

Tilstandsrapport



Enebolig



Smedbakkvegen 18, 2386 BRUMUNDDAL



RINGSAKER kommune



gnr. 31, bnr. 614

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 02.09.2025

Rapportdato: 09.09.2025

Oppdragsnr.: 15921-1526

Referansenummer: GA6618

Autorisert foretak: ICON Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kirkerud

Vår ref: ICON TAKST AS
Rune Kirkerud



Norsk takst

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.



TG 0

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.



TG 1

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.



TG 2

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.



TG 3

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.



TG IU

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.
Planløsning fra den tiden det ble oppført.

Boligen fremstår generelt i en normal standard.
Taktekking, utvendig kledning, drenering, og generelt standard fra byggeår.
Det er noen bemerkninger pga bla. nyere krav/standarder, og som gir ihht dagens krav/rapportstandard TG 2, og er vanlig pga bemerkninger/alder.

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

Uthus:
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: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.
Det er nylig spylt taket, og utført dverse reparasjon/utskiftning av takstein i gradrenner.

Metall i takrenner, nedløp og beslag. Det er helbeslått pipe (pipehatt) over tak.
Det er takstige for feier. Nedløp ført ned i grunnen/drenering el.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning. Ihht eier er utvendig keldning med Sibirsk lerk.

Takkonstruksjon med valmet tak, prefabrikkerte W-takstoler i treverk, og duk (vindtettetduk) som undertak fra byggeår.
Loft over 1. etasje med innvendig adkomst via loftsluke med stige.
Lagringsplass med tregulv på loftet.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2009. Nytt vindu/glass i stue 2025.
Åpningsvinduer og faste vinduer. Vannbrettbeslag uten oppbrett på ender, og er vanlig fra den tiden det ble oppført.

Bygningen har foliert hovedytterdør med glass.
Terrassedør med 2-lags glass og trekarm fra 2009, i fm vaskerom.
Heve skyvedør med 2-lags glass og trekarm fra 2009

Utgang fra stue til terrasse med adkomst til hage. Terrasse med fliser på gulv, størrelse er avrundet 65 m²- (Overbygd del er ca. 30 m² av dette). Terrassedel/uteareal med belegningsstein utenfor flislagt terrasse er ikke oppmålt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med:
Gulv: Fliser, laminatgulv og parkettgulv.

Vegger: Ferdigpanel, tapet, vegg med stavskifer i stue, og mosaikkfliser mellom overskap og underskap på kjøkken.
Himlinger: Panelte overflater- malt panel og beiset panel.

Etasjeskille/gulv mot grunn er med betongdekke.
Gang: Målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 16 mm høydeforskjell over hele rommet.
Stue: Målt ca. 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 2 mm høydeforskjell over hele rommet.
TV-stue: Målt ca. 9 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 15 mm høydeforskjell over hele rommet.
Soverom (innerst til høyre): Målt ca. 9 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 4 mm høydeforskjell over hele rommet.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre ihht senere krav.

Det er elementpipe i boligen. Feieluke i 1. etasje.
Peisovn i stue/kjøkken, og er nylig montert inn.

Innvendig har boligen malte hvite 1-rams dører som innvendige dører. 2-fløyet dør med glass.

Skyvedørsgarderober med 4 dører i entre. Skyvedørsgarderober med 3 dører i ett kontor.
Skyvedørsgarderober med 2 dører i to stk soverom.
Skyvedørsgarderober med 4 dører i ett soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1
Baderom 1 er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Gulvet er flatt. Det er målt ca. 5mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og boble-badekar. Veggmontert toalett har lekkasjesikring/spalte mot gulv under toalettet.
Baderomsinnredning med heltre fronter og benkeplate.
Det er mekanisk avtrekk med ventilasjonsanlegg/motor på loft.
Ventil i himling og tilluft i fm døren.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (garasje), uten å påvise unormale forhold. Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

Bad 2
Baderom 2 er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Gulvet er flatt og det er lokalt fall i dusjsonen. Det er målt ca. 14mm høydeforskjell - lokalt fall på gulv i dusjsonen.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Veggmontert toalett har lekkasjesikring/spalte mot gulv under toalettet.

