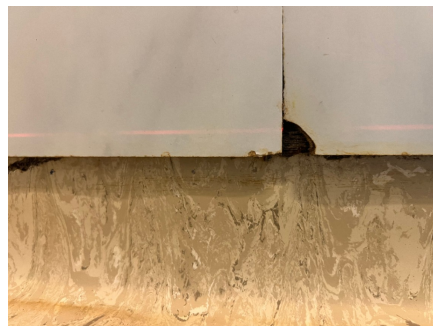
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Kant mellom gulv og dusjsone.



Skader i baderomsplater.



Sluk.



Skader i servant.

SOKKELETG/KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (gang), uten å påvise unormale forhold. Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.



Hulltaking.



Hulltaking.

1. ETASJE > BAD 1

Generell

Baderom fra 2015. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Bad 1.

1. ETASJE > BAD 1

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har beiset panel.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD 1

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Det er målt ca. 29 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Det er ca. 35 mm høydeforskjell på gulv ved røroppstikk i gulv til topp sluk. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD 1

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Ingen membransokkel på røroppstikk i gulv under innredning (krav min 25mm) (Det er imidlertid ca. 35 mm høydeforskjell på gulv ved røroppstikk i gulv til topp sluk).

Ingen membranløsning på rørgjennomføring i innredning.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Røroppstikk under innredning.



Sluk.



Rørgjennomføring i innredning.

1. ETASJE > BAD 1

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant og dusjhjørne. Baderomsinnredning med laminerte fronter.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD 1

Ventilasjon

Naturlig ventilering med ventil i himling og tilluft i fm døren.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD 1

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (toalettrom), uten å påvise unormale forhold. Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

Tilstandsrapport



Hulltaking.



Hulltaking.

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Baderom fra 2022. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Diverse bildedokumentasjon.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Bad 2

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og sokkelfliser mot gulv. Taket er malt.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Det er målt ca. 45 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Det er ca. 40 mm høydeforskjell på gulv ved røroppstikk i gulv til topp sluk. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran fra opprinnelig byggeår, ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Tilstandsrapport

Ingen membransokkel på røroppstikk i gulv under innredning (krav min 25mm) (Det er imidlertid ca. 40 mm høydeforskjell på gulv ved røroppstikk i gulv til topp sluk).

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk.



Røroppstikk under innredning.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne. Veggmontert toalett har synlig lekkasjesikring/spalte mot gulv under toalett. Baderomsinnredning med laminerte fronter.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med veggventil, ventil i himling, og tilluft i fm døren.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er opplyst at det ligger ett k-rør klart ved ventilen for en evt. ettermontering av vifte, og at røret er bak speilet.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (soverom), uten å påvise unormale forhold. Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

Tilstandsrapport



Hulltaking.



Hulltaking.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra 2017. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppbrett på vegger. Gulvet er flatt, men det er en oppkant ved dører på ca. 25 mm og 40 mm som er vurdert å kompensere for manglende fall/høydeforskjell. Rommet har ingen varmekilde.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Malte plater på vegger uten membranløsning i fm installasjon/våtsone, og er vanlig forekommende på vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

For å lukke avviket må det etableres membranløsning i fm installasjon/våtsone.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sluk.



Malte plater på vegger.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har stålkum og opplegg for vaskemaskin. Innredning med laminerte fronter og laminert benkeplate.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med veggventil, ventil i himling, og ingen tilluft i fm døren.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (trapperom til kjeller), uten å påvise unormale forhold. Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.



Hulltaking.



Hulltaking.

KJØKKEN

SOKKELETG/KJELLER > KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i sokkeletg/Kjeller:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

SOKKELETG/KJELLER > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i 1. etasje:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, kaffemaskin, vannstoppsystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med wc og servant. Flis-laminatgulv, malt panel på vegger og malte himlingsplater.
Naturlig ventilering med veggventil, ventil i himling, og ingen i fm døren (tett terskel).

