

# Tilstandsrapport

Øverkvernsvingen 34, 2387 BRUMUNDDAL

RINGSAKER kommune

# gnr. 689, bnr. 252, snr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m<sup>2</sup> BRA-i: 112 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 20707-2516

Eiendomsverdi ref nr: YN4893

Autorisert foretak: KonturTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristian Langstrand



KonturTakst

NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# KonturTakst AS

KonturTakst AS er et takstforetak bestående av fire takstingeniører med lang erfaring innenfor bygg- og anleggsbransjen. Les mer om oss på [www.KonturTakst.no](http://www.KonturTakst.no)

Vi bistår deg gjerne dersom du har behov for tjenester vi kan utføre!  
Kontakt oss på [post@konturtakst.no](mailto:post@konturtakst.no) eller takstingeniøren direkte.



## Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak

InnlandsTakst AS - Org.nr 932 864 339

Kristian Langstrand

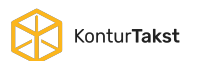
[kristian@konturtakst.no](mailto:kristian@konturtakst.no)

991 56 729

Sertifisert

Verditaksering av bolig

Tilstandsanalyse av boligeiendom



KonturTakst

# 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

## 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
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige 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 strakstiltak 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

Dette er en forenklet beskrivelse av eiendommen. For mer detaljert beskrivelse, les under konstruksjoner i rapporten. Det anbefales å lese premisstekstene og forutsetningene for rapporten, for å sette seg inn i hvilke undersøkelsesnivåer rapporten ligger på.

## Rekkehus - Byggeår: 2017

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### BELIGGENHET:

Eiendom beliggende på Øverkvern i Brumunddal i et nyere boligfelt. Kort veil til barnehage og dagligvare.

#### ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Taket er tekket med asfaltpapp. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Pulttak i trekonstruksjon. Luftespalte i raft. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør og terrassedør i tre med 2-lags isolerglass. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Gulv støpt på grunn.

Privat låsbar bod på 5m<sup>2</sup> i forbindelse med felles carportanlegg. Carport er oppmålt til 15m<sup>2</sup> og har ladeautomat til el-bil.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater er i hovedsak bestående av: Fliser.  
Veggflater er i hovedsak bestående av: Malte plater.  
Himlinger er i hovedsak bestående av: Malte plater.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

Trapp i trekonstruksjon.

Glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ferdigattest.

Fliser på vegg. Himlingsplater.

Fliser på gulv. Varme i gulv.

Sluk i plast.

Servant med underskap. Speilskap. Dusjdører. Gulvmontert toalett.

Opplegg til vaskemaskin.

Avtrekksvifte. Ventil plassert i himling. Tilluftspalte i dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Laminert benkeplate. Laminat over benkeplate. Belysning over benkeplate. Dobbel kjøkkenkum. Komfyrvakt. Lekkasjealarm/lekkasjestopper. Plass til integrert: Steketopp, strøm. Komfyr. Oppvaskmaskin. Plass til frittstående: Kjøleskap. Micro.

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

#### Toalettrom:

Laminat på gulv. Panelplater på vegg. Himlingsplater. Servant.

Speilskap. Gulvmontert toalett. Avtrekksvifte. Ventil plassert i himling. Tilluftspalte i dør.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige vannrør i: Metall. Plast.

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon.

Varmtvann via fjernvarme.

Oppvarming består av: Strøm/fjernvarme.

I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv.

Selgers opplysning:

Varme i gulv på: Alle rom unntatt bod 2. etasje.

Se også boligens energiattest.

Vannbåren varme via: Gulvvarme der varmt vann sirkulerer gjennom rør som er lagt i gulvet.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Takvann ført ned i grunnen.

Felles eiet tomt på 5 774,90 m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltet gårdsplass.