Beskrivelse av eiendommen

Baderomsinnredning med laminerte fronter.

Det er mekanisk avtrekk med ventilasjonsanlegg/motor på loft.

Ventil i himling og tilluft i fm døren.

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

Vaskerom

Vaskerom fra byggeår Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Gulvet er flatt. Det er målt ca. 2mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har stålkum og opplegg for vaskemaskin. Innredning med veggmonterte laminerte skap.

Skyvedører i front av varmtvannsbereder og anlegg for vannbåren gulvvarme.

Det er mekanisk avtrekk med ventilasjonsanlegg/motor på loft.

Ventil i himling og tilluft i fm døren.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (gang- med samme hull/hulltaking som for baderom 2), uten å påvise unormale forhold.

Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er spesialtilpasset/laget fra byggeår.

Innredning med glatte laminerte fronter, glassdører og takhøye skap.

Benkeplaten er av heltre. Kjøkken/Arbeidsøy. Det er 2 stk sorte vaskeskuffer - en i kjøkken/arbeidsøy og en i innredning langs vegg.

Det er integrert kjølehjørne, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, komfyr og induksjonstopp. Komfyr er nylig montert inn ny.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør i vanninntak og stoppekran i vaskerom.

Kobberrør og plastrør (rør i rør) som vanntilførsler i boligen. Rørskap for rør i rør i vaskerom.

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

Plastsluk i baderomsgulv og vaskerom. Stakeluke på avløpsrør ikke observert.

Lukket system og lufting for avløpsanlegg er derfor ikke observert innvendig. Observert ett rør på loft og takventil utvendig på tak som er vurdert å være luftingen (Normal dimensjonering av avløpslufting idag er 110mm over tak).

Boligen har mekanisk ventilasjon med sentralavtrekk på loftet.

Utvendig vannkran. Utvendig vannkran i garasje.

Det er installert jordvarme/bergvarmeanlegg. Anlegg av type Thermia Diplomat. Service er opplyst å være utført i 2024.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, type Høiax fra byggeår.

Sentralstøvsugeranlegg av type Beam. Anlegg plassert i garasjen.

Medfølgende jacuzzi - boblebad med saltvannsanlegg som var nytt i 2020.

Plassert på flislagt terrasse. Vurdering kun basert på alder.

Vannbårent gulvvarmesystem og rørskap/fordelingssystem i vegg innvendig i skyvedørsgarderobe på kontor- tilstøtende rom til vaskerom.

Det er i rørskapet merket av kurser. Varmtvann fra anlegget er plassert i vaskerommet.

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Led-Downlights-belysning i entre, stue, kjøkken, tv-stue, kontor, baderommene, vaskerom og to soverom.

Downlights-belysning i utvendig takutstikk/gesimser utvendig (ikke i fm garasje).

Boligen er registrert som enebolig som betegnes som en branncelle. Det er krav til slukkeutstyr og røykvarsler, og er ihht dette. Det er seriekoblede røykvarslere.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Drenering fra 2009, og er ihht dette 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. Ingen synlig utvendig tettesjikt og er vanlig pga type fundamentering og ingen kjeller.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Støpt dekke i 1. etasje.

Forstøtningsmur på oversiden av gårdsplass med betong-stablestein, og hongjerde i treverk på toppen. .

Forstøtningsmur langs innkjøring mot hagen, med type belegningsstein.

Terrengforhold: Det er belegningsstein med fallforhold ut fra boligens fremside. Plen med svakt fall ut fra gavlvegg ved innkjøringsvei. Flatt på oversiden av garasjen og baksiden i hagen. Flatt areal med flislagt terrasse, og noe plen med relativt flatt areal på samme siden mot innkjøringsveien.

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

Utvendig avløpsrør er av plast og er fra 2009. Det er offentlig avløp via privat stikkledning.

