

Tilstandsrapport

 1/2 part av tomannsbolig

 Smedbakkvegen 10 A, 2386 BRUMUNDDAL

 RINGSAKER kommune

 gnr. 31, bnr. 618, snr. 1

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 168 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 13.02.2026

Rapportdato: 18.02.2026

Oppdragsnr.: 15921-1569

Eiendomsverdi ref nr: VZ8951

Autorisert foretak: ICON Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kirkerud

Vår ref: ICON TAKST AS
Rune Kirkerud



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

ICON TAKST AS

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

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

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

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

Reklamasjonssaker - Skadesaker - Skjønnsmann-Brannskjønn.

Uavhengig kontroll av våtrom/lufttethet og bygningsdeler.

Konsulentoppdrag bygg og eiendomssaker. Byggelånsoppfølging.

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

Rapportansvarlig

Rune Kirkerud

Uavhengig Takstingeniør

post@icontakst.no

404 16 350



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

1/2 part av tomannsbolig, og rapporten er begrenset til denne boligens deler.

Tilstanden på boligen ansees som normal.
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, og med planløsning fra den tiden det ble oppført.
Det er en normalt god innvendig standard.
Normal standard på utvendig kledning, og takteking fra byggeår.

Noen bemerkninger, og noen bemerkninger pga bla. nyere krav/rapportstandard, og som gir ihht dagens krav/rapportstandard TG 2.
Noen forhold bør/anbefales utbedret, og noen forhold uten behov for tiltak. For å lukke "avvik" må diverse forhold endres/rettes/utbedres.

Garasje:
Fremstår som normalt vedlikeholdt. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Se forøvrig beskrivelser/detaljer om byggene i rapporten.

1/2 part av tomannsbolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.
Snødekte forhold, og vurdering er basert på alder. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Metall i takrenner, nedløp og beslag.
Det er ikke snøfangere men takteking har ru overflate, og takvinkelen skal ikke være over 27 grader. Det er da ikke ett krav.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning. Musetting observert på kontrollerte steder.

Takkonstruksjonen har prefabrikkerte takstoler i tre. Valmet takkonstruksjon og vindtettduk som undertak.
Kaldtloft med adkomst via lofstluke med stige i 2. etasje. Tak er ut ifra byggeår oppført med isolerte og luftede konstruksjoner.
Trebjelkelag med isolasjon i etasjeskiller mellom 2. etasje og loft.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2017.
Åpningsvinduer og faste vinduer.

Foliert ytterdør med glass fra 2017. Foliert boddør til utvendig bod.
2-fløyet terrassedør med 2-lags glass og trekarm fra 2017.
Terrassedør med 2-lags glass og trekarm fra 2017.
Løsninger utvendig under dører med treverk uten beslag.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Snødekte forhold, og vurdering er basert på synlige forhold og alder. Nærmere

undersøkelser må eventuelt gjøres når det er snøfritt.

Overbygd tak ved inngangspartiet med impregnert tregulv på ca. 5 m².

Terrasse: Utgang fra stue i 1. etasje til terrasse der det meste er overbygd, levegg mot naboen, impregnert rekkverk, impregnert tregulv, størrelse er ca. 37 m². Overbygd del med tett gulv for avrenning av vann til takrenne i fremkant.

Balkong: Utgang fra stue i 2. etasje til balkong med impregnert tregulv, levegg mot naboen, impregnert rekkverk, størrelse er ca. 25 m².

Høyder på rekkverk er ca. 90 cm.

Utvendig impregnert trapp i terreng/skråterreng fra parkering mot bolig.

Snødekte forhold, og vurdering er basert på synlige forhold og alder. Nærmere undersøkelser må eventuelt gjøres når det er snøfritt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er fra byggeår:

Gulv: Laminatgulv med trestruktur, og fliser.

Vegger: Malte plater, tapet, og ferdigpanel.

Himlinger: Ferdigpanel og malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunnen med støpt dekke.

Stue: Målt fra yttervegg/peis - yttervegg/nabo: Målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 10 mm høydeforskjell over hele rommet.

