

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Vesselbakkvegen 9, 2380 BRUMUNDDAL

 RINGSAKER kommune

 gnr. 683,683, bnr. 198,234, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 205 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 20.01.2025

Rapportdato: 28.01.2025

Oppdragsnr.: 12043-25011

Referansenummer: TM1776

Autorisert foretak: Obron Øst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jostein Engh

Vår ref:



OBRON 
Kvalitet i bygg



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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.

OBRON ØST AS

Obron.

Takstforetak med avdelinger i Trondheim, Hamar og Kristiansund.

Vi er en god gjeng med veldig dyktige uavhengige takstmenn med lang erfaring fra takst- byggebransjen.

Vi utfører de fleste typer takster på alle typer bygg og eiendommer.

Rapportansvarlig

Jostein Engh

Uavhengig Takstingeniør

jostein.engh@obron.no

917 31 273



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

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.



Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegninger på opprinnelig del, med stempel fra kommunen fra 1966.

Eier har snitt tegning av tilbygget med stue fra 1985, med godkjenningstempel fra 1985.

Kommunen opplyser: Ingen pålegg på eiendommen. Det foreligger ikke ferdigattest/ brukstillatelse i kommunes arkiver.

Bod

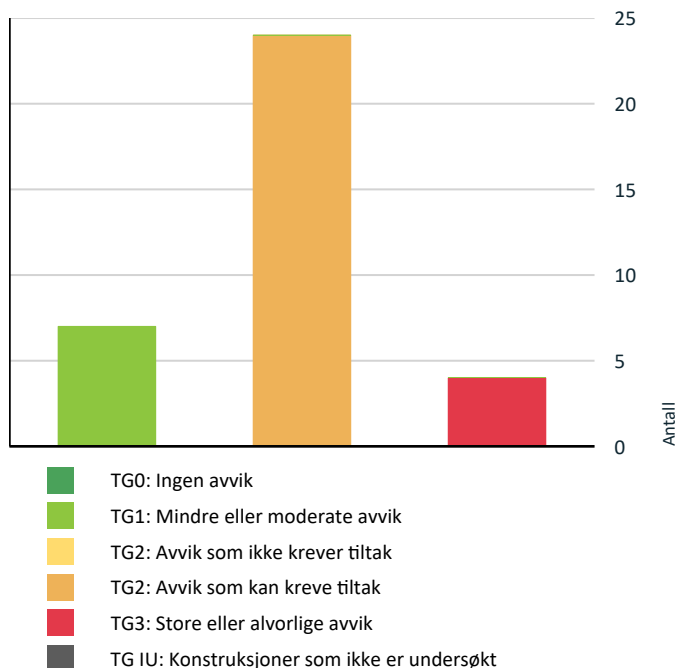
- Det foreligger ikke tegninger

Lekestue/ enkel bod i trekonstruksjoner i hagen, ikke videre beskrevet eller oppmålt i rapporten.

I mange tilfeller er små lekehus og boder under en viss størrelse og høyde unntatt fra søknadsplikt, så lenge de oppfyller krav til avstand fra nabogrensen (ofte minimum 1 meter) og ikke overstiger spesifikke arealgrenser (f.eks. 15 kvadratmeter).