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Vannledninger i boligen med varierende alder. Plastrør i vanninntak og stoppekran i sokkel/kjeller.
Kobberrør, kobberrør med plastkappe, og noe plastrør (rør i rør) som vanntilførsler i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Rør-i-rør er koblet uten rørskap som i utgangspunktet krav til komplett anlegg, men er vanlig forekommende på nyere anlegg i eldre boliger.

Rørskap- luke i vegg på vaskerom med overgang fra rør i rør til kobberrør er ikke ett tett rørskap med sikker avrenning for eventuelt lekkasjevann.

Noe irring på kobberrør. Irr oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg. Korrosjon er en naturlig prosess som gjør at metallet oksiderer. Det er en gradvis nedbryting av metallet.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Irr kan i noen tilfeller være enkelt å fjerne ved å bruke varmt vann og oppvaskbørste. Irr er lett løselig med vann. En kan også bruke litt såpe.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vanninntak/Stoppekran.



Åpent rør i rør system.



Noe irring på kobberrør.



Rørskap i vaskerom.

Avløpsrør

Avløpsledninger i boligen med varierende alder. Det er synlige plast (PVC) avløpsrør i boligen. Plast avløpsrør i kjøkkeninnredninger, baderommene, vaskerom og toalett.

Plastsluk i baderomsgulvene og vaskerom. Stakeluke på avløpsrør i sokkel/kjeller.

Lukket system og lufting for avløpsanlegg er derfor ikke observert. Takhatt/ventilhatt utvendig på tak som er vurdert å være for luftingen (Normal dimensjonering av avløpslufting idag er 110mm over tak).

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med diverse ventiler i boligen, og er normalt ut i fra byggets oppføringstidspunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Naturlig ventilering er ikke avvik i forhold til krav ved oppføringstidspunktet, men gir TG 2 ihht rapportstandarden. Naturlig ventilering er vanlig på eldre hus, men er ikke etter dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i oppholdsrom som eventuelt ikke har det.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre VVS-installasjoner

Utvendig vannkran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmesentral

Varmepumpe/Aircondition luft til luft system av typen Toshiba, og var ny i 2017. Service på varmpumpe ble utført ihht eier rett før jul 2024

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Varmesentral - 2

Det er installert minivenstilasjon med varmegjennvinning type Mitsubishi Electric Lossnay, og var ny i ca. 2020. Fungerer som miniventilasjon/romventilator.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør fremlegges dokumentasjon for utført service. For å lukke "avvik" må dokumentasjon fremlegges.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmesentral - 2 - 3

Det ble montert ny varmpumpe i kjellerstue (hybel) våren 2025 av typen Wilfa fra Keli.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Varmtvannstank

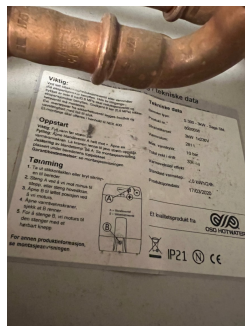
Varmtvannstanken er på 281 liter, type OSO med produksjonsår 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt



VVB



VVB

Tilstandsrapport

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

230V el-anlegg med åpent skjult sprednett- el-anlegg i boligen. Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer.
Elektrisk panelovner. Elektrisk gulvvarme i baderommene.
Downlights-belysning i kjøkken, ett badrom i 1. etasje, og overbygd del av terrasse.

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.

1983 Oppført bolig i 1982-1983.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Baderom 1 i 2015. Vaskerom i 2017. Baderom 2 i 2022.

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 Elvia Tilsyn: Siste el-kontroll ble utført 13.11.2009.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

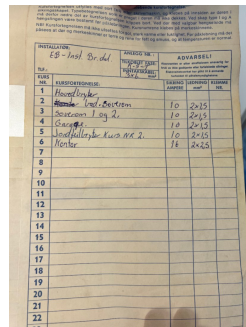
Generell kommentar: Downlights i isolerte tak sees på som "risikokonstruksjon" pga fare for kondens/fukt.

Det er opplyst om at downlights ute går via et støpsel og stikkontakt.