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

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

[Gå til side](#)

HMS-forhold er vurdert. Avvik er beskrevet der dette er relevant.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

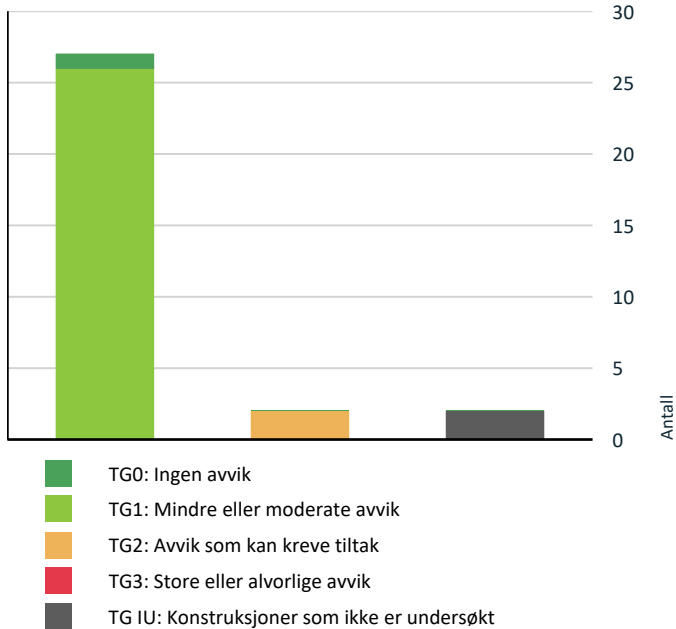
## Rekkehus

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

Selgers opplysning: Fremlagte tegninger er de sist oppdaterte byggegodkjente tegningene.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, fornyelser, alder på bygningsdeler, vann/avløp, adkomstvei etc. er i henhold til opplysninger som er gitt fra selger/eier/kunde/deltakende på befaringen med mindre annet fremgår. Undertegnede har ikke blitt opplyst om forhold som kan ha innvirkning på markedsverdien annet enn det som fremgår i denne rapporten. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler. Fuktutstyret som er brukt er Protimeter MMS.

Enkelte steder i rapporten er utarbeidet med frasesystem (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir noe stikkordbaserte tekster i denne rapporten.

Rapporten kan ikke benyttes til flere boligsalg under rapportens gyldighetsperiode.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**  
2017

**Kommentar**  
Opplysninger er hentet fra  
eiendomsverdi.no

**Anvendelse**  
Rekkehus

**Standard**  
Normal standard og planløsning.  
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult anlegg.  
Ventilasjon består av balansert ventilasjon.  
Oppvarming består av strøm og fjernvarme.

### Vedlikehold

Dette er et forenklet sammendrag. For å få et riktig bilde av objektet må dette sees i sammenheng med de respektive punktene i rapporten. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i rapporten, for å få en bedre forståelse på hva en tilstandsrapport er.

Når man investerer i en brukt bolig, kan det være utfordrende å anslå fremtidige vedlikeholdsbehov og oppgraderinger. Behovet for vedlikehold vil i stor grad avhenge av faktorer som alder og tilstand på viktige elementer som tak, kledning, vinduer og rør. Videre vil byggets byggeskikk og valg av materialer variere i tråd med alderen, noe som medfører ulikheter i energiforbruk, komfort og bruksopplevelse. Det blir derfor viktig å vurdere disse aspektene nøye, da de kan variere betydelig fra eiendom til eiendom avhengig av alder og eventuelle tidligere oppgraderinger.

Bygningen gir et inntrykk av å være godt ivaretatt både på utsiden og innsiden, men det er noen bygningsdeler som krever vedlikehold og tiltak.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltpapp. Taktekkingen er innsisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringstidspunktet. Dette innebærer at taktekking ikke er tilstrekkelig besiktiget og tilstandsgrad er i hovedsak gitt på bakgrunn av alder. Jeg oppfordrer til nærmere besiktigelse av taktekking.

### ! TG 1 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk.

### ! TG 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Pulttak i trekonstruksjon. Luftespalter i raft.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass.



Swelling på utforing registrert.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør og terrassedør i tre med 2-lags isolerglass.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Veranda og terrasseplattning mot sør/vest. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk.

