



# Tilstandsrapport



 Enebolig

 Nerholtvegen 7, 2387 BRUMUNDDAL  RINGSAKER kommune

 gnr. 723, bnr. 134

**Sum areal alle bygg: BRA: 308 m<sup>2</sup> BRA-i: 265 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 22.08.2025

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 10014-2246

Eiendomsverdi ref nr: IC6743

Foretak: KonturTakst AS

Takstingeniør: Trond Vangen

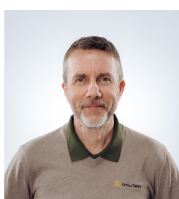


Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# 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:

Vangen Takst AS – Org. nr. 932.865.238

Trond Vangen

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

977 08 087



# 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 • 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 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 (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

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.

## Enebolig - Byggeår: 1975

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Saltak i trekonstruksjon.

Taket er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp og beslag i metall.

Yttervegg i trekonstruksjon.

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 3-lags isolerglass.

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 3-lags isolerglass.

Balkong mot vest:

Fundamentert på betong. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk, metall og glass. Takoverbygg over deler av konstruksjonen. Belysning. Markise.

Terrasse mot vest:

Konstruksjonen ligger direkte på grunn. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk.

Betongtrapp.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater er i hovedsak preget av:  
Laminat. Fliser. Belegg.

Veggflater er i hovedsak preget av:  
Malte plater. Panel.

Himlinger er i hovedsak preget av:  
Malte plater. Panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.  
Gulv støpt på grunn.

Elementpipe.

Trapp i trekonstruksjon.  
Glatte dører. Profilerte dører. Glassfelt i enkelte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etg.:

#### BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegg. Dusjdører. Vegghengt toalett. Badekar. Avtrekksvifte. Ventil plassert i himling. Varme i gulv. Sluk i plast.

Bad underetasje:

#### BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling. Vegghengt toalett. Dusjdører. Dusjhjørne. Avtrekksvifte. Ventil plassert på vegg. Varme i gulv. Sluk i plast.

Vaskerom underetasje:

#### BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Fliser på gulv. Malte plater på vegg. Malte plater i himling. Utslagsvask. Opplegg til vaskemaskin. Avtrekksvifte. Varme i gulv. Sluk i plast.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Granitt benkeplate. Heltre benkeplate. Belysning over benkeplate. Dobbel kjøkkenkum. Komfyrvakt. Lekkasjealarm/lekkasjestopper.

Plass til integrert:

Steketopp, strøm. Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap. Frysenskap. Micro.

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige vannledninger i:  
Plast. Metall.

Synlige innvendige avløpsrør i:  
Plast.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank på ca. 280 liter.

Oppvarming består av:  
Strøm. Gass.

I hovedsak ved hjelp av:  
Gasspeis. Varmepumpe. Gulvvarme.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Se også boligens energiattest.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 1 280,40 m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Hellelagt gårsplass gårds plass. Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