Det mangler strøm til downlights som har støpsel, på verandaen bak huset.



Ett sikringskapp.



Kursfortegnelse.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er registrert som enebolig som betegnes som en branncelle.

Det er krav til slukkeutstyr og røykvarsler, og er ihht dette.

(Når slukkeutstyr blir over 10 år gir dette TG 3, og må da skiftes ut).

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 ihht Norges Geologiske grunnundersøkelse NGU Nasjonal løsmassenedatase (geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/) er det morenemasser i grunnen i området. Ihht datidens byggeskikk er det kultet grunn/byggegrep.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår og er ihht byggeår utført med opparbeidede drenerende masser og drensør. 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.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Synlig tettesjikt under terrasse er løs fra grunnmur. Det er ellers ingen synlig utvendig tettesjikt.

Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Tegn til fuktgjennomslag på grunnmur i kjellerbod og ved utvendig kjellerinngang.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Innvendig var sokkeletg/kjelleren tørr på befaring og det ser ikke ut til å være umiddelbare oppgraderingsbehov. Terrengfall rundt grunnmuren kan stedvis endres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Synlig løst tettesjikt under terrasse.



Ingen synlig tettesjikt



Ingen synlig tettesjikt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker (Leca). Støpt dekke i sokkeletg/kjeller og tilbygd del.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Tilstandsrapport

Horizontalsprekker og setningsprekker.
Upusset vindusåpning i mur i fm inngang til sokkel/kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tiltak kan ikke utelukkes, og holdes under oppsyn over tid.
Utvendige sprekker må tettes/pusses for at vann/fukt/ising ikke skal forårsake ytterligere sprekk(er).

Kostnadsestimat: Under 10 000



Horizontalsprekk i grunnmur- kjellerdel.



Sprekk i fm een innerdør i sokkel/kjeller.



Setningssprekk i mur ved inngang til sokkel/kjeller.



Sprekk i overgang/hjørnet.

TG 2 Terrenghforhold

Terrenghforhold: Skrånende terrengh og det er varierende terrenghforhold rundt bolighen. flatt innerst på fremsiden av bolighen med fallforhold utover mot parkeringsplassen. Fall langs gavlvegg mot nedsiden. Fall ut fra bolighens nedside.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Relativt flatt og svakt fall langs vegg - innerst ved bolighen der det er lysbrønner med grus/finpukk.

Det er ikke fall fra grunnmur og ut fra bolighen - rundt hele bolighen, med fare for fukt/overvann mot grunnmur. Det anbefales på generelt grunnlag fall på terrengh ut fra bolighen/grunnmur med fall minst 1:50 i 3 meters lengde ut fra bygghen, slik at overflatevann ledes bort.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Flatt innerst ved boligen.



Fall langs gavlvegg.



Fall ut fra boligens nedside.



Fall langs gavlvegg og ut fra boligen.

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. Bolig oppført i 1982-1983.

Utvendig avløpsrør er av plast og er fra 1982. Det er offentlig avløp via privat stikkledning.

Utvendig vannledning er av plast (PEL) og er fra 1982. Det er offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje tilknyttet boligen



Anvendelse

Byggeår

1990

Kommentar

Tilbygd boligen i 1990. Igangsatt 13.03.1990 og tatt i bruk 16.12.1990 ifølge matrikkelrapport.

Standard

Normal standard i relasjon til bruken.

Vedlikehold

Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Dobbelgarasje tilknyttet boligen.

Fundamentert med støpt såle. Støpt dekke i garasje. Betongvegg mot terreng.

Trevegger med stående utvendig kledning.

Saltak med prefabrikkerte takkonstruksjoner og rupanel som undertak.

Taket er tekket utvendig med takstein.

Innredet med strøm, lys, 2 stk garasje el leddporter, dører, og takvindu i 2. etasje.

Overflater i garasje med panel, og gipsplater i himling.

Utvendig trapp til rom i 2. etasje som er innredet med gulvbelegg, maltpanel på vegger og malt panel i himling.

