


Tilstandsrapport



 Enebolig

 Bekkevegen 56, 2383 BRUMUNDDAL  RINGSAKER kommune

gnr. 2, bnr. 61

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 25.05.2026

Rapportdato: 11.06.2026

Oppdragsnr.: 10014-2349

Eiendomsverdi ref nr: JM3033

Foretak: KonturTakst AS

Takstingeniør: Trond Vangen

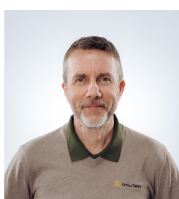


Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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

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 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, 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 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: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Saltak i trekonstruksjon.

Taket er tekket med metallplater.

Takrenner/nedløp og beslag i metall.

Yttervegg i trekonstruksjon.

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevindu med blyglass.

Trevinduer med 1+1 lags glass.

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 1-lags glass.

Terrasse mot Sør:

Fundamentert med tresøyler rett i grunn. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Takoverbygg.

Betongtrapp.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater er i hovedsak bestående av:

Parkett. Laminat.

Veggflater er i hovedsak bestående av:

Panel. Malte plater.

Himlinger er i hovedsak bestående av:

Himlingsplater. Betong.

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

Murt pipe.

Trapp i trekonstruksjon.

Glatte dører. Tredører. Glassfelt i enkelte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Fliser på gulv. Fliser på vegg. Panelplater på vegg. Himlingsplater.

Servant med underskap. Speilskap med tilhørende belysning.

Dusjkabinett. Gulvmontert toalett. Opplegg til vaskemaskin.

Avtrekksvifte. Ventil plassert på vegg. Sluk i metall.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Laminert

benkeplate. Heldekkende beslag på benkeplate. Dobbel

kjøkkenkum. Plass til frittstående: Komfyr. Kjøleskap.

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige vannledninger i:

Plast. Metall.

Synlige innvendige avløpsrør i:

Plast.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank på ca. 200 liter.

Produksjonsår varmtvannstank: 2010.

Oppvarming består av:

Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:

Panelovn. Ildsted. Varmepumpe.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Se også boligens energiattest.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 933,50 m². Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset 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

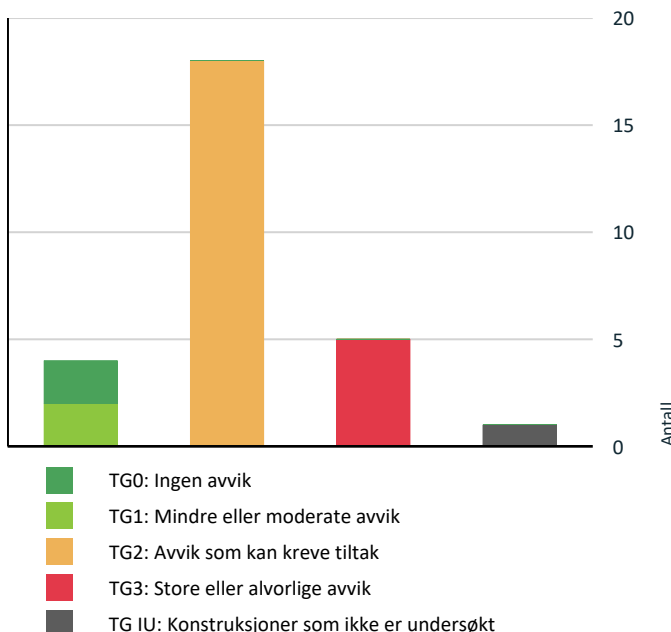
[Gå til side](#)