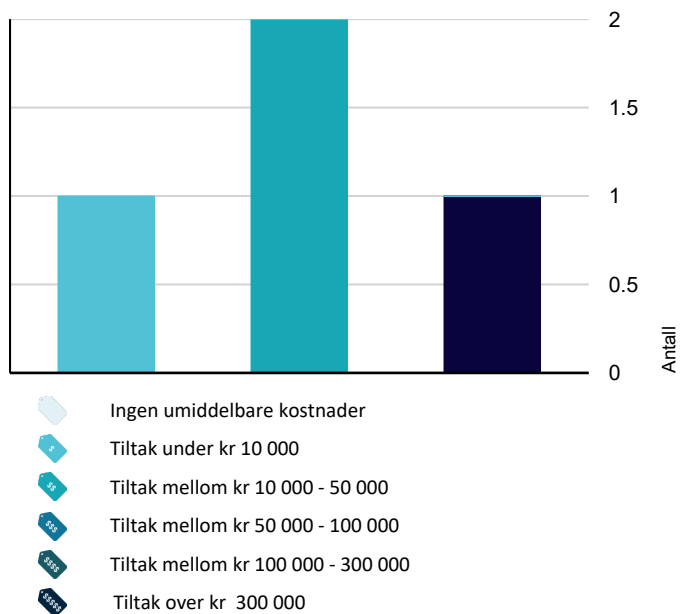
Sammendrag av boligens tilstand

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

Snø ved befaring. Snø gjorde at hagen, yttertak, deler av utvendig grunnmur, eventuell krypkjeller, områder på og under terrasse ol. ikke ble besiktiget, da det ikke var fremkommelig eller synbart ved befaring. Deler av kontrollpunktene i tilstandsrapporten er ikke mulig å utføre. (Se bilder i rapporten)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er avvik:

Eldre piper vil ofte ha forvitningskader.
4 anmerkninger i feierrapport.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Gammelt bad bør oppgraderes, eldre membran kan ha/har sannsynligvis forvitring og er da ikke lenger vanntett. Produsenter av membraner opplyser om brukstid på rundt 20 år.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.

Målt fukt i påforet vegg og gulv.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Dusjrom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

ikke vanntett gulv, sprekk i hjørnene.
Nytt vanninntak gjennom vegg under dusjen.
Fukt i vegg.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Det er avvik:

Eldre og slitt luftehatt med skjevheter.

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

Det er avvik:

Trepanel/kledningen er steder noe slitt.
Liten avstand mellom terreng og kledning, steder nesten helt nedpå belegningstein, med risiko for fuktopptrekk.

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er avvik:

Små luftespalter i overgangen mellom vegg og takkonstruksjon, isolasjonen er lagt helt ut til undertaket noen plasser.

Fuktmerker ved pipe.

Undertak/ sutaksplate er løs / henger ned, utett undertak.

Det er ikke undertak over del med terrasse.

Synlige skjevheter i dragere ved garasjen og terrassen.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer fra byggeåret med bruksslitasje.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Dører fra byggeåret med bruksslitasje.

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

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er avvik:

Svai i drager for tilbygget.

Terrasser og trapper høyere enn 50 cm skal ha sikkert rekkverk.

! Utvendig > Garasje [Gå til side](#)

Det er avvik:

Skjevheter i tak.

Bevegelse opprinnelig bygg.

Forvittringer og sprekker/ riss i betonggulvet.

Veggene ligger tett ned mot terreng.

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Del eldre og utidsmessige overflater med slitasje preg i kjeller.

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

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket er registrert i tilbygget del.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Det er avvik:

Målt fukt i påføret vegg ved vaskemaskin, i badstua, i dusjrommet, synlige fuktmerker i murvegger.

Fuktmerker i enkelte gulvlister.

Vinylbelegg som ikke er diffusjonsåpent direkte på betong, må påregne at det er noe fuktighet og sopp under belegget.

(Tett gulvbelegg direkte på betonggulvet slipper ikke fukten gjennom, det vil alltid være noe fukt i betonggulvet som normalt vil luftes ut og er ufarlig)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

I del av kjellertrapp.

Lofstrapp uten rekkverk.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Del slitte dører i kjeller.

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Gammelt røropplegg

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

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

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

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

Gamle soilrør har forvitring og slitasje innvendig. Svetteing ved skjøter.

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

Det er avvik:

Eldre panelovner og lite med varmekilder i kjeller.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det kan gå varmegang i støpselet, derfor er det anmerkning på el-tilkobling.

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

Det er avvik:

Opplegg fra byggeåret.

Rommet er ikke bygget som et komplett våtrom, ikke vannrette overflater.

