

Tilstandsrapport



Enebolig



Brattbakkvegen 9, 2387 BRUMUNDDAL



RINGSAKER kommune



gnr. 723, bnr. 291

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 225 m²



Befaringsdato: 18.09.2025

Rapportdato: 22.09.2025

Oppdragsnr.: 15921-1530

Referansenummer: SR8109

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/ bygningssakkyndige tjenester.

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

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

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

Reklamasjonssaker - Skadesaker - Skjønnsmann-Brannskjønn.

Uavhengig kontroll av våtrom/lufttethet og bygningsdeler.

Konsulentoppdrag bygg og eiendomssaker. Byggelånsoppfølging.

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

Rapportansvarlig

Rune Kirkerud

Uavhengig Takstingeniør

post@icontakst.no

404 16 350



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Boligen fremstår som tiltalende og med en normalt god standard.
Tilstanden generelt på boligen ansees som normal.
Tegninger er ikke mottatt/kontrollert, men planløsninger ser ut til å være fra den tiden det ble oppført.
Igangsatt oppføring 10.11.2016, er byggesøkt før dette, og er vurdert oppført ihht TEK 10.

Det er noen bemerkninger pga bla. observerte forhold, krav/rapportstandard, og som gir ihht dagens krav/rapportstandard TG 2.
Det nevnes her noen eksempler:
Kjøkken har ikke komfyrvakt (krav jmf byggeår), og avtrekk med kullfilter.
Vaskerom uten særlig fallforhold/høydeforskjell til sluk.
Rørskap for rør i rør (vannrør) er ikke merket. Rørskap uten bunn/sikring for vannbåren gulvvarme.
Stakeluke og lufting på hovedavløpsrør er ikke observert.
Noe utett utvendig tettesjikt (drenering) på grunnmur-nordsiden.
Utvendig kledning er ned i/mot grunnen ved hushjørnet 1. etg - sørøstsiden.

Se forøvrig beskrivelser/detaljer om bygget i rapport.

Enebolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket over 2. etasje er besikket fra takterasse/taknivå. Taket over 3. etasje er ikke besikket (ikke stige). Siden deler av taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) ikke er besikket, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten stige. Selv om det ikke er avdekket skader på synlige teking, 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.

Innvendige nedløp med sluk i takene, og det er synlige sikkerhetsutløp mot/på fasader.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning. Musetetting observert på kontrollerte steder.

Takkonstruksjonene har sperrekonstruksjoner i treverk. Lukkede konstruksjoner med isolerte tak. Det gjøres oppmerksom på at lukkede konstruksjoner og 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 3-lags glass. Vannbrettbeslag med oppbrett på ender. Åpningsvinduer og faste vinduer.

Bygningen har foliert hovedytterdør med glass fra 2017.
Terrassedører med 3-lags glass og trekarm fra 2017, 2018 og 2020.

1. Etg: Utgang fra stue til overbygd terrasse med adkomst til hage.

Terrasse med beiset tregulv, størrelse er avrundet 30 m².

2. Etg: Platting ved hovedinngang med beiset tregulv, størrelse er avrundet 10 m².

2. Etg: Utgang fra stue til delvis overbygd balkong med beiset tregulv, størrelse er avrundet 33 m². Høyde på rekkverk er ca. 101 cm.

3. Etg: Utgang fra stue til delvis overbygd takterasse med beiset tregulv, størrelse er avrundet 27 m². Høyde på rekkverk er ca. 105 cm.

Utvendig beiset tretrapp til inngangspartiet.

Utvendig beiset tretrapp fra parkeringsplass til boligens overside/inngangsparti.

Utvendig beiset tretrapp fra øvre plan til nedre plan ved boligens nordside.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: Eike-parkettgulv, laminatgulv med trestruktur, og gulvbelegg.

Vegger: Malte plater, malte vegger med kalkmaling, og vegger med eik-spilepanel.

Himlinger: Malt eplater og takessplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere er av trebjelkelag. Gulv mot grunnen med støpt dekke.

1. Etg: Stue: Målt ca. 8 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 18 mm høydeforskjell over hele rommet.

1. Etg: Hovedsov: Målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 3 mm høydeforskjell over hele rommet.

2. etg: Stue: Målt ca. 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 20 mm høydeforskjell over hele rommet.

2. Etg: Spisestue: Målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 6 mm høydeforskjell over hele rommet.

3. Etg: Stue: Målt ca. 4 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 12 mm høydeforskjell over hele rommet.

Bygget er ihht byggeår utført med radonsperre, dokumentasjon foreligger ikke, men ansees dokumentert med midlertidig brukstillatelse.