Stue: Målt fra åpning/entré - yttervegg/Terrassedør: Målt ca. 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 13 mm høydeforskjell over hele rommet.

Kjøkken: Målt fra åpning mot stue - innredning: Målt ca. 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 10 mm høydeforskjell over hele rommet.

Stue 2. Etg: Målt fra dør/baderom - yttervegg/terrassedør: Målt ca. 4 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 11 mm høydeforskjell over hele rommet.

Hovedsoverom 2.Etg: Målt ca. 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 10 mm høydeforskjell over hele rommet.

Boligen har isolert stålppe (hvit type), og peis med innsats.
Murt peis med innsats - ferdigtype, og peisen er pusset og malt.

Boligen har eiketrapp i 180 graders vinkel mellom etasjer. Rekkverk og håndlister.

Innvendig har boligen folierte formpressede fyllingsdører.
Dusjglassdører i baderommene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom i 1. etasje nytt i 2018. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Det har ut i fra byggeår blitt foretatt Uavhengig kontroll av baderommet, membran/fallforhold m.m i fm oppføring. Boligen er registrert med ferdigattest. Rommet har da godkjent membran, fall mot sluk etc.

Beskrivelse av eiendommen

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall 80 cm ut fra sluk er målt til ca. 2 cm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til gulv ved dørterskelen er ca. 3 cm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (Ferdigattest).

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Baderomsinnredning med laminerte fronter/skuffer.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom

Vaskerom i 1. etasje nytt i 2018. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Det har ut i fra byggeår blitt foretatt Uavhengig kontroll av våtrom, membran/fallforhold m.m i fm oppføring. Boligen er registrert med ferdigattest. Rommet har da godkjent membran m.m.

Bygger har malte plater. Sokkelfliser på vegger mot gulv. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall 80 cm ut fra sluk er målt til ca. 1 cm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til gulv ved dørterskelen er ca. 1,7 cm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (Ferdigattest).

Rommet har stokken og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (Baderom, yttervegger, rørskap for vann, sikringsskap, yttervegg og nabovegg). Det er istedet fuktkontrollert både vaskerom og tilstøtende rom med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

Bad

Baderom i 2. etasje nytt i 2018. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Det har ut i fra byggeår blitt foretatt Uavhengig kontroll av baderommet, membran/fallforhold m.m i fm oppføring. Boligen er registrert med ferdigattest. Rommet har da godkjent membran, fall mot sluk etc.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall 80 cm ut fra sluk er målt til ca. 1,6 cm fra målt pkt under innredning. Det er målt mindre en dette på motsatt side. Høydeforskjell fra toppen av sluket til gulv ved dørterskelen er ca. 2,6 cm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (Ferdigattest).

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Baderomsinnredning med laminerte fronter/skuffer.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er relevant eller fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er bla: Tilstøtende garderobe med lagrede ting og garderobeskap på vegg mot bad, yttervegger og nabovegg. Det er istedet fuktkontrollert både badet og tilstøtende rom med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i vaskerom.

Plastrør i vanninntak og stoppekran i vaskerom.

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

Plastsluk i våtrommene.

Stakeluke på avløpsrør er ikke observert.

Lukket system og lufting for avløpsanlegg er ikke observert, men det er opplyst å være vakumventil på loft. Dette er vurdert å være tilfredstillende. (Normal dimensjonering av avløpslufting idag er 110mm over tak).

Boligen har balansert ventilasjon. Balansert

Ventilasjon/varmegjennvinningsanlegg i boligens 1- og 2. etasje.

Anlegget er plassert i vaskerom med ventiler rundt i boligens himlinger i 1- og 2. etasje.

Utvendig vannkran.

Varmtvannstanken er på 187 liter, type Høiax og er plassert i vaskerom.

Sentralstøvsugeranlegg av typen «Aertecnica». Uttak i 1- og 2. etasje.

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

Sikringsskap med automatsikringer.

El-kurser ihht beskrivelse i sikringsskap: Hovedsikring 40 amp. 1x25 amp. 14x15 amp. og Astrour.