Utvendig vannledning er av plast (PEL) og er fra 2009. Det er offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

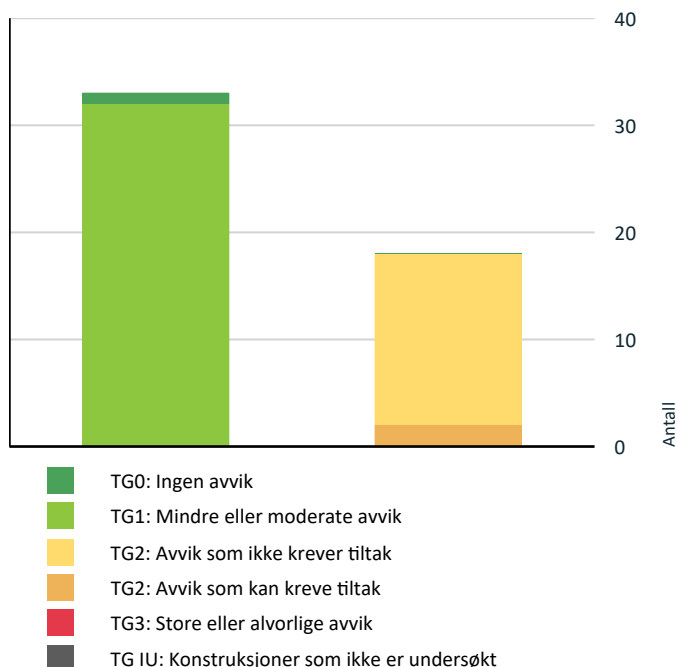
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Dobbelgarasje tilknyttet boligen

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

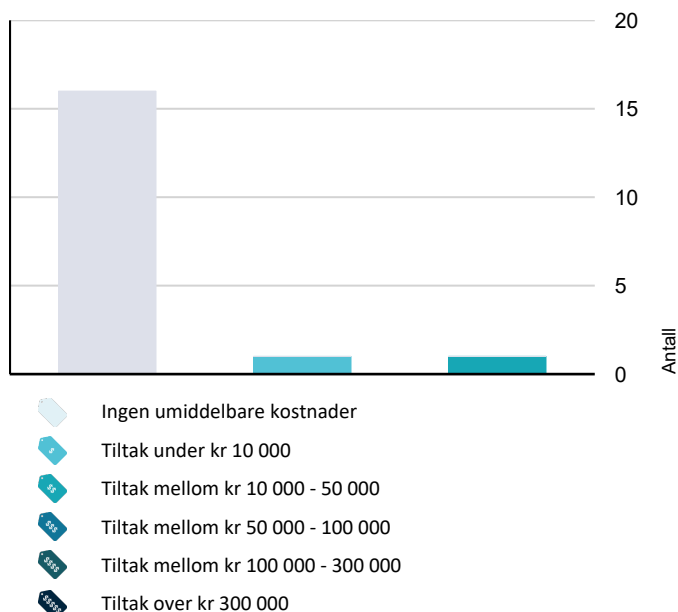
Sammendrag av boligens tilstand

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

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 tilleggsplysninger 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

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

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 2 [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2010

Kommentar

Igangsatt oppføring 28.07.2009 og
tatt i bruk 29.01.2010, ifølge
offentlige opplysninger.

Standard

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

Vedlikehold

Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt.

Ingen spesielle registrerte vedlikeholds-oppgraderingsbehov.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Innredning på baderom. 2 stk kjøkkenkraner. Nytt vindu/glass i stue. Nylig montert inn ny integrert komfyr på kjøkken.
2025	Vedlikehold	Nylig spylt taket, og utført diverse reparasjon/utskiftning av takstein i gradrenner.
2025	Modernisering	Nylig montert inn ny peisovn på stue/kjøkken.
2020	Modernisering	Jacuzzi på terrasse.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er nylig spylt taket, og utført diverse reparasjon/utskiftning av takstein i gradrenner.

TG 2 Nedløp og beslag

Metall i takrenner, nedløp og beslag. Det er helbeslått pipe (pipehatt) over tak.
Det er takstige for feier. Nedløp ført ned i grunnen/drenering el.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Tak/Takstige.



