



# Tilstandsrapport



 Enebolig

 Torsberget 32, 2353 STAVSJØ

 RINGSAKER kommune

 gnr. 619, bnr. 45

**Sum areal alle bygg: BRA: 190 m<sup>2</sup> BRA-i: 143 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 20.03.2026

Rapportdato: 24.03.2026

Oppdragsnr.: 10014-2313

Eiendomsverdi ref nr: AE4573

Foretak: KonturTakst AS

Takstingeniør: Trond Vangen

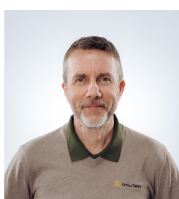


Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# 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.



### 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.

## Enebolig - Byggeår: 1991

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Saltak i trekonstruksjon.  
Taket er tekket med betongtakstein.  
Takrenner/nedløp og beslag i metall.  
Yttervegg i trekonstruksjon.  
Kaldtloft.

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

#### Terrasse mot Sørvest:

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

Trapp i trekonstruksjon. Betongtrapp.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater er i hovedsak bestående av:  
Laminat. Fliser. Betong.

Veggflater er i hovedsak bestående av:  
Malte plater. Panel. Murpuss.

Himlinger er i hovedsak bestående av:  
Himlingsplater.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Elementpipe.  
Trapp i trekonstruksjon.  
Profilerte heltre dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etg.:

#### BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speilskap med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Gulvmontert toalett. Mekanisk avtrekk. Ventil plassert i himling. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv. Sluk i plast.

Bad underetasje:

#### BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Fliser på gulv og vegg. Panelplater på vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Gulvmontert toalett. Avtrekksvifte. Ventil plassert i himling. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv. Sluk i plast.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Enkelte overskap har glassfelt. Heltre benkeplate. Heltre plate over benkeplate. Dobbel kjøkkenkum. Lekkasjealarm/lekkasjestopper.

Plass til integrert:  
Steketopp, strøm. Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap. Micro.

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige vannledninger i:  
Plast. Metall.

Synlige innvendige avløpsrør i:  
Plast.

Ventilasjonen består av mekanisk- og naturlig avtrekk.

Varmtvannstank på ca. 190 liter.

Oppvarming består av:  
Støm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:  
Gulvvarme. Varmepumpe. Ildsted. Panelovn.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Se også boligens energiattest.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 839,10 m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert gårdsplass. 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](#)

### Enebolig

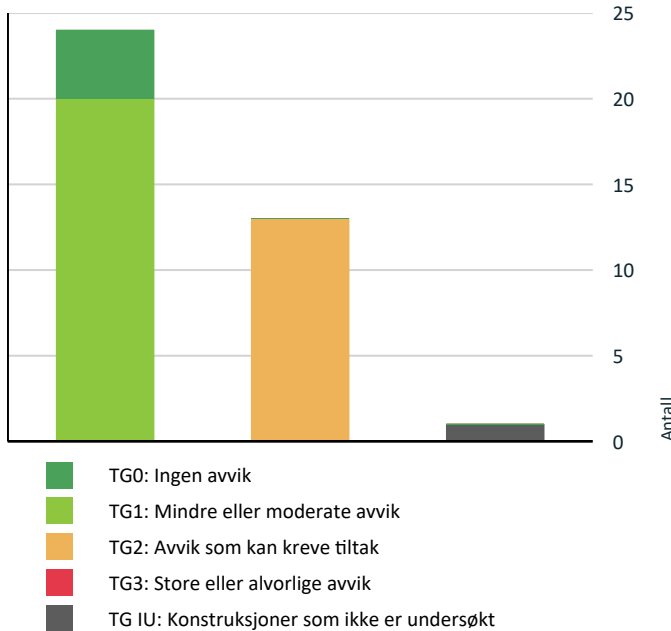
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
  - ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
  - ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
  - ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
  - ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
  - ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
  - ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
  - ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1991

### Anvendelse

Bolig

### Standard

God standard og God planløsning.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult anlegg.

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk 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. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser på bygningsdeler som var snødekt under befaringstidspunktet.

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. Boligen er 35 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 gir et inntrykk av å være godt ivaretatt både på utsiden og innsiden, men det er noen bygningsdeler som krever vedlikehold og tiltak.

### Kommentar

Opplyst av eier.