Synlig utvendig tettesjikt er ikke festet med topplist til grunnmur.

Noe mosegroing på takteking.

Utvendig trapp til 2. etasje med lavt rekkverk ihht dagens krav.

Det er ikke beslag under døren (baksiden) utvendig.

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



Lekestue



Anvendelse

Byggeår

1990

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Normal standard i relasjon til bruken.

Vedlikehold

Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittliggende lekestue fundamentert rett på grunnen/Leca.

Trevegger med liggende utvendig kledning.

Saltak med trekonstruksjoner, tekket med papp.

Innredet med terrassedør med glass fra 2016, vinduer, laminatgulv, malt panel på vegger og malt panel i himling.

Enkel fundamentering, og er vanlig.

Nedløp med utkast koblet rett på takrenne.

Papptekking med elde.

Det er ikke forkantbeslag mellom tak og takrenne.

Kledning/treverk nør grunnen/bakken på oversiden.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

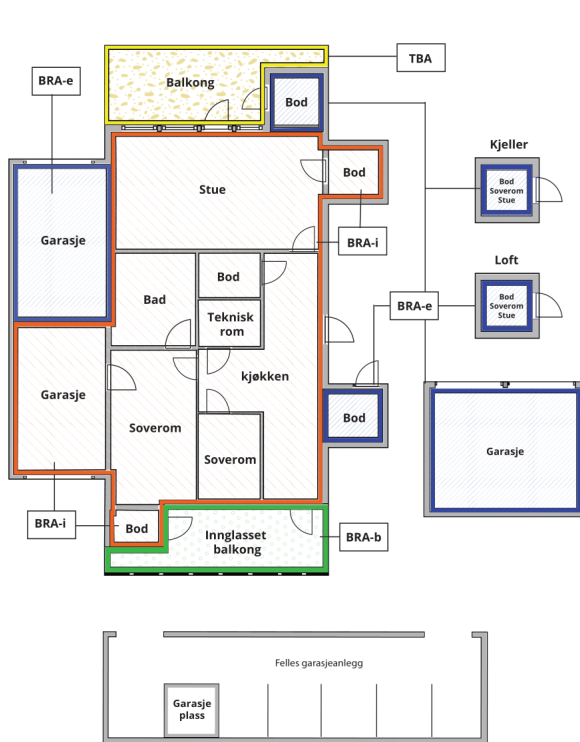
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Sokkeletg/Kjeller	92			92	8		92
1. Etasje	153			153	61		153
Loft						32	32
SUM	245				69	32	277
SUM BRA	245						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletg/Kjeller	Trapperom, entré, stue, kjøkken, bad, gang, soverom1, soverom 2, teknisk rom, bod 1, bod 2		
1. Etasje	Vindfang, gang, trapperom, stue, kjøkken, bad 1, bad 2, vaskerom, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5		
Loft			

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

ALH: Areal med lav takhøyde (Ikke målbart areal - Areal under 190 cm).

Loft: Areal på (avrundet) 32 m² som ikke er målbart.

TBA: Ikke bruksareal: Terrasser, balkonger, åpen veranda, utvendig overbygd areal, altan ol.

1. Etg: Overbygd tak/gulv ved inngang på (avrundet) 2 m², er oppgitt som TBA.

1. Etg: Platting ved inngang på (avrundet) 9 m², er oppgitt som TBA.

1. Etg: Terrasse på (avrundet) 50 m², er oppgitt som TBA.

Sokkel/kjeller: Overbygd tak/gulv ved inngang på (avrundet) 8 m², er oppgitt som TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegning for 1. etasje: Inntegnet bod i fm kjøkken er ikke etablert ihht tegning.

Opprinnelig plantegning sokkel/kjeller er ikke ihht dagens løsning.

Ihht Ringsaker kommune Kart og Byggesak i brev datert 02.09.2025, bekreftes det at bruksendring av kjeller er godkjent før.