Taknedløp ned i rør/grunnen.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Ihht eier er utvendig kledning med Sibirsk lerk.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon med valmet tak, prefabrikkerte W-takstoler i treverk, og duk (vindtetterduk) som undertak fra byggeår.
Loft over 1. etasje med innvendig adkomst via loftsluke med stige. Lagringsplass med tregulv på loftet.



Konstruksjoner- Loft.



Konstruksjoner- Loft.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2009. Nytt vindu/glass i stue 2025.
Åpningsvinduer og faste vinduer. Vannbrettbeslag uten oppbrett på ender, og er vanlig fra den tiden det ble oppført.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sideomramning ned mot vannbrett.



Sideomramning ned mot vannbrett.

TG 1 Dører

Bygningen har foliert hovedytterdør med glass.
Terrassedør med 2-lags glass og trekarmer fra 2009, i fm vaskerom.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 2

Heve skyvedør med 2-lags glass og trekarmer fra 2009

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Skade på beslag under døren utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Skade på beslag under døren.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til terrasse med adkomst til hage. Terrasse med fliser på gulv, størrelse er avrundet 65 m²- (Overbygd del er ca. 30 m² av dette).
Terrassedel/uteareal med belegningsstein utenfor flislatt terrasse er ikke oppmålt.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater med:

Gulv: Fliser, laminatgulv og parkettgulv.

Vegger: Ferdigpanel, tapet, vegg med stavskifer i stue, og mosaikkfliser mellom overskap og underskap på kjøkken.

Tilstandsrapport

Himlinger: Panelte overflater- malt panel og beiset panel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/gulv mot grunn er med betongdekke.

Gang: Målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 16 mm høydeforskjell over hele rommet.

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

TV-stue: Målt ca. 9 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 15 mm høydeforskjell over hele rommet.

Soverom (innerst til høyre): Målt ca. 9 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 4 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.

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

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre ihht senere krav.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Det er elementpipe i boligen. Feieluke i 1. etasje.

Peisovn i stue/kjøkken, og er nylig montert inn.



Peisovn.



Peisovn.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte hvite 1-rams dører som innvendige dører. 2-fløyet dør med glass.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med 4 dører i entre. Skyvedørsgarderobe med 3 dører i ett kontor.

Skyvedørsgarderobe med 2 dører i to stk soverom. Skyvedørsgarderobe med 4 dører i ett soverom.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 1

Generell

Baderom 1 er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Baderom 1.

1. ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

1. ETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Opprettholde bruk av dusjkabinett og badekar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

(Halvparten av forventet brukstid på smøremembran er oppbrukt etter 15 år).

Konsekvens/tiltak

- 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

Tilstandsrapport



Sluk.

1. ETASJE > BAD 1

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og boble-badekar. Veggmontert toalett har lekkasjesikring/spalte mot gulv under toalettet.

Baderomsinnredning med heltre fronter og benkeplate.

1. ETASJE > BAD 1

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med ventilasjonsanlegg/motor på loft. Ventil i himling og tilluft i fm døren.

1. ETASJE > BAD 1

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Hulltaking.



Hulltaking.

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Baderom 2 er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



Baderom 2.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Gulvet er flatt og det er lokalt fall i dusjonen. Det er målt ca. 14mm høydeforskjell - lokalt fall på gulv i dusjonen. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

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

Opprettholde bruk av dusj i dusjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ingen membransokkel/mansjett opp på røroppstikk i gulv under innredning.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- 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

Tilstandsrapport



Ingen membransokkel/mansjetter på røroppstikk i gulv.



Sluk.

1. ETASJE > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Veggmontert toalett har lekkasjesikring/spalte mot gulv under toalettet.

Baderomsinnredning med laminerte fronter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dusjkabinnet mangler ett ben, og er understøttet med fliser/belegningsstein i bakkant under dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Understøtting under dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD 2

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med ventilasjonsanlegg/motor på loft. Ventil i himling og tilluft i fm døren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takventil er løs.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Feste/reparere takventil.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Løs takventil.