# Tilstandsrapport

## Tilbygg / modernisering

|      |                             |   |
|------|-----------------------------|---|
| 1991 | Ukjent hvem som har utført. | Vann- og avløpsledninger: Usikker utført av gammel eier av huset.   |
| 1991 | Ukjent hvem som har utført. | Drenering: Fra byggeåret, usikker utført av gammel eier av huset.   |
| 1991 | Ukjent hvem som har utført. | Utvendige vann og avløpsledninger (fra grunnmur til påkobling) og evt. septiktank: Fra byggeåret, usikker utført av gammel eier av huset.   |
| 1991 | Utført av firma.            | El-anlegg: : Fra byggeåret, usikker utført av gammel eier av huset.   |
| 1991 | Utført av firma.            | Kjøkkeninnredning: Fra byggeår 1991 levert av Andebyhus.  |
| 2002 | Utført som egeninnsats.     | Bad: U.etg.: Strippet ned mye av badet: Vegger i våt sone ble det ru-panel, gips, membran og flis på vegger. Vegger ellers ble kledd med panel. Gulv så ble det lagt membran og flislagt. |
| 2002 | Utført av firma.            | Bad: U.etg.: Rørlegger monterte opp vegg gjennomføringer i våt sone.  |
| 2008 | Utført som egeninnsats.     | Jeg bygde om og pusset opp dører og skap i 2008. Ble kjøpt nytt alt av Hvitevarer. (Mye av dette har blitt oppgradert siden 2008).  |
| 2014 | Utført som egeninnsats.     | Taktekking og undertak: Skitet takstein, mønebånd, vindskier og luftehatt. Undertak og lekter ble gjenbrukt.  |
| 2014 | Utført som egeninnsats.     | Takrenner, nedløp og beslag: Skiftet alt, pipehatt ble gjenbrukt.   |
| 2017 | Utført som egeninnsats.     | Bad 1.etg.: Dette utførte jeg selv: Skiftes sluk, påstøp over varmekabler, monterte våtromsplater, la gulvbelegg, ny innredning og nytt dusjkabinett.                                     |
| 2017 | Utført av firma.            | Bad 1.etg.: Varmekabler, lys & stikk ble utført av Elektriker   |
| 2023 | Utført av firma.            | Montert El-Bil lader i Garasje  |
| 2025 | Utført av firma.            | Montert opp el-bryter til Smart Varmtvannsbereider.   |
| 2025 | Utført av firma.            | Montert utv.stikk til høytrykkvasker  |

(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.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner/nedløp og beslag i metall.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon. Kaldtloft. Luftespalter i raft. Luftespalte/ventil i gavl. Undertaksplater.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak: 1990.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte tettelister var harde/slitt. Alder på vinduer tilsier at det er sannsynlig at punktering av isolerglass kan forekomme selv om det ikke ble avdekket på befaringen, dette kan være vanskelig å oppdage grunnet temperatur og lysforhold.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tettelister bør skiftes ut for å sikre god tetting og redusere varmetap. På grunn av vinduenes alder er det økt risiko for punktering av isolerglass, noe som kan føre til dugg mellom glassene, redusert isolasjonsevne og behov for utskifting. Videre undersøkelser anbefales ved mistanke om punktering.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør i tre. Ytterdør i tre med 3-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak: 2017.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse mot Sørvest:

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

## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjon. Betongtrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trapp mangler rekkverk. Trapp mangler håndløper.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Håndløper må monteres. Rekkverk må monteres. Konsekvensen for nevnte avvik kan være fallulykker, tiltak for å bedre sikkerheten anbefales.

# Tilstandsrapport



## INNENDIG

### ! TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Gulvflater er i hovedsak bestående av:  
Laminat. Fliser. Betong.

Veggflater er i hovedsak bestående av:  
Malte plater. Panel. Murpuss.

Himlinger er i hovedsak bestående av:  
Himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe overflatebehandling må påregnes i boder underetasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

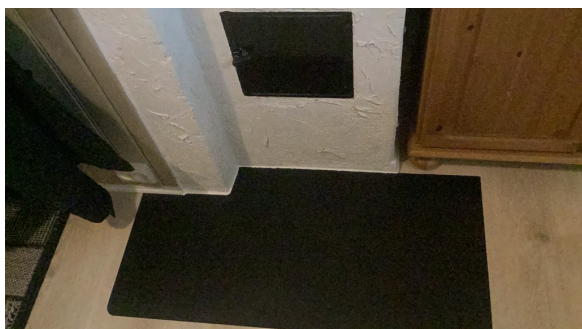
#### Beskrivelse

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.

### ! TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Elementpipe. Antall ildsteder i bygningen: 1.



Feieluke.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det ble registrert forhøyede fuktverdier og saltutslag i nedre del av grunnmur i bod under terrasse mot sør. Bygningsdelen må sees i sammenheng med "drenering", "overflater" i rapporten.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Årsakene til avviket er ikke avdekket på grunn av begrensninger i denne rapportens undersøkelsesomfang. Dette krever ytterligere undersøkelser for å fastslå. Konsekvensene av avviket kan eksempelvis være fuktskader og redusert brukstid.



Ved fuktmåling registrerte jeg tørre verdier.



Ved enkle fuktsøk ble det registrert områder med forhøyede verdier.



Ved enkle fuktsøk ble det registrert områder med forhøyede verdier.

## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knirk i trapp registrert.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utbedring av trappen for å redusere knirk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirk forverres over tid.

## TG 1 Innvendige dører

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Profilerte heltre dører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

## Beskrivelse

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speilskap med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Gulvmontert toalett. Mekanisk avtrekk. Ventil plassert i himling. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv. Sluk i plast.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

## Beskrivelse

Beskrivelse står under generelt.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

## Beskrivelse

Beskrivelse står under generelt.



Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

## Beskrivelse

Beskrivelse står under generelt.

# Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

## 1. ETASJE > BAD

### ! 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 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.



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier (under 12%).

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

##### BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Fliser på gulv og vegg. Panelplater på vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Gulvmontert toalett. Avtrekksvifte. Ventil plassert i himling. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv. Sluk i plast.

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD

### TG.2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Beskrivelse står under generelt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må behandles.

Synlig treverk på gulv, vegger og tak som blir utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer.

## UNDERETASJE > BAD

### TG.2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Beskrivelse står under generelt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er målt til ca 12 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel for å oppfylle gjeldende krav. Manglende høydeforskjell øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet ved eventuell lekkasje, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.



## UNDERETASJE > BAD

### TG.2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Beskrivelse står under generelt.

#### Vurdering av avvik:

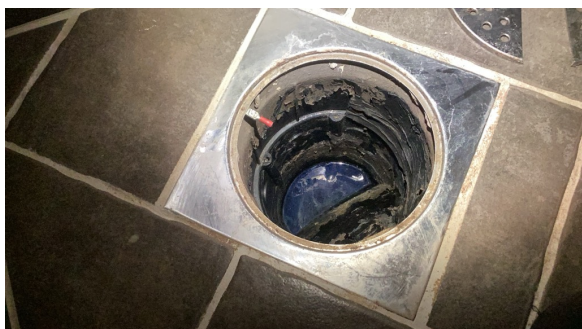
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og slukløsning, eller gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på membran og sluk er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for bygningsdelen.

# Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Beskrivelse står under generelt.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Beskrivelse står under generelt.

## UNDERETASJE > 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.



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier (under 12%).

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Enkelte overskap har glassfelt. Heltre benkeplate. Heltre plate over benkeplate. Dobbel kjøkkenkum. Lekkasjealarm/lekkasjestopper.

# Tilstandsrapport

Plass til integrert:  
Steketopp, strøm. Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap. Micro.



Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TEG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.



Kjøkkenvifte.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TEG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Synlige innvendige vannledninger i:  
Plast. Metall.

Synlig stoppekran i teknisk rom.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å få en fagperson til å vurdere tilstanden på vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av eldre vannrør er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til skader på bygningen og dårlig innemiljø.

# Tilstandsrapport



Stoppekran.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør i:  
Plast.

Staking via sluk.

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.

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag, men på grunn av alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved en eventuell lekkasje kan dette medføre skade på omkringliggende konstruksjoner og økte utbedringskostnader. Det anbefales å vurdere utskiftning av rør i forbindelse med oppgradering av våtrom.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

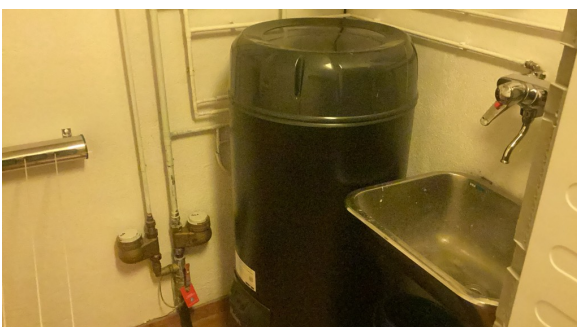
Ventilasjonen består av mekanisk- og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av avtrekksvifte og/eller naturlig oppdrift.

## TG 0 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 190 liter, plassert i teknisk rom.

Produksjonsår varmtvannstank: 2025.



Varmtvannstank.