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

Eldre anlegg, sikringsskap med skrusikringer (porselensikringer) + en ettermonterte automatsikring.

Deler med opplegg fra byggeåret.

Godkjent el-kontroll fra august 2021.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er avvik:

Drenering og fuktsikring har svakheter- mangler, påvist med fuktvariasjoner- fuktutslag/ merker. Se også punktet "rom under terreng"

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

Det er avvik:

Må påregne noe aldersforvitring da deler av komponentene er rundt 60 år.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Hjemmelshavere bor i boligen

Standard
Standard fra byggeåret med div. oppgraderinger og nyetableringer.

Vedlikehold
Greit ivaretatt.

Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Del av stue, søndre del fra stuevindue og sør over.
1985	Tilbygg	Ny takkonstruksjon på garasjen og over terrassen.
	Ombygging	Del av opprinnelig bod er ombygget og medtatt i soverommet.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med profilerte stålplater (Planja)
Taktekking ikke tilgjengelig da det er snø på taket. Takstmann har ikke vært på taket. Sjekkes nærmere når taket er snøfritt.

Årstill: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

TG 2 Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp, beslått luftehatt, lakkerte stål takrenner og nedløp og snøfangere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Eldre og slitt luftehatt med skjelheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Sjekkes jevnlig, byttes ved behov.
Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Limtegl på yttervegg ved inngangen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Trepanel/kledningen er steder noe slitt.
Liten avstand mellom terreng og kledning, steder nesten helt nedpå belegningstein, med risiko for fuktopptrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Må påregne vedlikehold og noe utskiftinger.
Bør etablere et større mellom kledning og terreng.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak, tretakkonstruksjoner, bordkledd undertak, isolert med flis, deler er tileggsisolert med mineralull.

Tilbygget med takstoler, undertak med sutaksplater. Isolert med mineralull.

Sønder del av loftet på opprinnelig del er besiktiget, det er ikke adkomst/ gangbart gulv på de delene som ikke er besiktiget. Deler av loft er ikke tilgjengelig eller besiktiget.

En lofts Luke er utvendig, over garasjen, det var ikke forsvarlig/trygt å sette opp stige for besiktigelse av loft, da det var snø og is på bakken ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Små luftspalter i overgangen mellom vegg og takkonstruksjon, isolasjonen er lagt helt ut til undertaket noen plasser.

Fuktmerker ved pipe.

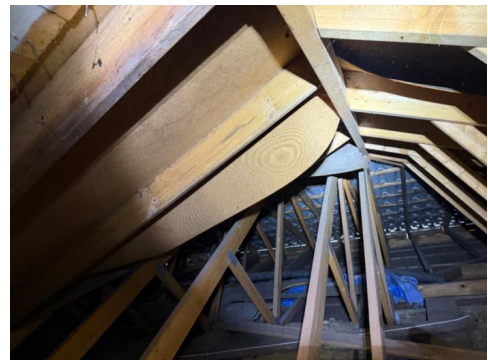
Undertak/ sutaksplate er løs / henger ned, utett undertak.

Det er ikke undertak over del med terrasse.

Synlige skjevheter i dragere ved garasjen og terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.



! TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass fra 1985. Glassen er skiftet i de fleste vinduene, observert vinduer med produksjonsår 2011 og et fra 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra byggeåret med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregne vedlikehold og noen utskiftninger.

! TG 2 Dører

Heve og skyvedør til terrassen fra 1985.

Eldre dør til garasjen fra terrassen.

Malt teak ytterdør.

Enkel dør til boden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører fra byggeåret med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregne noe utskiftninger og vedlikehold.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i trekonstruksjoner.

Del er overbygget.

Deler av området under er ikke tilgjengelig pga. snø.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:

Svai i drager for tilbygget.

Terrasser og trapper høyere enn 50 cm skal ha sikkert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Tiltak:

Drager med svai må sjekkes nærmere, må påregne forsterkning/understøtting.