1. ETASJE > BAD 2

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 > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Gulvet er flatt. Det er målt ca. 2mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er 5-6 mm høyere på gulv utenfor gulvskinne for skyvedører, en gulv ved dør til rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
 - Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Fungert siden byggeår og det er derfor ikke vurdert utbedring/kostnadsestimat.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke membransokkel/mansjett opp på røroppstikk og vanninntak i gulv.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fuktilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ingen membransokkel på røroppstikk.



Sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har stålkum og opplegg for vaskemaskin. Innredning med veggmonterte laminerte skap. Skyvedører i front av varmtvannsbereder og anlegg for vannbåren gulvvarme.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med ventilasjonsanlegg/motor på loft. Ventil i himling og tilluft i fm døren.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (gang- med samme hull/hulltaking som for badetrom 2), uten å påvise unormale forhold. Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

Tilstandsrapport



Hulltaking.



Hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er spesialtilpasset/laget fra byggeår

Innredning med glatte laminerte fronter, glassdører og takhøye skap. Benkeplaten er av heltre. Kjøkken/Arbeidsøy. Det er 2 stk sorte vaskekummer- en i kjøkken/arbeidsøy og en i innredning langs vegg.

Det er integrert kjølehjørne, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, komfyr og induksjonstopp. Komfyr er nylig montert inn ny.



Kjøkken.



Kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Plastrør i vanninntak og stoppekran i vaskerom.

Kobberrør og plastrør (rør i rør) som vanntilførsler i boligen. Rørskap for rør i rør i vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis noe irring på kobberrør i vaskerom.

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport



Vanninntak/stoppekran i vaskerom.



Rørskap i vaskerom.



Irring på kobberør. Vaskerom.

TG 2 Avløpsrør

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

Plastsluk i baderomsgulv og vaskerom. Stakeluke på avløpsrør ikke observert.

Lukket system og lufting for avløpsanlegg er derfor ikke observert innvendig. Observert ett rør på loft og takventil utvendig på tak som er vurdert å være luftingen (Normal dimensjonering av avløpslufting idag er 110mm over tak).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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 stakelukes via sluk-synlige avløpsrør ved eventuelt behov og er fortsatt TG 2.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med sentralavtrekk på loftet.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Utvendig vannkran. Utvendig vannkran i garasje.

TG 1 Varmesentral

Det er installert jordvarme/bergvarmeanlegg. Anlegg av type Thermia Diplomat. Service er opplyst å være utført i 2024.

Tilstandsrapport



Bergvarmanlegg.



Bergvarmanlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, type Høiax fra byggeår.



VVB i vaskerom.

TG 1 Andre installasjoner - 2

Medfølgende jacuzzi - boblebad med saltvannsanlegg som var nytt i 2020.
Plassert på flislagt terrasse. Vurdering kun basert på alder.

Årstall: 2020

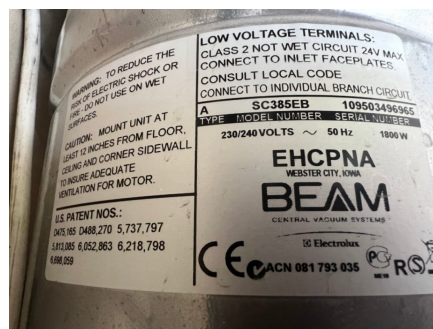
Kilde: Eier

TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsugeranlegg av type Beam. Anlegg plassert i garasjen.



Sentralstøvsuger.



Sentralstøvsuger.

TG 2 Vannbåren varme

Vannbårent gulvvarmesystem og rørskap/fordelingssystem i vegg innvendig i skyvedørgarderobe på kontor- tilstøtende rom til vaskerom.

Tilstandsrapport

Det er i rørskapet merket av kurser. Varmtvann fra anlegget er plassert i vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Røranlegg er montert i rørskap uten bunn, og det er ingen sluk i rommet. Sluk i tilstøtende rom (vaskerom). Rørskap skal være tette i bunn med ett sikkerhetsutløp - rør med avrenningsmulighet fra rørskapet til sikkerhetsutløp med mulighet for avrenning av eventuelt lekkasjevann til ett sluk. Siklemikken er en del av et dreneringssystem som er tilpasset dagens krav for drenering av fordelerskap for eventuelt lekkasjevann i rørskapet.