# Tilstandsrapport

## ! TG IU Andre installasjoner

### Beskrivelse

Oppvarming består av:  
Støm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:  
Gulvvarme. Varmepumpe. Ildsted. Panelovn.

Produksjonsår varmepumpe: 2009.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:  
Varme i gulv på:  
El-varmekabler i gang u.etg og 2stk bad.

Se også boligens energjattest.

## 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.

**1991**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

# Tilstandsrapport

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 sikringskap

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

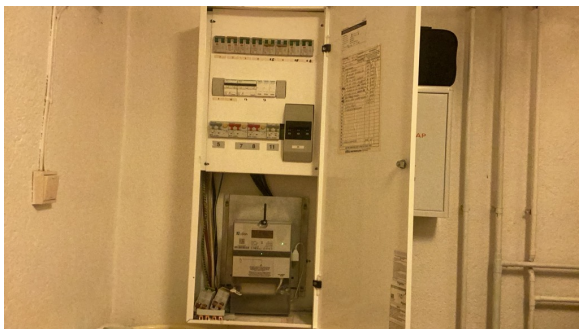
Nei

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



Sikringskap.

## 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. Det er ikke kjennskap til tiltak eller utbedringer på fuktsikringen siden byggeår. Takvann ført ned i grunnen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av dreneringens tilstand og funksjon, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet og utførelsen er ukjent. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Murt grunnmur. Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

## ! TG 2 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Støttemur i betongstein.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Nivåforskjeller som kan utgjøre fare, skal sikres med gjerde e.l. Dette gjelder i eller i nærheten av uteoppholdsareal og der nivåforskjellen er på mer enn 0,5 m og der det er hardt underlag. Det mangler rekkverk eller annen tilstrekkelig fallsikring på muren.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres rekkverk eller annen tilstrekkelig fallsikring på muren for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt der det er nivåforskjell på over 0,5 meter og hardt underlag. Manglende sikring kan føre til alvorlige personskader. Høyde på støttemur er målt til 1,15m.

## ! TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Eiet tomt på 839,10 m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert gårdsplass.

## ! TG 2 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 slitasje, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det ikke foreligger dokumentasjon på utskiftninger eller arbeider. Konsekvensen av manglende kontroll kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller vannskader, noe som kan medføre kostbare utbedringer.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Vurderingen under dette punktet inneholder blant annet:

- Sikkerhetsmessige forhold rundt utvendig trapp.
- Radon, dokumentasjonsbasert (ikke målinger).

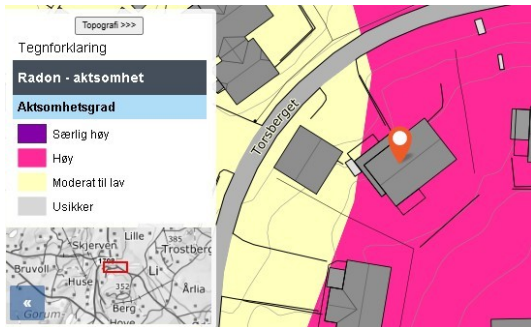
# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Bygningen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad i kartet.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

2002

**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. Hems. Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon. El-portåpner. Opplegg for lading av elbil.

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

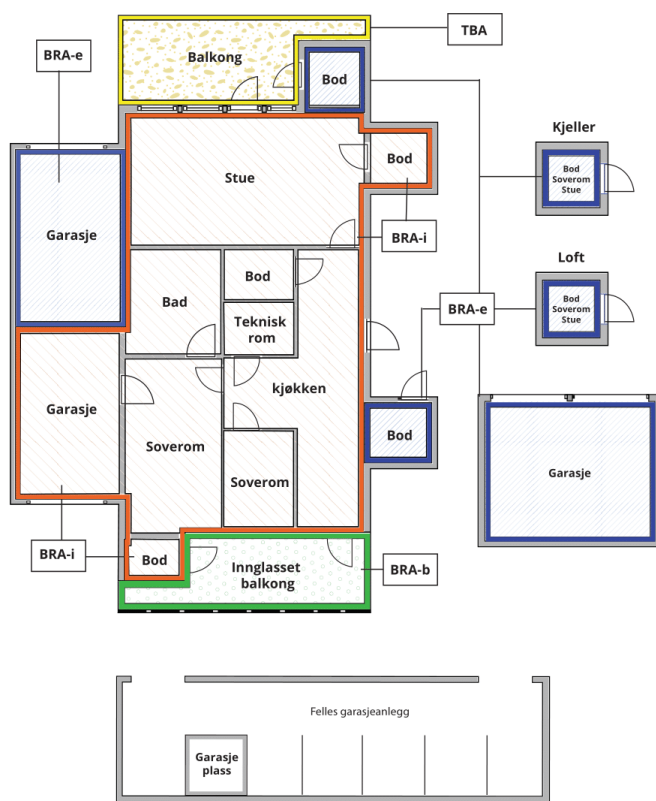
## Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)   |
| Ekstert 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 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      | 73                            |                             |                            | 73  | 49                              |
| Underetasje    | 70                            |                             |                            | 70  | 11                              |
| <b>SUM</b>     | <b>143</b>                    |                             |                            |     | <b>60</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>143</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje   | Bad, soverom, kjøkken, stue m/trapp, spisestue                               |                             |                            |
| Underetasje | Bad, entré, hall m/trapp, bod, bod 2, bod 3, soverom, soverom 2, teknisk rom |                             |                            |