TG 1 Utvendige trapper

Platting med skifer

TG 2 Garasje

Opprinnelig frittstående garasje ble bygget inn på huset ved tilbygging i 1985.

Da ble takkonstruksjon forlenget å bygget over garasjen.

Eier opplyser at tak og garasjen henger ikke 100% sammen, da takkonstruksjon er bygget/ satt opp på nye søyler og dragere, siden det er noe setninger og bevegelser i opprinnelig garasje.

Søylene og dragerne er bygget inn i opprinnelige vegger i garasjen.

Garasje med støpt gulv.

Kledde bindingsverksvegger

Stål tak med saltak i trekonstruksjoner over.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skjevheter i tak.

Bevegelse opprinnelig bygg.

Forvittringer og sprekker/ riss i betonggulvet.

Veggene ligger tett ned mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Søyle og drager fra 1985



Tilstandsrapport

! TG 1 Utv. bod.

Bod ved inngang.
Tregulv, kledde vegger og himling.
Del av boden er ombygget og med tatt på soverommet.



INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv med vinylbelegg, teppe, laminat og fliser.
Vegger med malte plater, fabrikkerte tynnplater, malte mdf veggplater og malt panel. Der det er mdf veggplater er de satt utenpå opprinnelig kledning.
Himlinger med malte takplater, malt betongdekke, takessplater og malte takplater

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Del eldre og utidsmessige overflater med slitasje preg i kjeller.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Trebjelkelag i tilbygget del.

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.

Avviket er registrert i tilbygget del.

! TG 2 Radon

Radonkartet på <https://geo.ngu.no/kart/radon/> viser at det er moderat til lav verdier av radon i dette området.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 3 Pipe og ildsted

Murt teglpipe.
Klebersteinsovn i stue

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Eldre piper vil ofte ha forvitningskader.
4 anmerkninger i feierrapport.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør påregne rehabilitering av pipe, med nytt røykrør, sotluke og overganger, pga. alder.

Kostnadsestimat gjelder kun TG3 anmerkning om trematerialer ved sotluke.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trematerialer for nær sotluke, må sikres.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

De fleste kjellergulv og vegger er kledd, kun to rom med synlige murvegger.
Gulvet har belegg. Veggene har plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Målt fukt i påføret vegg ved vaskemaskin, i badstua, i dusjrommet, synlige fuktmerker i murvegger. Fuktmerker i enkelte gulvfliser. Vinylbelegg som ikke er diffusjonsåpent direkte på betong, må påregne at det er noe fuktighet og sopp under belegget. (Tett gulvbelegg direkte på betonggulvet slipper ikke fukten gjennom, det vil alltid være noe fukt i betonggulvet som normalt vil luftes ut og er ufarlig)

Konsekvens/tiltak

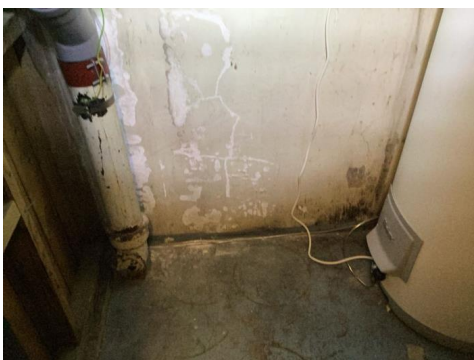
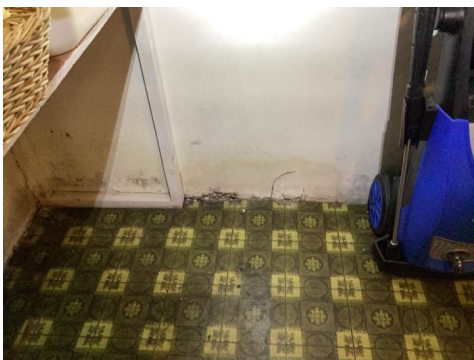
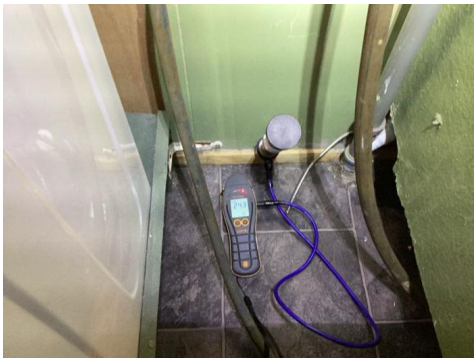
• Tiltak:

Tørrere klima i kjeller bør etableres.