Elektrisk gulvvarme i entre, stue, kjøkken, baderommene, vaskerom, og utvendig bod.

Led-downlights belysning i entre, stue, kjøkken, baderommene, og stue i 2. etasje.

Utvendig belysning.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2017, 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.

Bygningen har grunnmur med ringmurs-elementer. Støpt dekke i 1. etasje.

Forstøtningsmur på baksiden av boligen, er av naturstein. Snødekte forhold, og vurdering er kun basert på alder. Nærmere undersøkelser må eventuelt gjøres når det er snøfritt.

Det er relativt flatt terreng på oversiden og siden, og med fallforhold på fremsiden mot parkering.

Beskrivelse av eiendommen

Snødekte forhold. Det anbefales på generelt grunnlag fall på terreng ut fra boligen/grunnmur med fall minst 1:50 ut fra bygningen, slik at overflatevann ledes bort. Det er støpt dekke og det er ikke kjeller og tilstanden ansees som normal.

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

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

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

1/2 part av tomannsbolig.

- Balkong/terrasse: Vurdert.

- Utvendige trapper/adkomstarealer: Vurdert.

- Innvendige trapper: Vurdert.

- Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant. Bygningene ligger i ett område med "moderta til lav" aktsomhetsgrad.

Radonsperre ansees dokumentert med ferdigattest.

- Brannteknisk: Røykvarslerutstyr/brannslukningsutstyr er vurdert.

- Brannceller: Brannskiller- vegger/etasjeskillere mot naboer er ikke mulig å kontrollere. Bygning med trekonstruksjoner.

Yttervegger med trebindingsverksvegger.

- Rømningsvei: Hovedrømningsvei- Hovedytterdør. Alternativ rømningsvei (Terrassedør/Balkong/Vindu(er).

Rømning via hoveddør via fellesareal/trapperom kan være én, mens et vindu eller balkong/terrasse som er tilgjengelig for redning/slokking

fungerer som en alternativ vei.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	168 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	149 m ²
Totalpris	4 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

1/2 part av tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

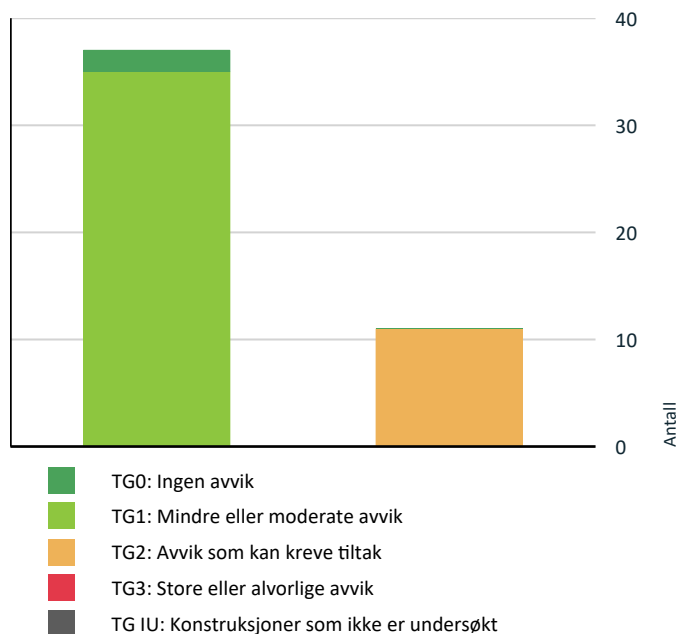
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