Boligen har isolert stålpipeline montert utvendig på fasade tiul over tak. Peisovn av type Conrura i stue 2. etasje.

Rom under terreng: Alle etasjer er over bakkenivå, og det er bakveggen- og noe sidevegg på baksiden med betongvegg i nederste etasjen - 1. etasje som ligger mot terrengnivå. Vegger med betong i teknisk rom, fliser i badrom, og noe utforet trevegg med ferdigpanel/plater i ett soverom og trapperom. Hulltaking ble ikke foretatt. Hulltaking foretatt i fm badrom og er i nærhet av vegg under terreng. Det ble fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer. Generell informasjon/risikokonstruksjon: Utførte trevegger underbakkenivå er generelt en risikokonstruksjon, da det erfaringsmessig kan forekomme kondens/fuktproblematikk i forbindelse med dette over tid. Det ble ikke observert fukt eller spesiell lukt på befaringen.

Boligen har malt tretrapp med heltre eiketrinn i 180 graders vinkel mellom etasjer.

Innvendig har boligen malte hvite 1-rams dører som innvendige dører.

Beskrivelse av eiendommen

Skyvedørsgarderobe med 2 dører i entre.
Laminerte og profilerte garderobeskap i diverse soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom i 1. etasje. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010 (Boligen ble igangsatt oppført 10.11.2016). Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det har ut i fra byggeår blitt foretatt Uavhengig kontroll av baderommet, membran/fallforhold m.m i fm oppføring. Baderomsgulv har da godkjent membran og fall mot sluk. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med 2 heldekkende nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjhjørne. Veggmontert toalett er vurdert å ha sikkerhetspose, da det er siklemikk/lekkasjesikring på vegg under - og høyre for toalett. Baderomsinnredning med laminerte fronter. Overskap med speildører. Det er balansert ventilasjon. Avtrekk med 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.

Bad

Baderom i 2. etasje. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010 (Boligen ble igangsatt oppført 10.11.2016). Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det har ut i fra byggeår blitt foretatt Uavhengig kontroll av baderommet, membran/fallforhold m.m i fm oppføring. Baderomsgulv har da godkjent membran og fall mot sluk. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Gulvet er tilnærmet flatt. Det er målt ca. 28 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Fallforhold 1:50 80 cm ut fra sluk (krav 16mm) er målt til 26 mm. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med skål-servant, veggmontert toalett, badekar og dusj. Veggmontert toalett er vurdert å ha sikkerhetspose, da det er siklemikk/lekkasjesikring på vegg under- og høyre for toalett. Baderomsinnredning med laminerte fronter/skuffer. Speil med belysning over innredning. Det er balansert ventilasjon. Avtrekk med ventil i himling og tilluft i fm døren. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (stue), uten å påvise unormale forhold. Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

Vaskerom

Vaskerom i 2. etasje. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010 (Boligen ble igangsatt oppført 10.11.2016). Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det har ut i fra byggeår blitt foretatt Uavhengig kontroll av våtrom, membran/fallforhold m.m i fm oppføring, og har i utgangspunktet godkjent membran og fall mot sluk. Veggene har baderomsplater og sokkelfliser mot gulv. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Gulvet er flatt. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell

på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt stålkum, og opplegg for vaskemaskin.

Innredning med laminerte fronter og laminert benkeplate.

Det er balansert ventilasjon. Avtrekk med ventil i himling og ingen tilluft i fm døren med tett dørterskel.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på relevante steder pga tilliggende konstruksjoner (Yttervegger og baderom).

Rommet har stålkum i innredning og opplegg for vaskemaskin, og det er istedet fuktkontrollert både i vaskerom og tilstøtende rom med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av type fra Epoq.

Kjøkken har innredning med glatte laminerte fronter. Benkeplaten er av kompositt. Arbeidsøy/frokostbord. Kjøkkenet har 2 hvite vaskekummer, hvor den ene er i arbeidsøy. Det er integrert kjøleskap, kjølfrysenskap, komfyr, micro/komfyr, induksjonstopp, vinskapp, og vannstoppssystem i fm begge vaskekummer. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i teknisk rom i 1. etasje.

Plastrør i vanninntak og stoppekran i teknisk rom i 1. etasje.

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

Plastsluk i baderomsgulvene, vaskerom og teknisk rom.

Stakeluke på avløpsrør er ikke observert.