## Kommentar

Arealer og romangivelse/benevnelse 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 2.38 m.

Åpent areal (TBA):  
1 etg. Terrasse 49 m<sup>2</sup>.  
Underetasje, hellelagt uteplass v/inngangsparti 11 m<sup>2</sup>.

## 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 <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|--------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|        | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Hems   |                               |                             |                            |     |                                 | 25                          | 25              |

|                |           |           |  |    |  |           |           |
|----------------|-----------|-----------|--|----|--|-----------|-----------|
| 1. Etasje      |           | 47        |  | 47 |  |           | 47        |
| <b>SUM</b>     |           | <b>47</b> |  |    |  | <b>25</b> | <b>72</b> |
| <b>SUM BRA</b> | <b>47</b> |           |  |    |  |           |           |

### Romfordeling

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

### Kommentar

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Areal ved lav himlingshøyde (ALH):  
Hems 25 m<sup>2</sup>. Målt takhøyde ca 1,88m.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

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

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 45         | 25         |
| Garasje  | 0          | 47         |

### Kommentar

Enebolig

S-rom:  
Underetasje:  
Innvendig bod 10 m<sup>2</sup>.  
Innvendig bod 4 m<sup>2</sup>.  
Innvendig bod 5 m<sup>2</sup>.  
Teknisk rom 6 m<sup>2</sup>.

P og S rom er medtatt pga. meglers interne datasystem.

Garasje

S-rom:  
1. etg. garasje 47 m<sup>2</sup>.

P og S rom er medtatt pga. meglers interne datasystem.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede         | Rolle         |
|-----------|-------------------|---------------|
| 20.3.2026 | Trond Vangen      | Takstingeniør |
|           | Lars Lille Mæhlum | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 3411 RINGSAKER | 619  | 45   | 0    | 0    | 839.1 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Torsberget 32

### Hjemmelshaver

Lille-Mæhlum Lars

### 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 2024-2040.

Tomtegrenser merket: Middels nøyaktig - 11 - 30 cm.

# Kilder og vedlegg

| Dokumenter                                     |            |  |                  |       |         |
|--|------------|--|------------------|-------|---------|
| Beskrivelse                                    | Dato       | Kommentar  | Status           | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring                                  | 18.03.2026 | Eiers egenerklæring er gjennomlest.                | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Energiattest                                   | 20.03.2026 |  | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Dokumentasjon våtrom                           |            |  | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Dokumentasjon på håndverkstjenester            |            |  | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Festekontrakt                                  |            |  | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Takstingeniørens arealskisse fra befaring      | 20.03.2026 | Arealskisse ligger lagret i Teams hos KonturTakst. | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Statens kartverk og eiendomsverdi.no           | 20.03.2026 |  | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Tidligere takst/prospekt/leveranse beskrivelse |            |  | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Samsvarserklæringer på elektrisk anlegg        | 20.03.2026 | Boligmappa.  | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Byggegodkjente tegninger                       |            |  | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse       |            |  | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Situasjonskart                                 | 20.03.2026 |  | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Bruksrettigheter                               |            |  | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Ubekreftet grunnbok                            |            |  | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Informasjon om befaring og tilstandsrapporten  | 12.03.2026 | E-post er sendt kunde før befaringen.              | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Dokumentasjon radon                            |            |  | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Opplysninger fra forretningsfører              |            |  | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Selger   | 20.03.2026 |  | Gjennomgått      |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar     |
|---------|------------|---------------|
| 1       | 23.03.2026 |               |
| 2       | 24.03.2026 | Endret tekst. |

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 hammerelektrode 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 slitasjegrad: 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."

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

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 bygningsssakkyndige 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.