

Tilstandsrapport



 Tomannsbolig vertikaldelt

 Bekkelifaret 14 B, 2387 BRUMUNDDAL  RINGSAKER kommune

gnr. 693, bnr. 25, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 17.07.2026

Rapportdato: 05.08.2026

Oppdragsnr.: 10014-2373

Eiendomsverdi ref nr: TN2685

Foretak: KonturTakst AS

Takstingeniør: Trond Vangen



KonturTakst

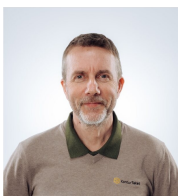


Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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

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



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak:

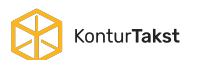
Vangen Takst AS – Org. nr. 932.865.238



Trond Vangen

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

© iVerdi 2023

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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.

Tomannsbolig vertikaldelt - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Saltak i trekonstruksjon.

Takrenner/nedløp og beslag i metall.

Yttervegg i trekonstruksjon.

Trevinduer med 3-lags isolerglass.

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

Balkong mot vest, sør og øst:

Fundamentert på betong. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Takoverbygg over deler av konstruksjonen.

Terrasse mot vest og Sør:

Heller på mark/grunn. Takoverbygg over deler av konstruksjonen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater er i hovedsak bestående av:

Parkett. Laminat. Fliser.

Veggflater er i hovedsak bestående av:

Malte plater.

Himlinger er i hovedsak bestående av:

Malte plater.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Elementpipe.

Trapp i trekonstruksjon.

Profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil. Dusjvegg. Dusjdør. Vegghengt toalett.

Avtrekksvifte. Ventil plassert i himling. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv. Sluk i plast.

Vaskerom

Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling. Utslagsvask med underskap. Opplegg til vaskemaskin. Avtrekksvifte. Ventil plassert i himling. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv. Sluk i plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Belysning over benkeplate. Enkelte skap har glassfelt. Kjøkkenkum.

Lekkasjearm/lekkasjestopper.

Plass til integrert:

Steketopp, strøm. Komfyr. Kombinert micro/komfyr.

Oppvaskmaskin. Kjøleskap/fryseskap.

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige vannledninger i:

Plast. Metall.

Synlige innvendige avløpsrør i:

Plast.

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon.

Varmtvannstank på ca. 198 liter, plassert på vaskerom.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Oppvarming består av:

Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:

Varme i gulv. Varmepumpe. Ildsted.

Se også boligens energiattest.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles eiet tomt i sameie på 1 435,00 m². Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gårdsplass med svart subbus..

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.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig vertikaldelt

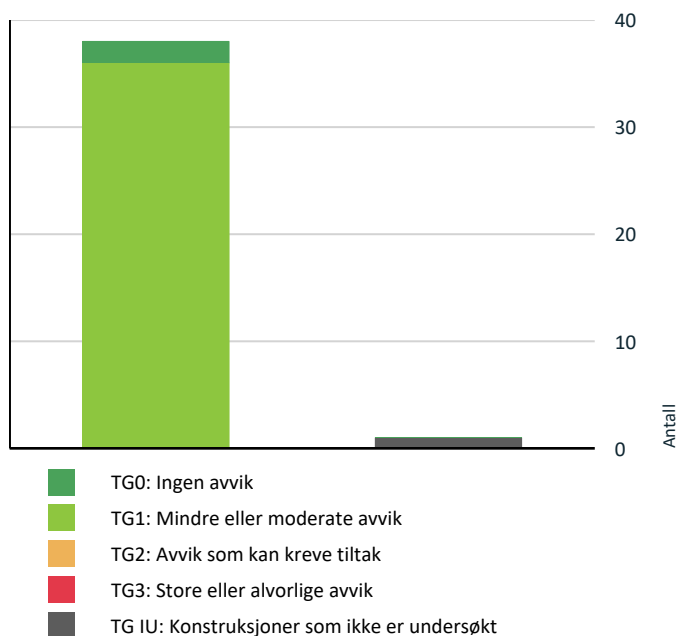
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

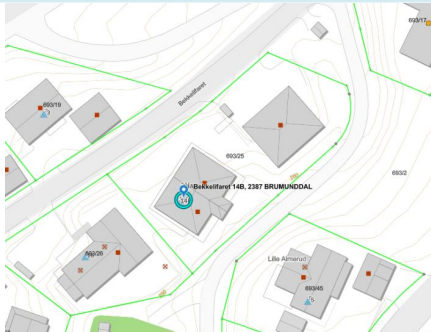
Tomannsbolig vertikaldelt

 **KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG VERTIKALDELT



Byggeår

2016

Anvendelse

Bolig

Standard

God standard og god planløsning.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult anlegg.