Lukket system og lufting for avløpsanlegg er derfor ikke observert (Normal dimensjonering av avløpslufting idag er 110mm over tak).

Boligen har balansert ventilasjon med varmgjennvinning. Anlegg av type Systemair Smartly Enabled, plassert i boden i 3. etasje.

Utvendig vannkran.

Det er installert varmepumpe for gulvvarme. Anlegg av type Nibe plassert i teknisk rom i 1. etasje. Kontrollert av rørlegger med kontrollskjema datert 10.09.2025.

Sentralstøvsugeranlegg av type Villavent. Anlegg plassert i boden i 3. etasje.

Vannbåren gulvvarme i alle rom bortsett fra soverom i 2. etg og 3. etg.

Vannbårent gulvvarmesystem og rørskap/fordelingssystem i teknisk rom 1. etg. Rørskap for anlegget i teknisk rom. Det er i rørskapet merket av kurser.

Varmtvann fra anlegg av type Nibe. Varmtvann i boligen fra samme anlegget. Kontrollert av rørlegger med kontrollskjema datert 10.09.2025.

230V el-anlegg med skjult spredenett- el-anlegg i boligen.

Sikringsskap med automatsikringer.

Det er el-billader (Tesla lader) på gårdsplass.

Downlights-belysning i entre, stuer i alle tre etasjer, kjøkken og baderom i 2. etasje.

Beskrivelse av eiendommen

Downlights-belysning i overbygd del av balkong og overbygd del av takterrasse.

Det er veggubelysning i trapperom mellom etasjer.

Boligen er registrert som enebolig som betegnes som en branncelle. Det er krav til slukkeutstyr og røykvarslere. I boliger krever TEK10/17 minst én røykvarslar per etasje, tilkoblet strømnettet med batteribackup, og seriekoblet slik at alarmen høres i alle soverom og oppholdsrom.

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 byggeskikk er det kultet grunn/byggegrupp.

Dreneringen er fra 2017. (igangsatt 10.11.2016). Drenering 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 fukt påkjenningen i grunnen er forhold som påvirker levetiden til dreneringen. Tilstanden til eventuelle rør og kummer under terrenget er ikke kontrollerbare. Ingen fysisk kontrollmulighet av systemet. Vurdering basert på alder og eventuelle synlige forhold.

Bygningen har betonggrunnmur i bakkant og noe sidevegg på nordsiden. Støpt dekke i 1. etasje.

Forstøtningsmur av betong i fm parkering og mot eiendommen på nedsiden. Betongmurene har tregjerde.

Forstøtningsmur av betong stablestein på nordsiden av boligen. Den er noe høyere en 50 cm med plen som underlag, og det er pukkestein i skråning hvor det ikke er naturlig gangareal.

Gabioner (nettingkasser fylt med stein) på oversiden av boligen.

Terrengforhold: Det er varierende terrengforhold rundt boligen. Relativt flatt med plen på nedsiden av boligen. Flatt og svakt fall langs oversiden av boligen. Fall langs gavlvegg på nordsiden. Tomt i skrånende opparbeidet og opp-pukket terreng med betongmurer langs oversiden og langs nedsiden mot naboeiendommen.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Ledninger i bakken og er ikke mulig å kontrollere. Vurdering basert på alder og/eller synlige rør innvendig. (Igangsatt bygging 10.11.2016).

Utvendig avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er offentlig avløp via privat stikkledning.

Utvendig vannledning er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger ifm befarings/rapport.

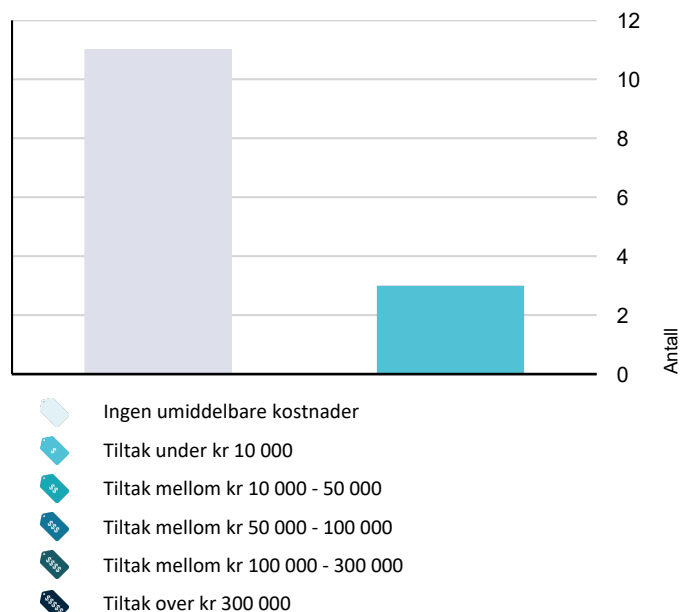
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. 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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - 2 [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2018