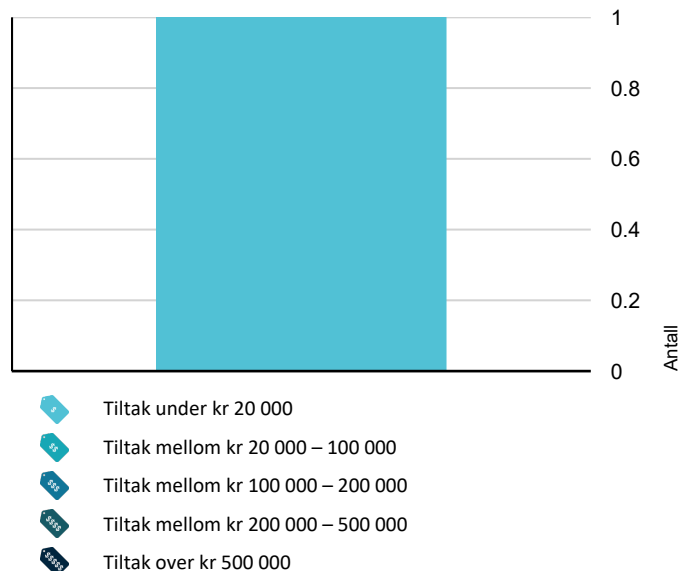
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Rapporten er avholdt etter beste skjønn. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest/byggearkiv ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for rapporten. Arealene er oppmålt etter: Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling av bolig. Det kan være benyttet standard kommentarer på risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Dette er generelle tilleggsopplysning for bruker av rapporten, og er ikke spesielt for denne bolig/eiendom. Opplysninger i rapport ifm påkostninger/oppgraderinger/vedlikehold etc er fra eier/eventuelt eiers representant i fm befaring.

Oppsummering av avvik

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

1/2 part av tomannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- | | |
|---|-----------------------------|
| ! Innvendig > Overflater - 2 | Gå til side |
| ! Innvendig > Pipe og ildsted | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon | Gå til side |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling - 2 | Gå til side |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - 2 | Gå til side |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon | Gå til side |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon | Gå til side |
| ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - 2 | Gå til side |
| ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon | Gå til side |

Sammendrag av boligens tilstand

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

1/2 PART AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
2018

Kommentar

Igangsatt bygd 21.06.2017 og
ferdigstilt høsten 2018. Ferdigattest
datert 17.09.2019.

Standard

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

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Komfyrvakt.
2023	Modernisering	Varmepumpe/aircondition.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Metall i takrenner, nedløp og beslag.

Det er ikke snøfangere men takteking har ru overflate, og takvinkelen skal ikke være over 27 grader. Det er da ikke ett krav.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har prefabrikkerte takstoler i tre. Valmet takkonstruksjon og vindtetterduk som undertak.

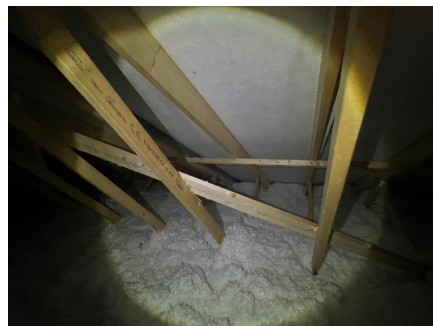
Kaldtloft med adkomst via lofsluke med stige i 2. etasje. Tak er ut ifra byggeår oppført med isolerte og luftede konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Trebjelkelag med isolasjon i etasjeskiller mellom 2. etasje og loft.



Takkonstruksjon/loft.



Takkonstruksjon/loft.



Takkonstruksjon/loft.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2017. Åpningsvinduer og faste vinduer.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Beskrivelse

Foliert ytterdør med glass fra 2017. Foliert boddør til utvendig bod.

2-fløyet terrassedør med 2-lags glass og trekarmer fra 2017. Terrassedør med 2-lags glass og trekarmer fra 2017.

Løsninger utvendig under dører med treverk uten beslag.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Snødekte forhold, og vurdering er basert på synlige forhold og alder. Nærmere undersøkelser må eventuelt gjøres når det er snøfritt.

Overbygd tak ved inngangspartiet med impregneret tregulv på ca. 5 m².

Terrasse: Utgang fra stue i 1. etasje til terrasse der det meste er overbygd, levegg mot naboen, impregneret rekkverk, impregneret tregulv, størrelse er ca. 37 m². Overbygd del med tett gulv for avrenning av vann til takrenne i fremkant.

Balkong: Utgang fra stue i 2. etasje til balkong med impregneret tregulv, levegg mot naboen, impregneret rekkverk, størrelse er ca. 25 m².