Fram til rundt 1970 ble de fleste kjellere bygd uten nevneverdig fuksikring eller isolasjon, og var kun egnet som grovlager. Selv med utvendige fuksikringstiltak kan gamle fundamenter fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende og kapillærbrytende underlag er utfordrende å utbedre. Må påregne forvittringer i fuktsperre på hus som er eldre enn 40 år.

Det er utfordrende å få denne type kjeller helt tørr. Bruken av kjellerrommene vil ha begrensinger pga. fukt. Inneklima kan forbedres med god ventilering, luftavfukter og høyere temperatur.

Fuktskadet treverk må fjernes.



! TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under tilbygget, trebjelkelag. Besiktiget fra et vindu i kjeller, det andre satt fast/ lot seg ikke åpne.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.
- Bedre ventilering må etableres.

Fuktmåling bør gjennomføres for å få vite tilstand, fuktmåling var ikke mulig å utføre fra åpningen



! TG 2 Innvendige trapper

Bratt tretrapp til kjeller og loft.

Vurdering av avvik:

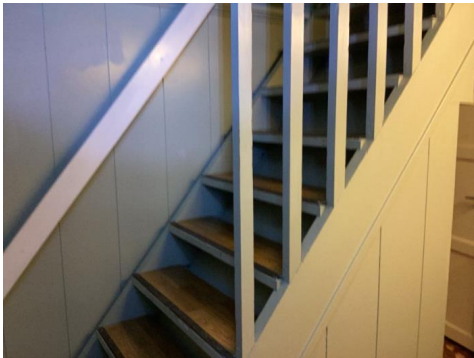
Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

I del av kjellertrapp.
Lofstrapp uten rekkverk.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Innvendige dører

De fleste dører er tidligere skiftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Del slitte dører i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregne vedlikehold og noe utskiftinger.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Eldre flislagt bad.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Gammelt bad bør oppgraderes, eldre membran kan ha/har sannsynligvis forvitring og er da ikke lenger vanntett. Produsenter av membraner opplyser om brukstid på rundt 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

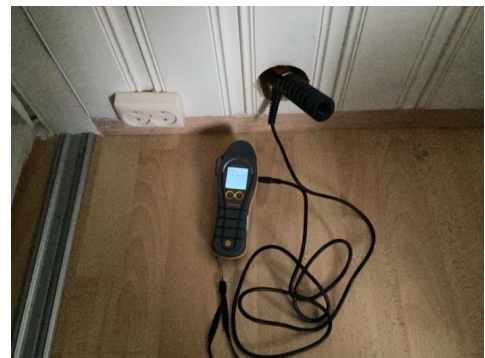
Kostnadsestimat: Over 300 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom bak dusjen.
Ikke mulig å se inni veggen, kun fuktmåling er utført.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeåret, tidligere oppgradert med nye fronter og benkeplate fra kjøkkenfornyere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gammelt røropplegg

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nyetablering

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Badstue i hjørne av kjeller, grenser mot to yttervegger.
Kledde vegger og gulv med belegget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.

Målt fukt i påforet vegg og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Skader i rommet må utbedres.

Gulvbelegget må fjernes, mulig det stenger fukt inni konstruksjonen.

Fuktskadet trematerialer må fjernes.

Kostnadsestimat kun på videre undersøkelser og fjerning av fuktskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og galvanisert vannrør fra byggeåret.
Nyere plast vannledning i inntak, vannmåler og stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeåret, påkoblet noe plast/pvc fra 1994.