Tilbygg / modernisering

2024 Modernisering Oppussing med bla spilevegg i stue 1. etasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket over 2. etasje er besiktiget fra takterrasse/taknivå. Taket over 3. etasje er ikke besiktiget (ikke stige). Siden deler av taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) ikke er besiktiget, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten stige. Selv om det ikke er avdekket skader på synlige tekking, 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.



Taktekking over 2. etasje.



Taktekking over 2. etasje.

Nedløp og beslag

Innvendige nedløp med sluk i takene, og det er synlige sikkerhetsutløp mot/på fasader.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Musetetting observert på kontrollerte steder.

Veggkonstruksjon - 2

Stående bordkledning på oversiden.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Tilstandsrapport

Det bør være min 15 cm fra underside kledning til bakken/grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.



Fasader



Trekledning ned mot grunnen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Takkonstruksjonene har sperrekonstruksjoner i treverk. Lukkede konstruksjoner med isolerte tak. Det gjøres oppmerksom på at lukkede konstruksjoner og isolerte tak på generelt grunnlag betegnes som en "risikokonstruksjon", og at det kan oppstå skader uten at dette lar seg inspisere.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vannbrettbeslag med oppbrett på ender. Åpningsvinduer og faste vinduer.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Vindu på fremsiden ved hovedinngang har løsning med vannbrett i treverk under vinduet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Vindu på fremsiden har ikke beslag på vannbrett under vinduet.

Under vinduer må det alltid monteres vannbrettbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vindu uten beslag på vannbrett.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Bygningen har foliert hovedytterdør med glass fra 2017.
Terrassedører med 3-lags glass og trekarmner fra 2017, 2018 og 2020.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke beslag under ytterdøren og terrassedører utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hovedytterdør.



Terrassedør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1. Etg: Utgang fra stue til overbygd terrasse med adkomst til hage. Terrasse med beiset tregulv, størrelse er avrundet 30 m².
2. Etg: Platting ved hovedinngang med beiset tregulv, størrelse er avrundet 10 m².
2. Etg: Utgang fra stue til delvis overbygd balkong med beiset tregulv, størrelse er avrundet 33 m². Høyde på rekkverk er ca. 101 cm.
3. Etg: Utgang fra stue til delvis overbygd takterrasse med beiset tregulv, størrelse er avrundet 27 m². Høyde på rekkverk er ca. 105 cm.

Utvendige trapper

Utvendig beiset tretrapp til inngangspartiet.

Utvendige trapper - 2

Utvendig beiset tretrapp fra parkeringsplass til boligens overside/inngangsparti.

Utvendig beiset tretrapp fra øvre plan til nedre plan ved boligens nordside.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trapp fra parkering til øvre plan er bratt og har ikke håndløper på en side.

Trapp på nordsiden uten håndløpere/avgrensing.

Trapper i opparbeidet utearealer skal være lette og sikre å gå i.

God gangkomfort sikres blant annet ved at trappen har tilstrekkelig bredde og at det er et egnet forhold mellom inntrinn og opptrinn. Inntrinn i ganglinjen skal være minimum 0,25 m. 2 opptrinn (2x18,5cm) + 1 inntrinn (25 cm) = 620 mm +/- 20 mm.

Trapper i uteareal skal ha sikker avgrensing og håndløper på begge sider der øverste trinn til bakken er over 50 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold/oppgradering er påregnelig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Trapp fra parking til øvre plan.



Trapp på nordsiden.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater:

Gulv: Eike-parkettgulv, laminatgulv med trestruktur, og gulvbelegg.

Vegger: Malte plater, malte vegger med kalkmaling, og vegger med eik-spilepanel.

Himlinger: Malt eplater og takessplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere er av trebjelkelag. Gulv mot grunnen med støpt dekke.

1. Etg: Stue: Målt ca. 8 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 18 mm høydeforskjell over hele rommet.

1. Etg: Hovedsov: Målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 3 mm høydeforskjell over hele rommet.

2. etg: Stue: Målt ca. 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 20 mm høydeforskjell over hele rommet.