Kjelleren er registrert som hybel, inkludert to soverom, kjøkken, bad og vaskerom.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vegg i garasje mot bolig er kledd med panel/treverk. Det er ikke gips/branntett/gasstetting ihht dagens krav/standard.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Sokkel/Kjeller: Avvik på vinduer i forhold til rømningsforhold. Høyde fra gulv til underkant åpningsvindu er ca. 101 og 104 cm. Dagens krav er maks 100 cm. Kan kompenseres med fastmonterte trinn.

Garasje tilknyttet boligen

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		44		44			44
2. Etasje		13		13		5	18
SUM		57				5	62
SUM BRA	57						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje for 2 bilder, lagringsplass	
2. Etasje		Vindfang, bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

ALH: Areal med lav takhøyde (Ikke målbart areal - Areal under 190 cm).

2. etg: Areal på (avrundet) 5 m² som ikke er målbart pga takhøyde/skråtaks-regel.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vegg mot bolig er kledd med panel/treverk. Det er ikke gips/branntett/gasstetting ihht dagens krav/standard.

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:

Lekestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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)
Enebolig	223	22
Garasje tilknyttet boligen	0	57
Lekestue	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2025	Rune Kirkerud	Takstingeniør
	Tore Aasheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	691	81		0	1309.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nyborgvegen 11

Hjemmelshaver

Aasheim Ann Kristin Håve, Aasheim Tore

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i etablert villa-boligområde ca. 1,5 km fra Brumunddal sentrum, i Ringsaker kommune.
Det er kort avstand til bl.a.: skoler, barnehager, nærbutikk, offentlig kommunikasjon, fine turmuligheter i nærmiljøet, Brumunddal sentrum med de fleste fasiliteter og kjøpesenter m.m.
Området må betraktes som meget barnevennlig.
Boligen har normalt gode lys-og solforhold. Det er meget fin utsikt fra boligen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via felles privat vei i området.
Siste del er felles privat adkomstvei med naboen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.
Felles privat stikkledning i området, felles for ca. 5 hus.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via privat stikkledning.
Felles privat stikkledning i området, felles for ca. 5 hus.

Regulering

Eiendommen er registrert med "Enebolig".
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2026.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Felles private samleledninger for vann/avløp.
Felles privat adkomstvei i området.
Felles privat adkomstvei med en nabo.
Det er opplyst at det har forekommet noen sukkermaur på våren i korte perioder.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 991 000	2025	Ihht utskrift fra kommunen "Opplysninger om eiendomsskatt " datert 10.06.2025.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 000 000	2017

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Jernbanepersonalets Forsikring	1804169			11 430
Kommentar Selskap og årlig sum ifølge eier.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.09.2025		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger	19.02.1990	2 fasadetegninger og plantegning 1. etasje.	Gjennomgått	3	Nei
Brann/Feiervesen	10.06.2025	Ingen anmerkninger ifm tilsyn 17.09.2024.	Gjennomgått	2	Nei
Eiendomskart	10.06.2025		Gjennomgått	2	Nei
Matrikkelrapport	10.06.2025		Gjennomgått	3	Nei
Ringsaker kommune	10.06.2025	Opplysninger om eiendomsskatt.	Gjennomgått	2	Nei
Grunnboksutskrift	10.06.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ledningskart	10.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Planopplysninger	10.06.2025		Gjennomgått	2	Nei
Reguleringsplankart	10.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Elvia Tilsyn	10.06.2025	Siste el-kontroll 13.11.2009.	Gjennomgått	1	Nei
Plantegning Sokkel/kjeller	25.11.1981		Gjennomgått	1	Nei
Midlertidig brukstillatelse	21.11.1983		Gjennomgått	1	Nei
Ringsaker kommune	02.09.2025	Bruksendring av kjeller.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.09.2025	Mottatt e-post 20.09.2025 med informasjon etter utsendt rapport: 3 stk ventiler montert etter befaring, Ø110mm. Fakk nr 2, 8 og 15.
2	24.09.2025	
3	25.09.2025	
4	01.10.2025	
5	01.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OS7355>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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