Høyder på rekkverk er ca. 90 cm.

Tilstandsrapport



Balkong: Snødekte forhold

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig impregnert trapp i terreng/skråterreng fra parkering mot bolig.

Snødekte forhold, og vurdering er basert på synlige forhold og alder. Nærmere undersøkelser må eventuelt gjøres når det er snøfritt.



Snødekte forhold.

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er fra byggeår:

Gulv: Laminatgulv med trestruktur, og fliser.

Vegger: Malte plater, tapet, og ferdigpanel.

Himlinger: Ferdigpanel og malte plater.

Overflater - 2

Beskrivelse

Laminatgulv ved trapp i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Glippe i en endeskjøt på laminatgulv - på stuegulv - ved trapp - mot baderomsvegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Stuegulv - ved trapp - mot baderomsvegg.



Glippe i endeskjøt. Laminatgulv.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunnen med støpt dekke.

Stue: Målt fra yttervegg/peis - yttervegg/nabo: Målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 10 mm høydeforskjell over hele rommet.

Stue: Målt fra åpning/entré - yttervegg/Terrassedør: Målt ca. 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 13 mm høydeforskjell over hele rommet.

Kjøkken: Målt fra åpning mot stue - innredning: Målt ca. 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 10 mm høydeforskjell over hele rommet.

Stue 2. Etg: Målt fra dør/baderom - yttervegg/terrassedør: Målt ca. 4 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 11 mm høydeforskjell over hele rommet.

Hovedsoverom 2.Etg: Målt ca. 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 10 mm høydeforskjell over hele rommet.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipes (hvit type), og peis med innsats.

Murt peis med innsats - ferdigtype, og peisen er pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Lite riss (liten sprekk) på overside av ildfast plate innvendig i peisinnsetsen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Peis med innsats i stue.

Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har eiketrapp i 180 graders vinkel mellom etasjer. Rekkverk og håndlister.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen folierte formpressede fyllingsdører. Dusjglassdører i baderommene.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom i 1. etasje nytt i 2018. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Det har ut i fra byggeår blitt foretatt Uavhengig kontroll av baderommet, membran/fallforhold m.m i fm oppføring. Boligen er registrert med ferdigattest. Rommet har da godkjent membran, fall mot sluk etc.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling - 2

Beskrivelse

Kommentar: Veggflis under veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avskalling av overflate på en flis under veggmontert toalett.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Har ingen betydning for dagens bruk.



Veggmontert toalett.



Veggflis under veggmontert toalett.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

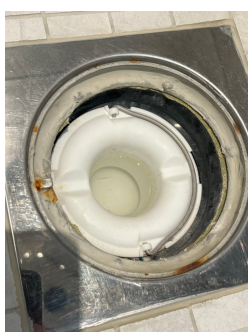
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall 80 cm ut fra sluk er målt til ca. 2 cm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til gulv ved dørterskelen er ca. 3 cm.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (Ferdigattest).



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.
Baderomsinnredning med laminerte fronter/skuffer.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning - 2

Beskrivelse

Kommentar: Veggmontert toalett. Ukjent om veggmontert toalett har sikkerhetspose, da det ikke er lekkasjesikring/spalte mot gulv- dokumentasjon bør fremskaffes.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Ingen synlig dreneringsspalte på vegg under toalett. Ukjent om det er innebygget lekkasjesikring/sealingbag.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Eventuell dokumentasjon på sealingbag må fremskaffes.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Ved behov eller ønske kan terskel på en dør relativt enkelt skiftes ut til flat terskel.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Hulltaking.



Hulltaking.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i 1. etasje nytt i 2018. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Det har ut i fra byggeår blitt foretatt Uavhengig kontroll av våtrom, membran/fallforhold m.m i fm oppføring. Boligen er registrert med ferdigattest. Rommet har da godkjent membran m.m.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Bygger har malte plater. Sockelfliser på vegger mot gulv. Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall 80 cm ut fra sluk er målt til ca. 1 cm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til gulv ved dørterskelen er ca. 1,7 cm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet har ikke dusj men opplegg for vaskemaskin og vaskekum. Utbedring er ikke vurdert å være hensiktsmessig, og utbedring/kostnadsestimat er derfor ikke vurdert.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (Ferdigattest).