## TG 1 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Rapporter som omhandler leiligheter i borettslag eller sameier er undersøkelsene i hovedsak avgrenset til innvendig i leiligheten og tilstøtende utvendige konstruksjoner, dersom annet ikke er nevnt. Der utvendige konstruksjoner er vurdert, gjelder det kun den tilstøtende konstruksjonen, for eksempel utvendig veggkonstruksjon som avgrenser selve boenheten (ikke rundt hele bygningen). Resterende utvendige konstruksjoner skal vurderes under felles tilstandsrapport for bygget, dette er utenfor denne rapportens mandat.

Jeg oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, budsjetter, regnskap, husordensregler og evt. vedlikeholdsplaner for sameiet/borettslaget. Beslutninger i sameiets- eller borettslagets styre, kan påvirke felleskostnader og fellesgjeld over tid.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

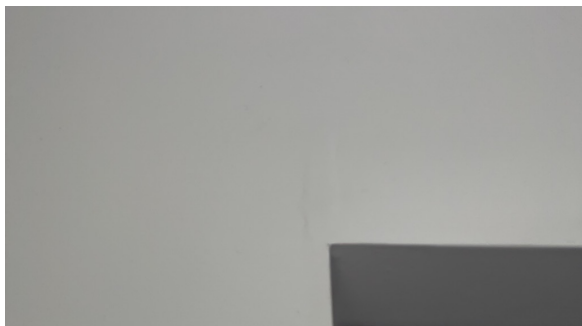
### Beskrivelse

Gulvflater er i hovedsak bestående av: Laminat. Fliser.

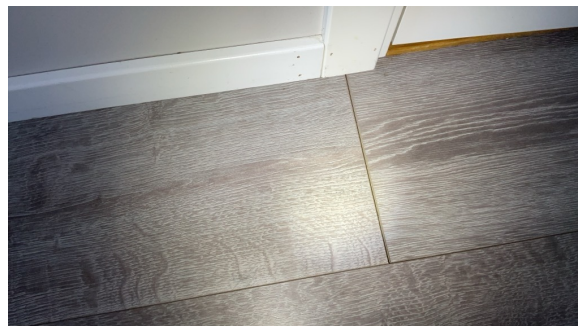
Veggflater er i hovedsak bestående av: Malte plater. Fliser.

# Tilstandsrapport

Himlinger er i hovedsak bestående av: Malte plater.



Noe ujevnt underlag på vegg.



Glippe på laminat.

## **TG 2** Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

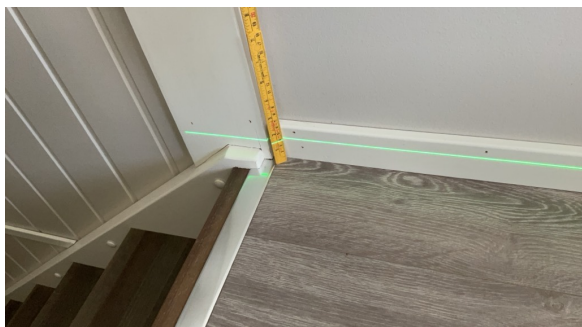
### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket ble registrert i stue 2. etasje mot vegg ved trapp. Det gjøres oppmerksom på at det kun utføres stikkprøver på denne undersøkelsen, i henhold til NS 3600.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Målt avvik i stue 2. etasje: 12mm.

## **TG 1** Innvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjon.

# Tilstandsrapport



Lite sår/hakk i trapp.

## **TG 1** Innvendige dører

### Beskrivelse

Glatte dører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ferdigattest.

### 1. ETASJE > BAD

## **TG 1** Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Fliser på vegg. Himlingsplater.

### 1. ETASJE > BAD

## **TG 2** Overflater Gulv

### Beskrivelse

Fliser på gulv. Varme i gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Lokal utbedring på flisfuge anbefales.

# Tilstandsrapport



Målt fall til sluk: 31mm



Bom/hullyd på flis.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk i plast.



Kontroll av sluk.