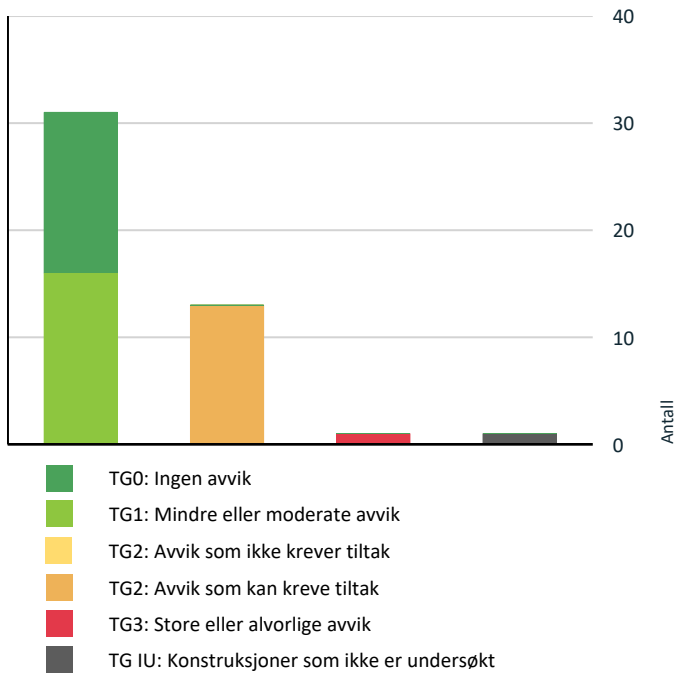
- Det foreligger ikke tegninger

## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

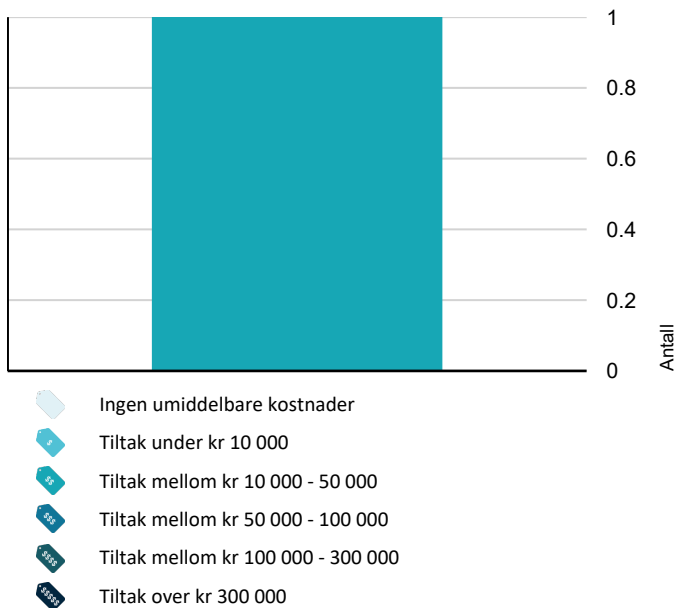
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1975

### Anvendelse

Bolig

### Standard

God standard og god planløsning.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult anlegg.

Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.

Oppvarming består av strøm og vedfyring.

### Vedlikehold

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. Boligen er 50 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader sammenliknet med en ny bolig. Jeg anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen, det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Bygningen er betydelig påkostet etter byggeår.

### Tilbygg / modernisering

2026	Utført av firma	El anlegg.
------	-----------------	------------

(Opplysningene over er gitt av selger)

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Taktekkingen er inspisert 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.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en grundigere inspeksjon av taktekkingen, inkludert vurdering av undertakets tilstand. Mose og slitasje bør fjernes, og nødvendige utbedringer bør utføres for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig, da takets alder og slitasje medfører økt risiko for skader og behov for utskiftning på sikt.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner/nedløp og beslag i metall.

## TG 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon. Kaldtloft. Luftespalter i raft.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Deler av takkonstruksjonen er undersøkt fra luke ved hjelp av lommelykt. Synlig svertesopp. Merker var tørre ved befarings.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hver vår og høst bør man gjennomføre inspeksjoner av alle tak for å vurdere tilstanden og identifisere nødvendige tiltak. Mangelfullt eller feil vedlikehold kan redusere levetiden eller forårsake betydelige skader. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.



Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak: 2016.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 3-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak: 1973. 2016.,

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Dørene bærer preg av slitasje. Manglende/slitte pakninger. Manglende/skadde beslag. Gjenstående arbeid.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres vedlikehold og utbedring av dører, pakninger og beslag for å sikre funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skade. Gjenstående arbeid må ferdigstilles for å unngå redusert tetthet, varmetap og risiko for vanninntrenging.



Terrassedør.



Terrassedør.



Ytterdør.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong mot vest:

Fundamentert på betong. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk, metall og glass. Takoverbygg over deler av konstruksjonen. Belysning. Markise.

Terrasse mot vest:

Konstruksjonen ligger direkte på grunn. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk.

## TG 3 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Betongtrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak. Konsekvensen for nevnte avvik kan være fallulykker, tiltak for å bedre sikkerheten anbefales.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## INNVENDIG

### TG.2 Overflater

#### Beskrivelse

Gulvflater er i hovedsak preget av:  
Laminat. Fliser. Belegg.

Veggflater er i hovedsak preget av:  
Malte plater. Panel.

Himlinger er i hovedsak preget av:  
Malte plater. Panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktskade i laminatgulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fuktskade i laminatgulv bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for mugg- og råteskader.



Fuktskade i laminatgulv.

### TG.1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn. Måling av avvik er innenfor kravene beskrevet i NS3600. Det er kontrollert overflate og retningsavvik i 2 rom per plan.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Radon

### Beskrivelse

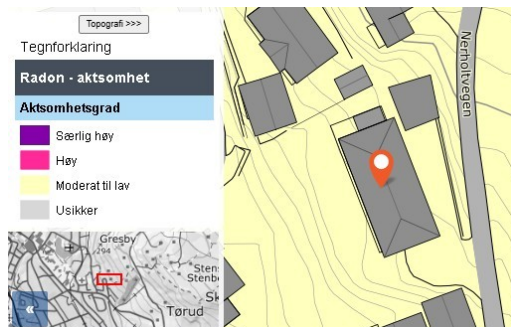
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Bygningen ligger i et område som er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad i kartet.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Elementpipe.