2. Etg: Spisestue: Målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 6 mm høydeforskjell over hele rommet.

3. Etg: Stue: Målt ca. 4 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 12 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.

Det er noe knirk i gulv i stue/spisestue i 2. etasje, og er vurdert å være knirk i parketten.

Nivåforskjell (trinn) på ca. 28 mm i overgang entregulv og stue/spisestuegulv.

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.

Knirk i gulv kan forsøkes fjernet med "knirk stop" ved å smøre skjøtene. Påføres i skjøtene og trekker ned i klikksystemet for å smøre gnissende flater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Bygget er ihht byggeår utført med radonsperre, dokumentasjon foreligger ikke, men ansees dokumentert med midlertidig brukstillatelse.

Vurdering av avvik:

• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

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

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipesmontert utvendig på fasade tiul over tak. Peisovn av type Conrura i stue 2. etasje.

Tilstandsrapport

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng: Alle etasjer er over bakkenivå, og det er bakveggen- og noe sidevegg på baksiden med betongvegg i nederste etasjen - 1. etasje som ligger mot terrengnivå. Vegger med betong i teknisk rom, fliser i baderom, og noe utforet trevegg med ferdigpanel/plater i ett soverom og trapperom. Hulltaking ble ikke foretatt. Hulltaking foretatt i fm baderom og er i nærhet av vegg under terreng. Det ble fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer. Generell informasjon/risikokonstruksjon: Utførte trevegger underbakkenivå er generelt en risikokonstruksjon, da det erfaringsmessig kan forekomme kondens/fuktproblematikk i forbindelse med dette over tid. Det ble ikke observert fukt eller spesiell lukt på befaringen.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med heltre eiketrinn i 180 graders vinkel mellom etasjer.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte hvite 1-rams dører som innvendige dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med 2 dører i entre.
Laminerte og profilerte garderoreskap i diverse soverom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom i 1. etasje. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010 (Boligen ble igangsatt oppført 10.11.2016). Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det har ut i fra byggeår blitt foretatt Uavhengig kontroll av baderommet, membran/fallforhold m.m i fm oppføring. Baderomsgulv har da godkjent membran og fall mot sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Rommet har vannbåren gulvvarme.

1. ETASJE > BAD

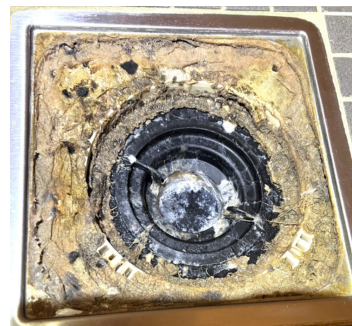
TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



Sluk.

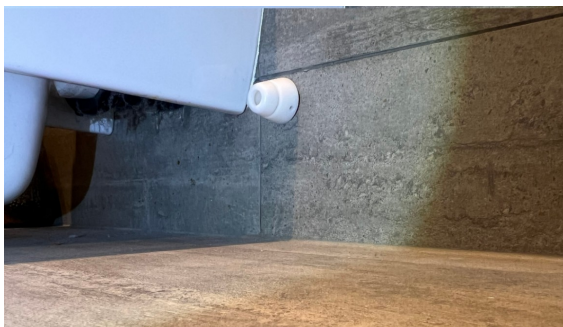


Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 heldekkende nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjhjørne. Veggmontert toalett er vurdert å ha sikkerhetspose, da det er siklemikk/lekkasjesikring på vegg under- og høyre for toalett. Baderomsinnredning med laminerte fronter. Overskap med speildører.



Synlig utløp-sikring ved toalett (hvite runde).

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Avtrekk med ventil i himling og tilluft i fm døren.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Hulltaking.



Hulltaking.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderom i 2. etasje. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010 (Boligen ble igangsatt oppført 10.11.2016). Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det har ut i fra byggeår blitt foretatt Uavhengig kontroll av baderommet, membran/fallforhold m.m i fm oppføring. Baderomsgulv har da godkjent membran og fall mot sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Gulvet er tilnærmet flatt. Det er målt ca. 28 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Fallforhold 1:50 80 cm ut fra sluk (krav 16mm) er målt til 26 mm. Rommet har vannbåren gulvvarme.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.



Slukrenne.



Slukrenne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med skål-servant, veggmontert toalett, badekar og dusj. Veggmontert toalett er vurdert å ha sikkerhetspose, da det er siklemikk/lekkasjesikring på vegg under- og høyre for toalett. Baderomsinnredning med laminerte fronter/skuffer. Speil med belysning over innredning.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Avtrekk med ventil i himling og tilluft i fm døren.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



Hulltaking.