Ventilasjon består av balansert ventilasjon.

Oppvarming består av strøm og vedfyring.

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.

Bygningen gir et inntrykk av å være godt ivaretatt både på utsiden og innsiden.

Kommentar

Opplyst av eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner/nedløp og beslag i metall.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon. Kaldtloft. Luftespalter i raft. Store deler av takkonstruksjonen er skjult, og det kan foreligge feil eller mangler som ikke er avdekket i rapporten. Konstruksjonens bæreevne er ikke vurdert, og tilstandsgrad er i hovedsak basert på alder og synlige forhold.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning.

! TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

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

! TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

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

! TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong mot vest, sør og øst:

Fundamentert på betong. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Takoverbygg over deler av konstruksjonen.

! TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse mot vest og Sør:

Heller på mark/grunn. Takoverbygg over deler av konstruksjonen.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvflater er i hovedsak bestående av:

Parkett. Laminat. Fliser.

! TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggflater er i hovedsak bestående av:

Malte plater.

Himlinger er i hovedsak bestående av:

Malte plater.

! TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn. Total høydeforskjell på ca. 9 mm ble eksempelvis målt i stue.

Undersøkelsen er utført som stikkprøvekontroll i henhold til NS 3600. Det kan være større skjevheter andre steder i boligen eller rommet som ikke er registrert.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Ferdigattest legges til grunn for at tiltak rundt radon er ivarettatt.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe. Antall ildsteder i bygningen: 1.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Innvendige påforede vegger av treverk på grunnmur. Hulltagning er ikke mulig å utføre da utforede vegger under bakkenivå er to våtrom med flislagte vegger, det ble istede utført et enkelt fuktsøk.



Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjon.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Se selgers egenerklæring.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil. Dusjvegg. Dusjdør. Vegghengt toalett. Avtrekksvifte. Ventil plassert i himling. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv. Sluk i plast.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Følgende dokumentasjon kreves for TG 0 eller 1 på dette punktet ifølge NS3600:

For søknadspliktig tiltak i våtrom med krav om uavhengig kontroll: Ferdigattest.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført, det ble ikke påvist unormale forhold i området rundt der hulltaking ble utført. Jeg gjør oppmerksom på at dette er en stikkprøve og det kan ikke utelukkes at det er skader eller avvik andre steder i konstruksjonen.



Hulltaking er utført i tilstøtende vegg mot våtsone ved servant. Fuktmåling viste tørre verdier.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling. Utslagsvask med underskap. Opplegg til vaskemaskin. Avtrekksvifte. Ventil plassert i himling. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv. Sluk i plast.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Følgende dokumentasjon kreves for TG 0 eller 1 på dette punktet ifølge NS3600:

For søknadspliktig tiltak i våtrom med krav om uavhengig kontroll: Ferdigattest.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater, vegger og himling

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater gulv

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført, det ble ikke påvist unormale forhold i området rundt der hulltaking ble utført. Jeg gjør oppmerksom på at dette er en stikkprøve og det kan ikke utelukkes at det er skader eller avvik andre steder i konstruksjonen.



Hulltaking er utført i tilstøtende vegg mot våtsone ved servant.
Fuktmålingen viste tørre verdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Belysning over benkeplate. Enkelte skap har glassfelt. Kjøkkenkum. Lekkasjealarm/lekkasjestopper.

Plass til integrert:

Steketopp, strø. Komfyr. Kombinert micro/komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap/fryseskap.

Tilstandsrapport



Ved enkle fuktsøk registrerte jeg normale verdier.

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige innvendige vannledninger i:
Plast. Metall.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

! TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør i:
Plast.

Staking via sluk.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon.

! TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 198 liter, plassert på vaskerom. Produksjonsår varmtvannstank: 2016.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank.

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.



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannskukker. Røykvarsler.

! TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:
Varme i gulv. Varmepumpe. Ildsted.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:
Varme i gulv på:
Alle gulv i 1 etasje.

Tilstandsrapport

Se også boligens energiattest.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong. Støpt gulv på grunn.

Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

! TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Felles eiet tomt i sameie på 1 435,00 m². Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gårdsplass med svart subbus..

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2020

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 uten tilstandsgradsetting. Dette innebærer at kjøper anbefales å foreta ytterligere undersøkelser, fordi eventuelle avvik ikke er beskrevet i rapporten.

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon. Taket er tekket med betongtakstein. Yttervegg i trekonstruksjon.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

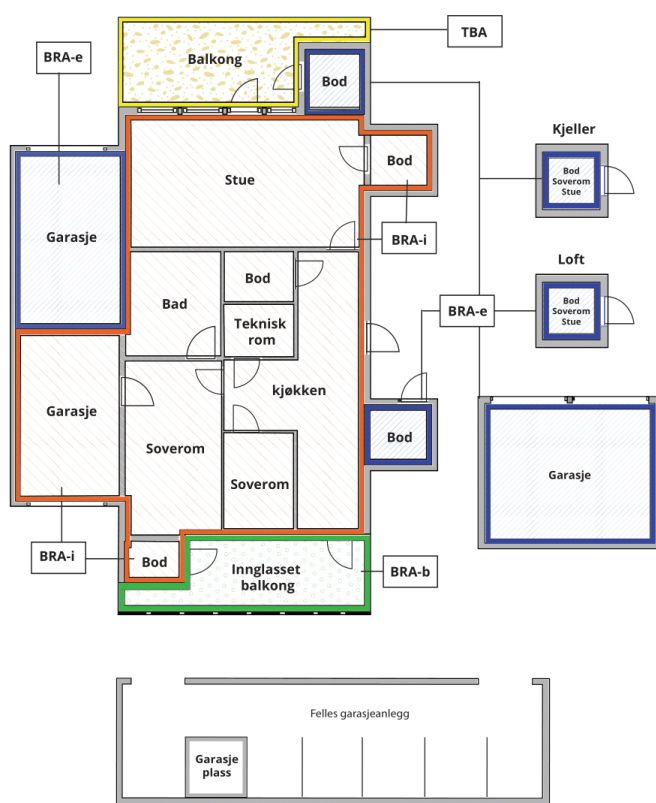
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig vertikaldelt

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	62	4		66	52
1. Etasje	60			60	34
SUM	122	4			86
SUM BRA	126				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue m/trapp, spisestue, kjøkken, soverom	Bod	
1. Etasje	Bad, hall m/trapp, soverom, soverom 2, vaskerom		

Kommentar

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, målt 2,41 m.

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

Eksternt bruksareal (BRA-e):

2 etg.: Utvendig tilbygd bod 4 m².

Åpent areal (TBA):

2 etg.: Terrasse/balkong 52 m².

1 etg.: Terrasse 34 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

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.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		61		61	
SUM		61			
SUM BRA	61				

Romfordeling

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

Kommentar

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.7.2026	Trond Vangen	Takstingeniør
	Fredrik Haave Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	693	25	0	2	1435 m ²	Tomtearealet er hentet fra Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Bekkelifaret 14 B

Hjemmelshaver

Andersen Fredrik Haave, Haugseth Siv

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Felles eiet tomt i boligsameie.

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 2025 - 2040. PlanId: 2023004.
Tomtegrenser merket: Nøyaktig - <= 10 cm.

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
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er gjennomlest.	Gjennomgått		Nei
Energiattest	19.07.2026		Gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring	17.07.2026	Arealskisse ligger lagret i Teams hos KonturTakst.	Gjennomgått		Nei
Statens kartverk og eiendomsverdi.no	17.07.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer på elektrisk anlegg	17.07.2026		Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	20.09.2015		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse	04.11.2015		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	17.07.2026		Gjennomgått		Nei
Informasjon om befaring og tilstandsrapporten	16.07.2026	E-post er sendt kunde før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Selger/kunde			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggeskikk ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*