Vurdering av avvik:

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

Gamle soilrør har forvitring og slitasje innvendig.
Svetting ved skjøter.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 2 Varmesentral

Boligen varmes i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og el. varme.
Panelovner i div. rom.
Varmepumpe montert/ produsert i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Eldre panelovner og lite med varmekilder i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregne nyetableringer/ utskiftninger.



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det kan gå varmegang i støpselet, derfor er det anmerkning på el-tilkobling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

! TG 2 Vaskekjeller

Vaskekjeller med innredning med kum, sluk og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Opplegg fra byggeåret.
Rommet er ikke bygget som et komplett våtrom, ikke vanntette overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Nyetableringer.



! TG 3 Dusjrom

Tilstandsrapport

Eldre dusjrom med belegg og tynne våtromsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

ikke vanntett gulv, sprekk i hjørnene.

Nytt vanninntak gjennom veggen under dusjen.

Fukt i veggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktskadet materialer må fjernes.

Rommet kan ikke brukes som dusjrom.

Fukt i tilleggende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet er satt til under 10 000,- dette er for fjerning, siden rommet ikke kan brukes som dusjrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 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.

Eldre anlegg, sikringsskap med skrusikringer (porselensikringer) + en ettermonterte automatsikring.

Deler med opplegg fra byggeåret.

Godkjent el-kontroll fra august 2021.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Inntak og sikringsskap

3. 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

Takstmann har ikke elektroutdanning.

Må påregne oppgraderinger av eldre anlegg.



! TG 1 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 forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Eier opplyser om noe myrlendt området.
Det har tidligere vært utført dreneringstiltak på eiendommen, konferer med eier om dette.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og fuktsikring fra byggeåret.
Ingen synlige utvendige tettesjikt eller grunnmursplast over terreng

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Drenering og fuktsikring har svakheter- mangler, påvist med fuktvariasjoner- fuktutslag/ merker. Se også punktet "rom under terreng"

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Å få denne type kjellervegger og kjellergulv tørr ved skifte av drenering og fuktsikring er nesten umulig.

Lokale tiltak som å lede vann fra takrennedløp bort fra bygget, etablere bedre ventilering og ha høyere temperatur i kjeller, installere avfukter, er tiltak som ofte bedrer forholdene noe.

Gamle kjellergulv har heller ikke fuktsperre, må påregne forvitring i fuktsperre på hus som er eldre enn 40 år.

Eldre kjellergulv vil da alltid ha noe fukt og vil være fuktugende fra grunnen under kjellergulvet.

Bruken av kjelleren vil derfor være begrenset.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpte kjelleryttervegger innvendig isolert med siporeks.
Kjellerveggene er kun synlig i to rom innvendig.
Støpt ringmur på tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Må påregne noe aldersforvitring da deler av komponentene er rundt 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregne vedlikehold.

Sprekk i grunnmur i krypkjeller.

Avskalling i grunnmur etter fukt.



Sprekk i grunnmur

Terrengforhold

Ganske flatt terreng inn til huset, bør være noe fall fra grunnmur/ huset.
Snødekt tomt ved befarings. Kondensvann fra varmepumpe må ledes bort fra huset.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast- Pvc og vannledning av plast (PEL).
Rørene ble skiftet i 2021

Andre tomteforhold

Strøm- trafokiosk på eiendommen.

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Enkelt

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Beskrivelse

Enkel liten bod i trekonstruksjoner i hagen.
Med sprekk i grunnmur.