Hulltaking.

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i 2. etasje. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010 (Boligen ble igangsatt oppført 10.11.2016). Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det har ut i fra byggeår blitt foretatt Uavhengig kontroll av våtrom, membran/fallforhold m.m i fm oppføring, og har i utgangspunktet godkjent membran og fall mot sluk.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

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

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Gulvet er flatt. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Lekkasjevann: Gulv skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet jmf dagens krav. Bruksvann: bla: Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Ved montering av høyere membrankant i fm dør/dørterskel, vil topp membran til topp slukrist kunne være innenfor dagens krav - "Lekkasjevann". Rommet fungerer og har ikke dusj for "bruksvann", og det er derfor ikke vurdert utbedring/kostnadsestimat. For eventuelt å lukke avvik må det etableres høydeforskjeller/fallforhold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



Sluk.



Sluk.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Avtrekk med ventil i himling og ingen tilluft i fm døren med tett dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på relevante steder pga tilliggende konstruksjoner (Yttervegger og baderom). Rommet har stålkum i innredning og opplegg for vaskemaskin, og det er istedet fuktkontrollert både i vaskerom og tilstøtende rom med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning - 2

Kommentar: Komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av type fra Epoq.

Kjøkken har innredning med glatte laminerte fronter. Benkeplaten er av kompositt. Arbeidsøy/frokostbord. Kjøkkenet har 2 hvite vaskekummer, hvor den

Tilstandsrapport

ene er i arbeidsøy. Det er integrert kjøleskap, kjøl/fryseskap, komfyr, micro/komfyr, induksjonstopp, vinskapp, og vannstoppsystem i fm begge vaskekummer.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i teknisk rom i 1. etasje. Plastrør i vanninntak og stoppekran i teknisk rom i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vanninntak/stoppekran.



Rørskap.

TG 2 Avløpsrør

Det er synlige plast (PVC) avløpsrør i boligen. Plast avløpsrør i kjøkkeninnredning, baderommene og vaskerom. Plastsluk i baderomsgulvene, vaskerom og teknisk rom.

Stakeluke på avløpsrør er ikke observert.

Lukket system og lufting for avløpsanlegg er derfor ikke observert (Normal dimensjonering av avløpslufting idag er 110mm over tak).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Lufting: For å lukke avviket: Påvise lufting, eller etablere ventilering av anlegget over tak.

Stakeluke: For å lukke avviket må stakeluke påvises og være tilgjengelig, eller det må etableres stakeluke på avløpsrør for å få TG 1. Det kan i fm dette stakes via sluk-synlige avløpsrør ved eventuelt behov og er fortsatt TG 2.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sluk i teknisk rom.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med varmgjennvinning. Anlegg av type Systemair Smartly Enabled, plassert i boden i 3. etasje.



Vent.anlegg.



Vent.anlegg.

Andre VVS-installasjoner

Utvendig vannkran.

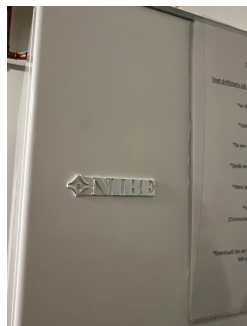
Varmesentral

Det er installert varmepumpe for gulvvarme. Anlegg av type Nibe plassert i teknisk rom i 1. etasje. Kontrollert av rørlegger med kontrollskjema datert 10.09.2025.

Tilstandsrapport



Nibe-anlegg.



Nibe-anlegg.



TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsugeranlegg av type Villavent. Anlegg plassert i boden i 3. etasje.



Sentralstøvsuger.

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i alle rom bortsett fra soverom i 2. etg og 3. etg.

Vannbårent gulvvarmesystem og rørskap/fordelingssystem i teknisk rom 1. etg. Rørskap for anlegget i teknisk rom. Det er i rørskapet merket av kurser. Varmtvann fra anlegg av type Nibe. Varmtvann i boligen fra samme anlegget. Kontrollert av rørlegger med kontrollskjema datert 10.09.2025.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Røranlegg er montert i rørskap uten bunn. Rørskap skal være tette i bunn med ett sikkerhetsutløp - rør med avrenningsmulighet fra rørskapet til sikkerhetsutløp med mulighet for avrenning av eventuelt lekkasjevern til ett sluk. Siklemikken er en del av et dreneringssystem som er tilpasset dagens krav for drenering av fordelerskap for eventuelt lekkasjevern i rørskapet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