Sluk.



Sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har stokken og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ved behov eller ønske kan terskel på en dør relativt enkelt skiftes ut til flat terskel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (Baderom, yttervegger, rørskap for vann, sikringsskap, yttervegg og nabovegg). Det er istedet fuktkontrollert både vaskerom og tilstøtende rom med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom i 2. etasje nytt i 2018. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Det har ut i fra byggeår blitt foretatt Uavhengig kontroll av baderommet, membran/fallforhold m.m i fm oppføring. Boligen er registrert med ferdigattest. Rommet har da godkjent membran, fall mot sluk etc.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall 80 cm ut fra sluk er målt til ca. 1,6 cm fra målt pkt under innredning. Det er målt mindre en dette på motsatt side. Høydeforskjell fra toppen av sluket til gulv ved dørterskelen er ca. 2,6 cm.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (Ferdigattest).



Sluk.



Sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjhjørne. Baderomsinnredning med laminerte fronter/skuffer.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning - 2

Beskrivelse

Kommentar: Veggmontert toalett. Ukjent om veggmontert toalett har sikkerhetspose, da det ikke er lekkasjesikring/spalte mot gulv- dokumentasjon bør fremskaffes.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Ingen synlig dreneringsspalte på vegg under toalett. Ukjent om det er innebygget lekkasjesikring/sealingbag.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Eventuell dokumentasjon på sealingbag må fremskaffes.

Tilstandsrapport



Veggmontert toalett.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ved behov eller ønske kan terskel på en dør relativt enkelt skiftes ut til flat terskel.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er relevant eller fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er bla: Tilstøtende garderobe med lagrede ting og garderobeskap på vegg mot bad, yttervegger og nabovegg. Det er istedet fuktkontrollert både badet og tilstøtende rom med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i vaskerom. Plastrør i vanninntak og stoppekran i vaskerom.



Rørskap



Merkede rør.



Vanninntak/stoppekran.



Vannmåler og en stoppekran,

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Stakeluke på avløpsrør er ikke observert.

Lukket system og lufting for avløpsanlegg er ikke observert, men det er opplyst å være vakumventil på loft. Dette er vurdert å være tilfredsstillende. (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 i denne boenheten for å få TG 1. Det kan i fm dette stak via luk-synlige avløpsrør ved eventuelt behov og er fortsatt TG 2.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Balansert Ventilasjon/varmegjennvinningsanlegg i boligens 1- og 2. etasje.

Anlegget er plassert i vaskerom med ventiler rundt i boligens himlinger i 1- og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dører med tette terskler mellom rommene. Luften må kunne sirkulere selv om dørene er lukket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Ved behov eller ønske kan terskel på en dør relativt enkelt skiftes ut til flat terskel.
Den vanligste løsningen er å ha en spalte på ca. 10–15 mm under dørbladet som gir nok overstrømningsareal.
Overstrømningsrist: Alternativt kan man montere en lyddempet ventil i veggen ved siden av døren eller i selve døren.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Utvendig vannkran.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 187 liter, type Høiax og er plassert i vaskerom.



VVB

! TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsugeranlegg av typen «Aertecnica». Uttak i 1- og 2. etasje.



Sentralstøvsuger.

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.

Tilstanden 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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

230V el-anlegg med skjult sprednett- el-anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer.
El-kurser ihht beskrivelse i sikringsskap: Hovedsikring 40 amp. 1x25 amp. 14x15 amp. og Astrour.
Elektrisk gulvvarme i entre, stue, kjøkken, baderommene, vaskerom, og utvendig bod.
Led-downlights belysning i entre, stue, kjøkken, baderommene, og stue i 2. etasje.
Utvendig belysning.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018 Ny bolig i 2018.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, 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

Tilstandsrapport



Sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2017, 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.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur med ringmurs-elementer. Støpt dekke i 1. etasje.

! TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur på baksiden av boligen, er av naturstein. Snødekte forhold, og vurdering er kun basert på alder. Nærmere undersøkelser må eventuelt gjøres når det er snøfritt.

! TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er relativt flatt terreng på oversiden og siden, og med fallforhold på fremsiden mot parkering.

Snødekte forhold. Det anbefales på generelt grunnlag fall på terreng ut fra boligen/grunnmur med fall minst 1:50 ut fra bygningen, slik at overflatevann ledes bort. Det er støpt dekke og det er ikke kjeller og tilstanden ansees som normal.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger: Ledninger i bakken og er ikke mulig å kontrollere. Vurdering basert på alder og på synlige rør innvendig i boligen. Utvendig avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er offentlig avløp via privat stikkledning.

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2017

Kilde: Andre opplysninger: Igangsatt oppføring/bygging 21.06.2017, ifølge off opplysninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

- 1/2 part av tomannsbolig.
- Balkong/terrasse: Vurdert.
- Utvendige trapper/adkomstarealer: Vurdert.
- Innvendige trapper: Vurdert.
- Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant. Bygningene ligger i ett område med "moderta til lav" aktsomhetsgrad.
Radonsperre ansees dokumentert med ferdigattest.
- Brann teknisk: Røykvarslerutstyr/brannslukningsutstyr er vurdert.
- Brannceller: Brannskiller- vegger/etasjeskillere mot naboer er ikke mulig å kontrollere. Bygning med trekonstruksjoner.
Yttervegger med trebindingsverksvegger.
- Rømningsvei: Hovedrømningsvei- Hovedytterdør. Alternativ rømningsvei (Terrassedør/Balkong/Vindu(er)).
Rømning via hoveddør via fellesareal/trapperom kan være én, mens et vindu eller balkong/terrasse som er tilgjengelig for redning/slokking fungerer som en alternativ vei.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke i fm befarings/rapport. Det foreligger ferdigattest på bygget, og skal være etablert jmf byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2021

Kommentar

Byggesak vedtatt 14.01.2021. Ferdigattest på garasje er datert 09.03.2026.

Standard

Standard i relasjon til type bygg og bruken.

Vedlikehold

Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Fundamentert med støpt ringmur. Gruset dekke i garasje.

Trevegger med liggende utvendig kledning.

Pulttak med plassbygde trekonstruksjoner og OSB plater som undertak.

Taket er tekket utvendig med papp. Avrenning fra taket på baksiden uten takrenne/nedløp.

Innredet med strøm. El-billader.

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



Baksiden

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

149 m²/144 m²

1/2 part av tomannsbolig: Entré, 2 Stuer, 2 Trapperom, Kjøkken, 2 Bad, Vaskerom, Bod, 3 Soverom, Garderobe

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 19 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 500 000

Konklusjon markedsverdi

4 500 000

Markedsvurdering

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 fin utsikt fra boligen og balkongen.

1/2 part av tomannsbolig igangsatt oppført i 21.06.2017, og ferdigstilt i 2018

Bolig med 1. etasje, 2. etasje og kaldtloft.

Inngang til boligen fra bakkeplan i 1. etasje på oversiden av boligen via utvendig overbygd tak.

Det er innvendig trapp fra 1. etasje til 2. etasje. Utvendig bod ved inngangspartiet.

Adkomst til stor overbygd terrasse fra stue i 1. etasje, og adkomst til balkong fra stue i 2. etasje.

Boligen er fundamentert med støpt dekke.

Trebindingsverksvegger med liggende utvendig panel.

Innervegger i treverk. Etasjeskillere og yttertak med trebjelkelag.

Inpseksjonsmulighet til loft fra luke i 2. etasje.

Valmet saltak oppført med trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Markedsverdi er satt ut ifra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning:

standard, størrelse og beliggenhet.

Det er benyttet hjelpemiddelet www.eiendomsverdi.no med registrering av gjennomsnittspriser for solgte eiendommer, for beregning av antatt markedsverdi.