Konsekvens/tiltak

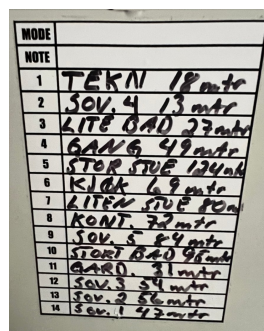
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



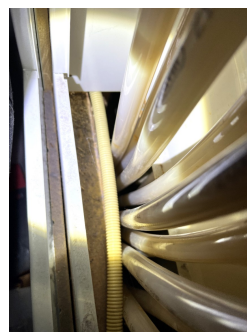
Rørskap- vannbåren gulvvarme.



Merking- rørskap.



Ingen bunn i rørskapet



Ingen bunn i rørskapet.

TE1 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 skjult sprednett- el-anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer.

Led-Downlights-belysning i entre, stue, kjøkken, tv-stue, kontor, baderommene, vaskerom og to soverom.

Downlights-belysning i utvendig takutstikk/gesimser utvendig (ikke i fm garasje).

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.

2010 Ny bolig i 2009-2010. Tatt i bruk 29.01.2010 ifølge off. opplysninger.

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

Tilstandsrapport

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

Strøm til Jacuzzi i ca. 2015. Strøm til garasje i ca. 2017.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

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 røykvarsler, og er iht dette. Det er seriekoblede røykvarslere.

(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 brannslukkingsutstyr 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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering fra 2009, og er ihht dette utført med opparbeidede drenerende masser og drensrør. 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. Ingen synlig utvendig tettesjikt og er vanlig pga type fundamentering og ingen kjeller.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Støpt dekke i 1. etasje.

TG 2 Forstøtningsmurer - 2

Forstøtningsmur langs innkjøring mot hagen, med type belegningsstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Skjevhet pga jordtrykk.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Støttemur.



Skjevheter.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur på oversiden av gårdsplass med betong-stablestein, og hongjerde i treverk på toppen. .

Tilstandsrapport



Støttemur med gjerde.

TG 2 Terrenghforhold

Terrenghforhold: Det er belegningsstein med fallforhold ut fra boligens fremside. Plen med svakt fall ut fra gavlvegg ved innkjøringsvei. flatt på oversiden av garasjen og baksiden i hagen. flatt areal med flislagt terrasse, og noe plen med relativt flatt areal på samme siden mot innkjøringsveien.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fall fra grunnmur og ut fra boligen - rundt hele boligen. 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

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak/kostnader er vurdert da det ikke er kjeller, men det anbefales på generelt grunnlag fall på terreng ut fra bygninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Gårdsplass og gavlvegg mot innkjøring med fall.



Noe flatt areal/plen mot vei/innkjøringsvei.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Utvendig avløpsrør er av plast og er fra 2009. Det er offentlig avløp via privat stikkledning.

Utvendig vannledning er av plast (PEL) og er fra 2009. Det er offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Bygninger på eiendommen

Dobbelgarasje tilknyttet boligen



Anvendelse

Byggeår

2010

Kommentar

Oppført samtidig med boligdelen.

Standard

Normal standard i relasjon til bruken.

Vedlikehold

Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Fundamentert med støpt såle. Støpt dekke i garasje.

Trevegger med liggende utvendig kledning.

Saltak med prefabrikkerte takkonstruksjoner og duks (vindtetterduk) som undertak.

Taket er tekket utvendig med takstein.

Innredet med strøm, lys, dobbel garasje el leddport, og gipsplater på vegg mot bolig.

Vannkran i garasjen.

Fremstår som normalt vedlikeholdt, hensyntatt type bygg og bruk.

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



Uthus



Anvendelse

Byggeår

2010

Kommentar

Byggeår er ukjent og et ca. år. Ingen registrert bygg/byggeår i offentlig register.

Standard

Normal standard i relasjon til bruken.

Vedlikehold

Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Fundamentert med støpt såle. Støpt dekke i boden.
Trevegger med liggende utvendig kledning.
Pulttak med plassbygde takkonstruksjoner uten undertak.
Taket er tekket utvendig med takstein.
Innredet med dør.