Med enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Servant med underskap. Speilskap. Dusjdører. Gulvmontert toalett. Opplegg til vaskemaskin.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekksvifte. Ventil plassert i himling. Tilluftspalte i dør.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport



Hulltaking utført fra tilstøtende rom.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Laminert benkeplate. Laminat over benkeplate. Belysning over benkeplate. Dobbel kjøkkenkum. Komfyrvakt. Lekkasjearm/lekkasjestopper. Plass til integrert: Steketopp, strøm. Komfyr. Oppvaskmaskin. Plass til frittstående: Kjøleskap. Micro.



Med enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier



Liten svelling nederst på sokkel.

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 2. ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Laminat på gulv. Panelplater på vegg. Himlingsplater. Servant. Speilskap. Gulvmontert toalett. Avtrekksvifte. Ventil plassert i himling. Tilluftspalte i dør.

# Tilstandsrapport



Med enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier

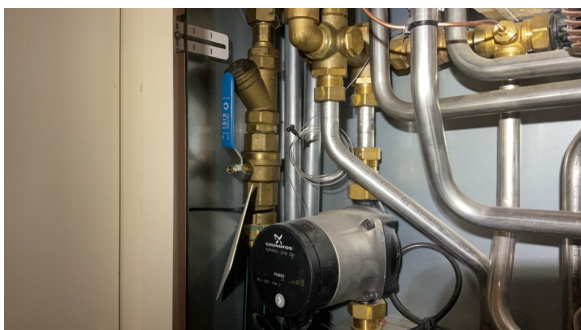
## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Synlige innvendige vannrør i: Metall. Plast.

Jeg er ikke VVS-fagperson.



Stoppekran plassert i fordelersskap på bad

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon.

### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvann via fjernvarme.

# Tilstandsrapport

## ! TG IU Andre installasjoner

### Beskrivelse

Oppvarming består av: Strøm/fjernvarme.

I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:

Varme i gulv på: Alle rom unntatt bod 2. etasje.

Se også boligens energiattest.

## ! TG IU Vannbåren varme

### Beskrivelse

Vannbåren varme via: Gulvvarme der varmt vann sirkulerer gjennom rør som er lagt i gulvet.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.



Koblingsskap vannboren varme plassert på bad

## 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

### Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2017**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

# Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

5. 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

7. 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

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

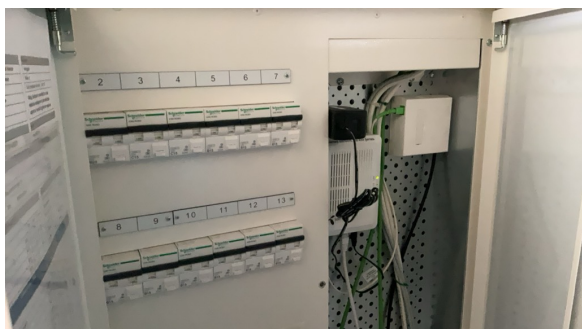
Ja

9. 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

Det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget, da takstingeniør ikke er fagkyndig innen elektrofag. Vurdering av elektriske installasjoner skal utføres av registrert elektroinstallatør i henhold til Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og tilsynsmyndighetens krav (DSB).



Sikringsskap plassert på bod 1. etasje.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

### TG1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Takvann ført ned i grunnen.

### TG1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Støpt gulv på grunn.

## Terrengeforhold

### Beskrivelse

Felles eiet tomt på 5 774,90 m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert gårdsplass.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

## 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

HMS-forhold er vurdert. Avvik er beskrevet der dette er relevant.