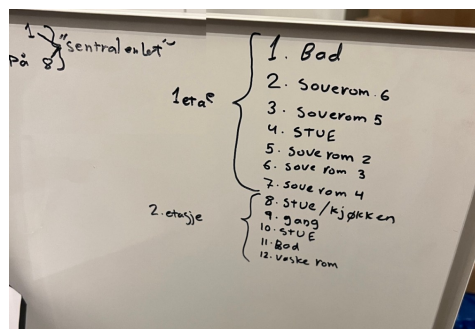
For å lukke avviket må det etableres tett løsning/lekkasjesikring, og mulighet for avrenning av eventuelt lekkasjevern til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Rørskap.



Merkings av kurser.



Ingen bunn i rørskapet.



Ingen bunn i rørskapet.

Elektrisk anlegg

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

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

230V el-anlegg med skjult sprednett- el-anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer.

Det er el-billader (Tesla lader) på gårds plass.

Downlights-belysning i entre, stuer i alle tre etasjer, kjøkken og badrom i 2. etasje.

Downlights-belysning i overbygd del av balkong og overbygd del av takterrasse.

Det er vegg-belysning i trapperom mellom etasjer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2018 Nyoppført bolig i 2017-2018.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

Tilstandsrapport

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?

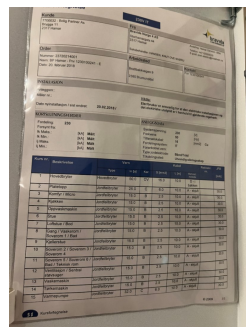
Nei

Generell kommentar

Generell kommentar: Downlights i isolerte tak sees på som en "risikokonstruksjon" pga faren for fukt- kondensproblematikk - pga eventuelle brudd i diffusjonssperren.



Sikringsskap.



Kursfortegnelse

Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 røykvarslere. I boliger krever TEK10/17 minst én røykvarslere per etasje, tilkoblet strømmettet med batteribackup, og seriekoblet slik at alarmen høres i alle soverom og oppholdsrom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

3. **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 løsmassedatabase (geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/) er det morenemasser i grunnen i området. Ihht byggeskikk er det kultet grunn/byggegrup.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2017. (igangsatt 10.11.2016). Drenering er ihht byggeår utført med opparbeidede drenerende masser og drenerør. 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 og eventuelle synlige forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Synlig utvendig tettesjikt er utett og løs fra vegg ved gavlvegg på nordsiden - på vegg i skråning med trapp.

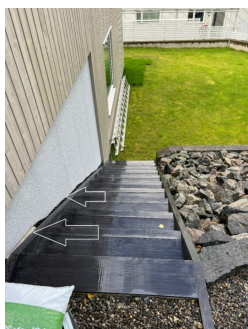
Tettesjiktet ligger utenpå fasadeplater, og noe eksponert isolasjon.

Noe utetthet i tettesjikt på hushjørnet - mot oversiden på samme sted.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Gavlvegg Nordsid. Utett utvendig tettesjikt.



Utvendig tettesjikt utenpå fasadeplater.



Noe eksponert isolasjon.



Noe utetthet i tettesjikt på hushjørnet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen har betonggrunnmur i bakkant og noe sidevegg på nordsiden. Støpt dekke i 1. etasje.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betong i fm parkering og mot eiendommen på nedsiden. Betongmurene har tregjerde.

Forstøtningsmur av betong stablestein på nordsiden av boligen. Den er noe høyere en 50 cm med plen som underlag, og det er pukkestein i skråning hvor det ikke er naturlig gangareal.

Gabioner (nettingkasser fylt med stein) på oversiden av boligen.



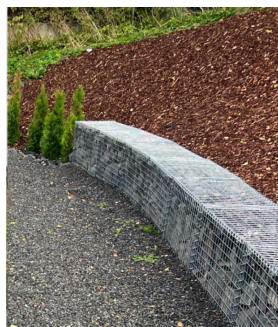
Betongmur.



Betongmur.



Stablemur på nordsiden.



Gabion.

TG 2 Terrengforhold

Terrengforhold: Det er varierende terrengforhold rundt boligen. Relativt flatt med plen på nedsiden av boligen. Flatt og svakt fall langs oversiden av boligen. Fall langs gavlvegg på nordsiden. Tomt i skrånende opparbeidet og opp-pukket terreng med betongmurer langs oversiden og langs nedsiden mot naboeiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fall mot boligens hushjørne med trekledning på oversiden av boligen.