Selgers opplysning:  
Stålinnlegg i pipe.

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulv støpt på grunn. Innvendige påforede vegger av treverk på deler av grunnmur.



Kjellergulv. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.



Kjellervegg. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjon.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger mellom trinn ca 13 cm. Åpning i rekkverk ca 20 cm.

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Konsekvensen for nevnte avvik kan være fallulykker, tiltak for å bedre sikkerheten anbefales.



## TG.2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Glatte dører. Profilerte dører. Glassfelt i enkelte dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Det bør gjennomføres vedlikehold og nødvendige utbedringer av dører for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje eller skade. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skader på dør og karm.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegg. Dusjdører. Vegghengt toalett. Badekar. Avtrekksvifte. Ventil plassert i himling. Varme i gulv. Sluk i plast.

# Tilstandsrapport

Årstill: 2017

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Beskrivelse står under generelt.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Beskrivelse står under generelt.

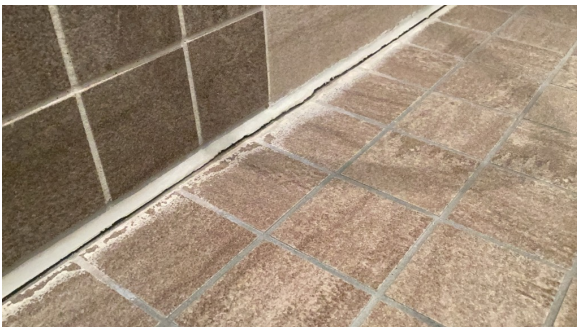
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Flisfuger med riss eller sprekker bør utbedres for å hindre fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for vannskader og følgeskader på gulv og tilstøtende bygningsdeler.



Ved enkle fuksøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Beskrivelse står under generelt.



Kontroll av sluk.

## 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Beskrivelse står under generelt.

## 1. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Beskrivelse står under generelt.

## 1. ETASJE > BAD

## ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking ikke foretatt, da dette ikke er mulig grunnet tilliggende konstruksjoner til våtrommet. Ved befaring ble det isteden utført fuktsøk med egnet verktøy.



Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

### Beskrivelse

#### BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling. Vegghengt toalett. Dusjdører. Dusjhjørne. Avtrekksvifte. Ventil plassert på vegg. Varme i gulv. Sluk i plast.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD

## ! TG 0 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Beskrivelse står under generelt.

## UNDERETASJE > BAD

## ! TG 0 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Beskrivelse står under generelt.

# Tilstandsrapport



Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Beskrivelse står under generelt.



Kontroll av sluk.

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Beskrivelse står under generelt.

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 0 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Beskrivelse står under generelt.

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking ikke foretatt, da dette ikke er mulig grunnet tilliggende konstruksjoner til våtrommet. Ved befaring ble det isteden utført fuktsøk med egnet verktøy.

# Tilstandsrapport



Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

##### BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Fliser på gulv. Malte plater på vegg. Malte plater i himling. Utslagsvask. Opplegg til vaskemaskin. Avtrekksvifte. Varme i gulv. Sluk i plast.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Beskrivelse står under generelt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Våtzone rundt vask.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

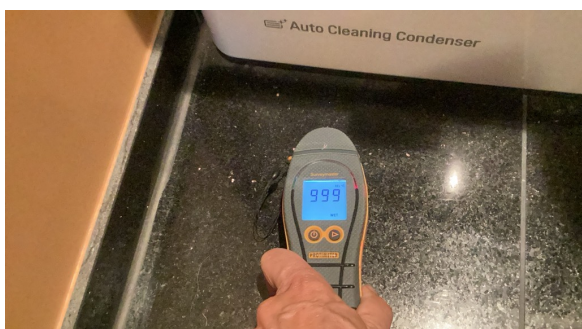
Uegnete materialer i våtsoner bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å redusere risikoen for fuktskader og påfølgende skade på konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til økt fare for råte, mugg og kostbare reparasjoner.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 0 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Beskrivelse står under generelt.



Ved enkle fuktsøk ble det registrert områder med unormale verdier.

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Beskrivelse står under generelt.



Kontroll av sluk.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Beskrivelse står under generelt.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 0 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Beskrivelse står under generelt.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking ikke foretatt, da dette ikke er mulig grunnet tilliggende konstruksjoner til våtrommet. Ved befaring ble det isteden utført fuktsøk med egnet verktøy.



Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Granitt benkeplate. Heltre benkeplate. Belysning over benkeplate. Dobbel kjøkkenkum. Komfyrvakt. Lekkasjearm/lekkasjestopper.

Plass til integrert:

Steketopp, strøm. Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap. Frysenskap. Micro.



Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.



Kjøkkenvifte.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

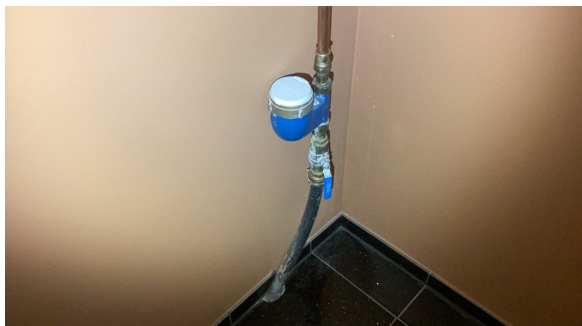
#### Beskrivelse

Synlige innvendige vannledninger i:  
Plast. Metall.

Synlig stoppekran på vaskerom underetasje.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

# Tilstandsrapport



Stoppekran.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør i:  
Plast.

Synlig stakeluke plassert i bod i underetasje.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson. Konsekvensen av påviste avvik er for eksempel redusert brukstid og fuktskader.



Stakeluke.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer, uten bruk av vifter.

## TG 0 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 280 liter, plassert på vaskerom underetasje.

Produksjonsår varmtvannstank: 2021.

# Tilstandsrapport



Varmtvannstank.

## Andre installasjoner

### Beskrivelse

Oppvarming består av:  
Strøm. Gass.

I hovedsak ved hjelp av:  
Gasspeis. Varmepumpe. Gulvvarme.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:  
Varme i gulv på:

Se også boligens energiattest.

## 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 bygnings sakkyndig 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.*

### Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Jeg er ikke EL fagperson.

Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

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.

**2017**

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**

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

, i følge eier.

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, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

## Generell kommentar

Selgers opplysning:

Løse kabler i bod er svakstrømkabler til datautstyr .



Sikringsskap.

## Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

## Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Brannslukningsapparat. Røykvarsler.

Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

### ! TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Fuktsikringen under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og opplysninger om alder. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Underetasje virker ikke fuktig alder tatt i betraktning. Det må likevel påregnes fuktopptrekk/fuktvandring via grunnmur eller kjellergulv, siden dette ansees som normalt i eldre rom under terreng og anses ikke som noe stort problem sammenliknet med dagens bruk, forutsatt korrekt ventilering.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Årsakene til avviket er ikke avdekket ettersom det går utover undersøkelsesnivået i rapporten, konsekvensen er at det må gjøres ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av påviste avvik kan eksempelvis være fuktskader eller redusert brukstid.

### ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur i betong. Støpt gulv på grunn. Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påviste sprekkdannelser bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang. Videre oppfølging anbefales, da utilgjengelig fundamentering gir usikkerhet om tilstanden og kan medføre økt risiko for fuktskader eller redusert brukstid.

# Tilstandsrapport



## Terrengforhold

### Beskrivelse

Eiet tomt på 1 280,40 m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Hellelagt gårsplass gårdsplass.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

### Vurdering av avvik:

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

Jeg har ikke fått opplysninger om utskiftninger eller andre arbeider på utvendige vann- og avløpsledninger. Tilstandsgraden blir derfor satt ut fra byggeåret.

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales at røropplegget kontrolleres av fagperson for å avdekke eventuelle skader eller behov for utskiftning, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det ikke foreligger dokumentasjon på tidligere utskiftninger eller arbeider. Konsekvensen av manglende kontroll kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på eiendommen.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

2024

**Kommentar**

Opplyst av eier.

**Standard**

Enkel standard.

**Vedlikehold**

Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting. Dette innebærer at kjøper anbefales å foreta ytterligere undersøkelser, fordi eventuelle avvik ikke er beskrevet i rapporten.