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

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring - ca. årlig sum.	Kr.	10 000
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt ca.	Kr.	26 000
Normale årlige vedlikeholdskostnader - beregnet	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	56 000

Teknisk verdi bygninger

1/2 part av tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - 1/2 part av tomannsbolig	Kr.	4 300 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	190 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	170 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 470 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 050 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

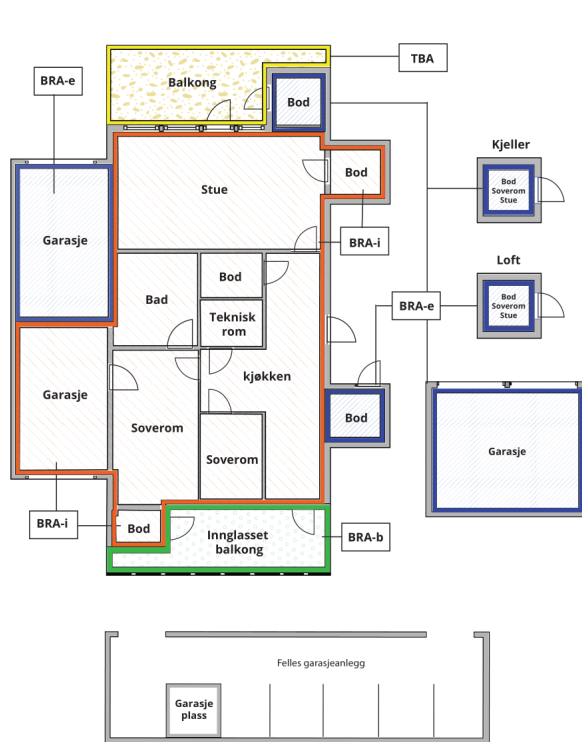
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

1/2 part av tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	72	5		77	42
2. Etasje	72			72	25
SUM	144	5			67
SUM BRA	149				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, stue, trapperom, kjøkken, bad, vaskerom	Utvendig bod	
2. Etasje	Trapperom, stue, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, garderobe		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

1. etasje er målt innvendig til 72,6 m² - avrundet til 72 m².

2. etasje er målt innvendig til 72,5 m² - avrundet til 72 m².

BRA-e: Bruksareal utenfor boenheten som tilhører denne.

Utvendig bod ved hovedinngang.

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

1. Etg: Overbygd tak/gulv ved inngang på (avrundet) 5 m², er oppgitt som TBA.

1. Etg: Terrasse på (avrundet) 37 m², er oppgitt som TBA.

2. Etg: Balkong på (avrundet) 25 m², er oppgitt som TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
1/2 part av tomannsbolig	140	10
Garasje	0	19

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Rune Kirkerud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	31	618		1	1193.2 m ²	Offentlig registrert areal.	Eiet

Adresse

Smedbakkvegen 10 A

Hjemmelshaver

Johansen Therese

Kommentar

Tomteareal er felles for sameiet.

Boligselskap

Sameie med 2 stk seksjoner.

Eierandel

144 / 288

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 utsikt fra boligen og balkongen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via privat stikkledning.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Eiendommen er registrert med "Tomannsbolig" og "Garasje/anneks/uthus".

Om tomten

Snødekte forhold. Tomten er opparbeidet med bla: plen, beplantning, prydbusker, stablesteinsmur mellom parkering og boligen med innplassering impregnert trapp og beplantning, og natursteinsmur mot skrått terreng på baksiden.
Felles gruset i innkjøring og gårdsplass, med normale parkeringsforhold på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Ingen opplyste forhold.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum 10 000	Årlig premie
Kommentar Årlig sum er et ca. beløp.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.02.2026		Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart	16.02.2026	Kommunens portal/situasjonskart.	Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelutskrift	16.02.2026	Ref. byggeår, ferdigattest.	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest Garasje og støttemur	09.03.2026	Ettersendt fra eier.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	
2	11.03.2026	Mottatt ferdigattest på garasje etter ferdig rapport.
3	12.03.2026	Rettelse i fm varmepumpe og tekst i fm ventilasjon

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VZ8951>

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