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Nedsiden.



Nedsiden.



Gruset/pukket på oversiden



Fall mot bolig på oversiden.

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. (Igangsatt bygging 10.11.2016).

Utvendig avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er offentlig avløp via privat stikkledning.

Utvendig vannledning er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

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

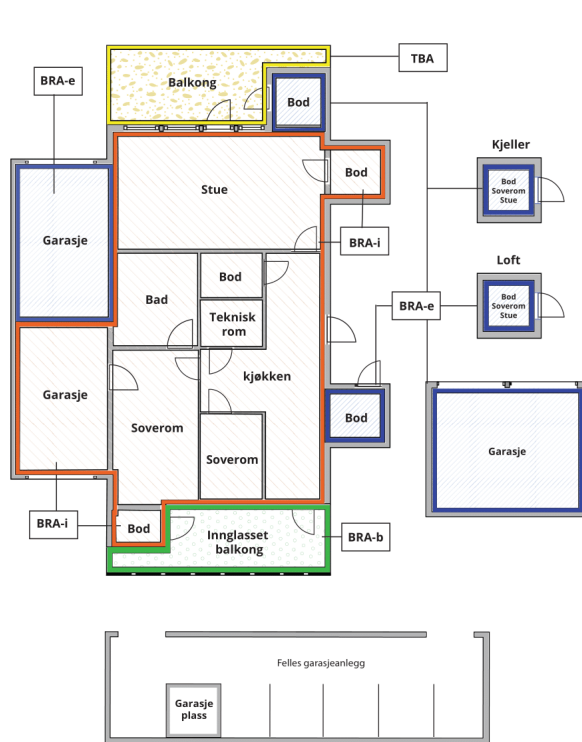
Hva er måleverdig areal?

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.



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 m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	96			96	30
2. Etasje	98			98	43
3. Etasje	31			31	27
SUM	225				100
SUM BRA	225				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Trapperom, stue, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, teknisk rom		
2. Etasje	Entré, trapperom, stue, spisestue, kjøkken, bad, vaskerom, soverom		
3. Etasje	Trapperom, stue, bod		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

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

1. Etg: Terrasse på (avrundet) 30 m², er oppgitt som TBA.
2. Etg: Platting med tregulv ved inngang på (avrundet) 10 m², er oppgitt som TBA.
2. Etg: Balkong på (avrundet) 33 m², er oppgitt som TBA.
3. Etg: Takterrasse på (avrundet) 27 m², er oppgitt som TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	208	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2025	Rune Kirkerud	Takstingeniør
	Pål Volden	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	723	291		0	835.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brattbakkvegen 9

Hjemmelshaver

Volden Pål, Volden Stine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i etablert boligområde kort avstand fra Brumunddal sentrum, i Ringsaker kommune.

Det er gangavstand til bl.a.: skoler, barnehager, nærbutikker, offentlig kommunikasjon, fine turmuligheter i nærmiljøet, Brumunddal sentrum med de fleste fasiliteter og kjøpesenter m.m.

Boligen har normalt gode lys-og solforhold.

Området må betraktes som meget barnevennlig.

Det er meget fin utsikt mot over Brumunddal fra 2. etasje og balkong/terrasse.

Panoramautsikt fra 2. etasje og takterrasse over Brumunddal og mot Mjøsa..

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg og privat vei.

Felles privat stikkvei er felles med flere naboer.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via privat stikkledning.

Regulering

Eiendommen er registrert som enebolig.

Kommuneplanens arealdel 2022-2026

Detaljregulering TØRUDVEGEN 24, BRUMUNDDAL

Om tomten

Tomten har beliggenhet i skrånende terreng med skråaraler og flate arealer. Opparbeidet med bla. plen, noe prydbusker, støttemur med gabioner (nettingkasser med stein), skråning etablert med pukkstein- støttemur og trapp i terreng, betong støttemur og trapp fra parkering til øvre plan mot inngangspartiet.

Belegningsstein i innkjøring og parkeringsplass, med normale parkeringsforhold på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Felles privat stikkvei med flere naboer.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
1 000 000	2016	Tomtesalg/kjøp.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring				8 400
Kommentar Selskap og årlig sum ifølge eier, og er et ca. beløp.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Kontrollskjema	10.09.2025	Rørlegger Arvid Hanstad AS.	Ikke gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	19.09.2025		Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart	19.09.2025	Kommunens portal/situasjonskart.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2025	

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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal 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/SR8109>

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