**Beskrivelse**

Pulttak i trekonstruksjon. Taket er tekket med asfaltapp. Yttervegg i betongkonstruksjon. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. El-portåpner.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

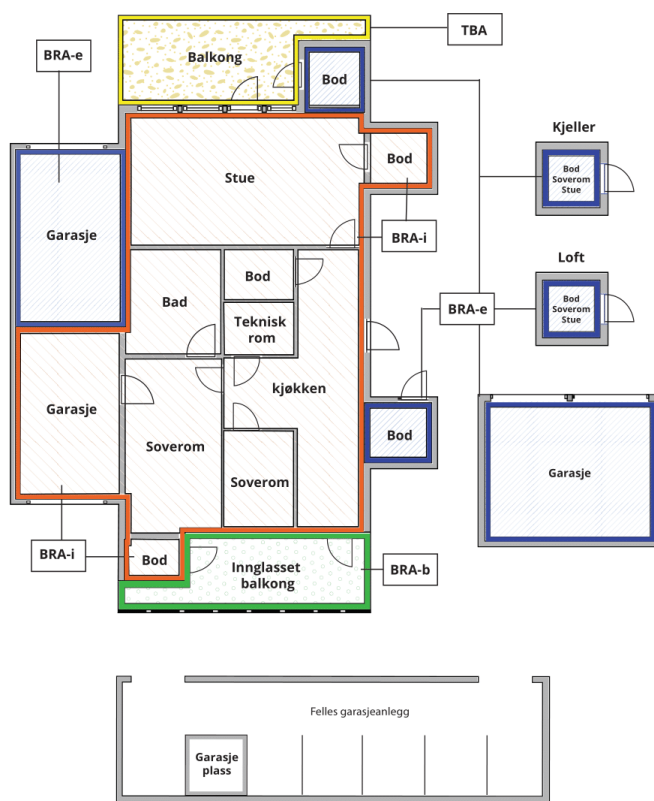
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	136			136	68
Underetasje	129	6		135	
<b>SUM</b>	<b>265</b>	<b>6</b>			<b>68</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>271</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, gang, stue m/trapp, kjøkken, spisestue, tv-stue, gang 2, soverom, soverom 2, garderobe		
Underetasje	Bad, hall m/trapp, gang, gang 2, vaskerom, soverom, soverom 2, kontor, bod, bod 2, tv-stue	Bod 4	

## Kommentar

Arealer og romangivelse/benevning er basert på boligens bruk på befaringsdagen. Øvrige forklaringer og presiseringer rundt arealmåling kan leses på rapportens siste side.

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.

Arealer er målt med laser avstandsmåler.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,38 m.

Målt takhøyde underetasje: Varierende, målt 2,35 m.

Åpent areal (TBA):

1 etg. balkong / terrasse 68 m<sup>2</sup>.

Eksternt bruksareal (BRA-e):

Underetasje, utvendig tilbygd bod 6 m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* For mer opplysninger, se under "tilbygg / modernisering" i rapporten.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

## Garasje

### Bruksareal BRA m<sup>2</sup>

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		37		37	
<b>SUM</b>		<b>37</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>37</b>				

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	237	34
Garasje	0	37

Kommentar	
Enebolig	S-rom: Underetasje, bod 17 m <sup>2</sup> . Underetasje, bod 5 m <sup>2</sup> . Underetasje, bod 6 m <sup>2</sup> . Underetasje, utvendig tilbygd bod 6 m <sup>2</sup> .
Garasje	S-rom: Frittsående garasje 37 m <sup>2</sup> .

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.8.2025	Trond Vangen	Takstingeniør
	Suzanne Wien	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	723	134	0	0	1280.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Nerholtvegen 7

#### Hjemmelshaver

Wien Sigurd, Wien Suzanne

#### Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

Eiendommen har tilgang til offentlig vei gjennom privat adkomst.

#### 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 2022-2026.

Tomtegrenser merket: Middels nøyaktig - 11 - 30 cm.

# Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.08.2025	Eiers egenerklæring er gjennomlest.	Gjennomgått		Nei
Energiattest	22.08.2025		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom			Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon på håndverkstjenester			Ikke gjennomgått		Nei
Festekontrakt			Ikke gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring	22.08.2025	Arealskisse ligger lagret i Teams hos KonturTakst.	Gjennomgått		Nei
Statens kartverk og eiendomsverdi.no	22.08.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer på elektrisk anlegg.		Arbeider på det elektriske anlegget fra 1999, skal den ansvarlige utstede en samsvarserklæring som skal være dokumentasjon på at arbeidet er gjort etter forskriftene.	Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere takst/prospekt/leveranse beskrivelse			Ikke gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse			Ikke gjennomgått		Nei
Bruksrettigheter			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	22.08.2025		Gjennomgått		Nei
Informasjon om befaring og tilstandsrapporten	04.08.2025	E-post er sendt kunde før befaringsen.	Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok			Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon			Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Selger/kunde/revirent			Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	
2	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

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.

Under beskrivelsen av de forskjellige bygningsdelene under vurderingene av bad og vaskerom under konstruksjoner er beskrivelsen lagt inn i punktet generell og ikke under de respektive punktene under. Der fremkommer kun bilder, avvik og tiltak/konsekvens.

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.