Fremstår som normalt vedlikeholdt, hensyntatt type bygg og bruk.
Det er ikke beslag utvendig under døren, og døren er treg å åpne/lukke.
Noe mose/grøsnke på utvendig kledning på fremsiden.
Tak uten undertak.

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

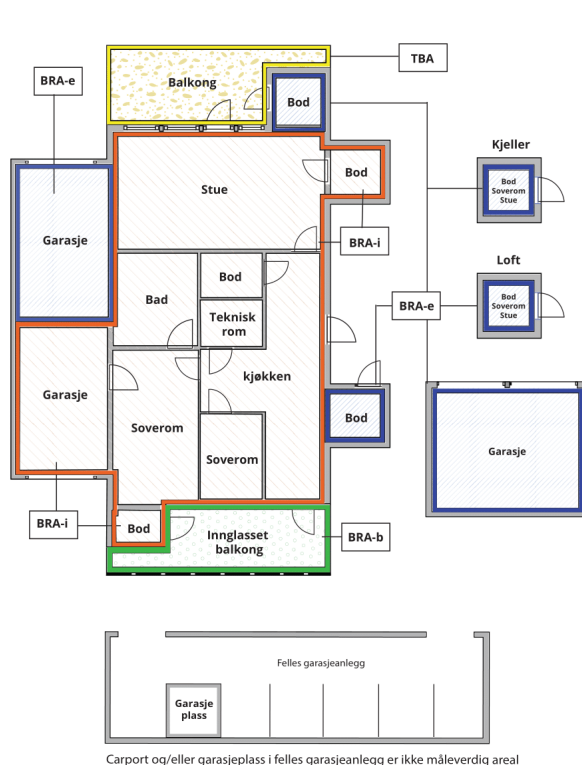
Hva er måleverdig areal?

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)				
1. Etasje	174			174	65		174
Kaldtloft						35	35
SUM	174				65	35	209
SUM BRA	174						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, stue, kjøkken, tv-stue, kontor, bad 1, bad 2, vaskerom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5		
Kaldtloft			

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

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

Loft: Tregulv på loft er ca. 35 m² ifølge eier (ikke mulig å måle pga lagrede ting), og er kun et ca. areal.

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

Flislagt terrasse (overbygd del og åpen del) på avrundet 65 m², er oppgitt som TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Dobbelgarasje tilknyttet boligen

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		39		39	
SUM		39			
SUM BRA	39				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Gipsing i garasje er ikke brantnett/gasstetting ihht dagens krav/standard, og er vanlig pga alder.

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:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

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.

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	174	0
Dobbelgarasje tilknyttet boligen	0	39
Uthus	0	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2025	Rune Kirkerud	Takstingeniør
	Jørn Harald Granum	Kunde
	Eli Villumstad Granum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	31	614		0	851.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Smedbakkvegen 18

Hjemmelshaver

Granum Eli Villumstad, Granum Jørn Harald
Villumstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i bolig-villaområde øverst på Minkafeltet ca 2,5 km fra Brumunddal sentrum, i Ringsaker kommune.
Det er kort avstand til bla: ballplass, skole, barnehage, fine turmuligheter i nærmiljøet, nærbutikk, ca. 2-3 km til Brumunddal sentrum m.m.
Boligen har gode lys-og solforhold. Området må betraktes som meget barnevennlig.
Det er Mjøsutsikt fra boligen og terrassen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via privat stikkledning.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Eiendommen er registrert med enebolig.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med plen, beplantning, prydbusker, støttemurer, belegningsstein m.m.
Belegningsstein i innkjøring og gårdsplass, med normale parkeringsforhold på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Ingen opplyste forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 500 000	2015

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Jernbanepersonalets Forsikring				6 396
Kommentar Selskap og årlig sum ifølge eier.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	08.09.2025		Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart	05.09.2025	Kommunens portal/situasjonskart.	Gjennomgått	1	Nei
FDV dokumentasjon (CD)		Gjennomgått noe: Tegninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2025	
2	16.09.2025	

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/GA6618>

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