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

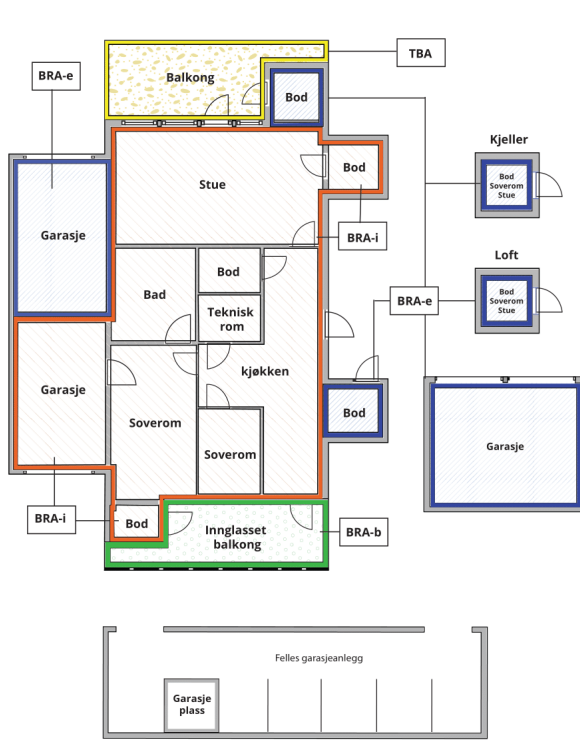
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass 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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	76			76	
1.etasje	101	25		126	58
SUM	177	25			58
SUM BRA	202				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang , Innredet rom, Gang 2, Bod , Lagerrom , Vaskekjeller, Bod 2, Hobbyrom, Innredet rom 2, Dusjrom, Badstue		
1.etasje	Bad , Kjøkken , Vindfang , Gang , Soverom , Soverom 2, Kjellernedgang , Soverom 3, Stue , Trappegang til loft.	Utv. bod, Garasje	

Kommentar

Oppmålt bruksareal.
Åpent areal (TBA) er terrassen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger på opprinnelig del, med stempel fra kommunen fra 1966.

Eier har snitt tegning av tilbygget med stue fra 1985, med godkjenningstempel fra 1985.

Kommunen opplyser: Ingen pålegg på eiendommen. Det foreligger ikke ferdigattest/ brukstillatelse i kommunes arkiver.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Garasjen som er bygget inntil boligen, er ikke utført som en egen branncelle, slik det kreves i byggt teknisk forskrift for å hindre brannspredning.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Beskrevet under avsnittet Tilstandsrapporten og opplyst i egenerklæringen.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		3		3	
SUM		3			
SUM BRA	3				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Lekestue/ enkel bod i trekonstruksjoner i hagen, ikke videre beskrevet eller oppmålt i rapporten. I mange tilfeller er små lekehus og boder under en viss størrelse og høyde unntatt fra søknadsplikt, så lenge de oppfyller krav til avstand fra nabogrensen (ofte minimum 1 meter) og ikke overstiger spesifikke arealgrenser (f.eks. 15 kvadratmeter).

Brannceller

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

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	98	104
Bod	0	3

Kommentar

Enebolig Alle rom i kjeller er vurdert som S-rom, ut i fra standard og bruk.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2025	Jostein Engh	Takstingeniør
	Jan Åge Johansen	Kunde
	Karly Johansen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	683	198		0	1154.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vesselbakkvegen 9

Hjemmelshaver

Jan Åge Johansen

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	683	234		0	103.9 m ²	Hentet fra Eiendomsverdi AS	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Jan Åge Johansen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Brumunddal, like ved Mørkved barneskole.
Veletablert boligfelt med eneboliger.
Solrik og fin beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot sør og vest.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendig rør ble skiftet i 2021.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Utvendig rør ble skiftet i 2021.

Regulering

Reguleringsplan: Ja
Kommuneplan: Ja.

Om tomten

Ganske flat tomt. Tomten var dekket med snø ved befaring.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
0	1964	Eiere har bodd i boligen siden den var ny i1965

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.01.2025	Egenerklæring er enkelt utfylt, ingen opplysninger om registrerte avvik.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger fra 1966 og snitt tegning på tilbygget fra 1985	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.01.2025		Gjennomgått		Nei
Eier		Eiere ga informasjon om eiendommen	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei

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.
- 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 brukeren 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 fuktinnhold 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 bolig-omsetningen. 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/TM1776>

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