# 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

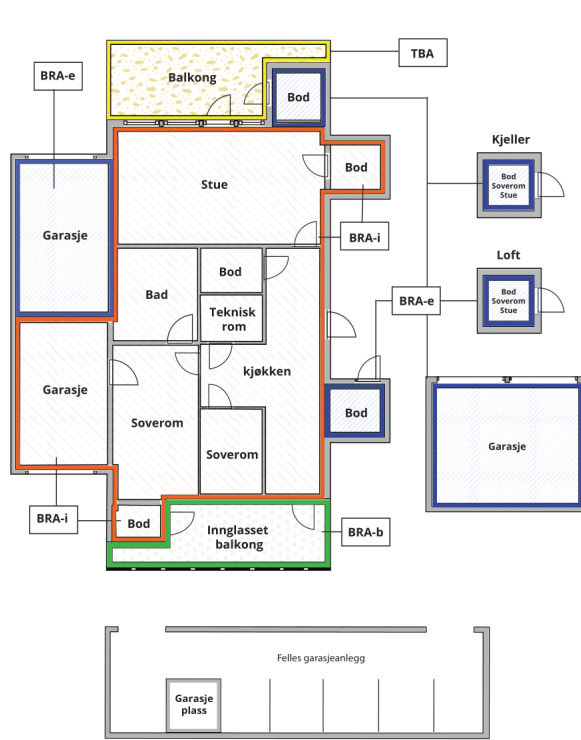
## Hva er måleverdig areal?

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.



|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| 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, skjeheter 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 byggeteknisk 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

## Rekkehus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2. Etasje      | 56                            |                             |                            | 56  | 7                               |
| 1. Etasje      | 56                            |                             |                            | 56  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>112</b>                    |                             |                            |     | <b>7</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>112</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                      | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 2. Etasje | Stue, kjøkken, soverom, bod, toalettrom         |                             |                            |
| 1. Etasje | Entré, gang, soverom, bad, soverom 2, stue, bod |                             |                            |

## Kommentar

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg. Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, målt 2,40 - 3,63 m.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,40 m.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Selgers opplysning: Fremlagte tegninger er de sist oppdaterte byggegodkjente tegningene.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 27.4.2026 | Kristian Langstrand | Takstingeniør |
|           | Viggo Tollefsen     | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde             | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|-----------------------|-------------------|------------|
| 3411 RINGSAKER | 689  | 252  |      | 21   | 5774.9 m <sup>2</sup> | Statens kartverk. | Eiet       |

### Adresse

Øverkvernsvingen 34

### Hjemmelshaver

Tollefsen, Anita Grønvold. Andel 1/2

Tollefsen, Viggo. Andel 1/2

### Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

### Eierandel

1 / 23

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Adkomsten til eiendommen er via privat vei. Kostnader til vedlikehold og snøbrøyting dekkes av felleskostnader.

### Regulering

ØVERKVERN B8

### Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag og informasjonsgrunnlag vedrørende regulerings-, areal- og kommuneplaner er innhentet fra States Kartverk og NIBIO.

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

### Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2025-2040

### Boligsameie

Boligen er en del av ett boligsameie. Dette betyr juridisk at alle deleiere eier all tomtegrunn og bygningsmasse sammen, men at hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på hoveddeler og tilleggsdeler til sin seksjon. I praksis tar alle seg av sin egen bolig utvendig og innvendig, men juridisk har alle blant annet vedlikeholdsansvar for alle bygninger på hele eiendommen, etter sameiebrøken.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                               | Dato       | Kommentar     | Status      | Sider | Vedlagt |
|---|------------|---------------|-------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon                       | 26.04.2026 |               | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema                      | 26.04.2026 |               | Gjennomgått |       | Nei     |
| Energiattest                              | 04.04.2026 |               | Gjennomgått |       | Nei     |
| Takstingeniørens arealskisse fra befaring | 27.04.2026 |               | Gjennomgått |       | Nei     |
| Byggegodkjente tegninger                  | 27.09.2016 |               | Gjennomgått |       | Nei     |
| Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse  | 27.09.2021 |               | Gjennomgått |       | Nei     |
| Situasjonskart                            | 27.04.2026 |               | Gjennomgått |       | Nei     |
| Ubekreftet grunnbok                       | 27.04.2026 |               | Gjennomgått |       | Nei     |
| Selger/kunde/rekvirent                    | 27.04.2026 |               | Gjennomgått |       | Nei     |
| Dokumentasjon våtrom                      | 27.09.2021 | Ferdigattest. | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar      |
|---------|------------|----------------|
| 1       | 29.04.2026 |                |
| 2       | 04.05.2026 | Redigert tekst |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.