Enebolig

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

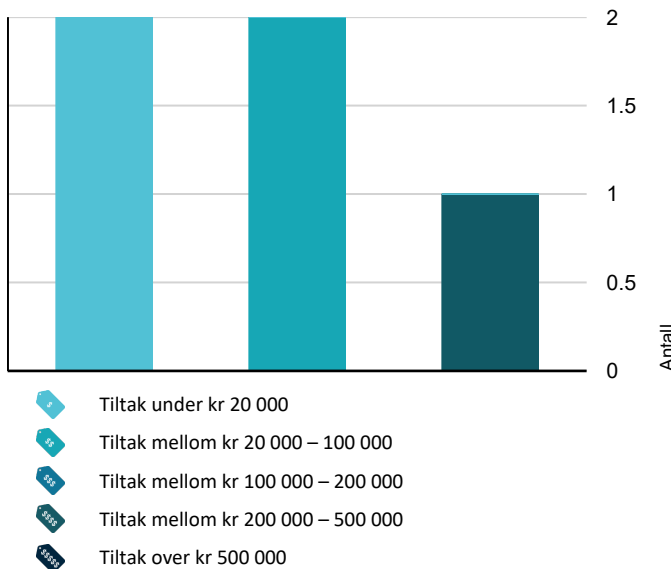
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Krypjkjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

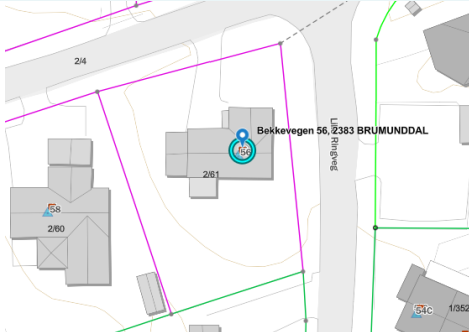
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1965

Anvendelse

Bolig

Standard

Eldre standard og god planløsning.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent anlegg.

Ventilasjon består av naturlig 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.

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 61 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. Generelt behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer.

Tilbygg / modernisering

2026	Utført som egeninnsats.	Fornyning av gulv enkelte steder.
------	-------------------------	-----------------------------------

(Opplysningene over er gitt av selger)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Noe synlig misfarging i undertak, men undertaket var tørt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av taktekingen for å avdekke eventuelle skader eller behov for utbedring, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert både for takteking og undertak.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat er vurdert ut fra lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ved enkle fuktmålinger registrerte jeg tørre verdier.



Skade på takteking.

TG.2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner/nedløp og beslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Frostspreng på takrennenedløp. Folie eller malingsflass ble registrert. Begrong/mose på takhatt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres vedlikehold og utbedringer av takrennenedløp, takrenner og beslag for å hindre lekkasjer og økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert levetid og risiko for fuktskader.



Frostspreng på takrennenedløp.



TG.2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Store deler av konstruksjonen er skjult, eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Erfaringsmessig kan eldre trevegger ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduene. Murpuss fra perioden 1960 til 1975 kan inneholde konsentrasjoner av det miljøskadelige stoffet PCB. Kledning bærer preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å redusere risiko for fuktskader og ytterligere råteutvikling.

Videre undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduene, da store deler av konstruksjonen er skjult. Manglende undersøkelser kan medføre at skader forblir uopdaget og utvikler seg over tid.

Dersom det er mistanke om at murpuss inneholder PCB, bør det gjennomføres prøvetaking og eventuelt iverksettes tiltak for å håndtere miljøfarlige stoffer. Manglende tiltak kan medføre helseisiko og økte utbedringskostnader.



Liten/ingen lufting av panel ned mot grunnmur.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon. Luftespalte/ventil i gavl. Saltak i trekonstruksjon. Kaldtloft. Undertaksbord. Flis.

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevindu med blyglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Alder på isolerglass er i hovedsak: 1991. 2009,

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduer generelt bærer preg av slitasje. Ingen klaring mellom omramming og vannbrett. Værslitte karmen. 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. Enkelte tettelisten var harde/slitt. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Ingen klaring mellom omramming og vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med punkterte eller sprukne glass, samt utskifting av harde eller slitte tettelisten.

Manglende klaring mellom omramming og vannbrett, værslitte karmen og lav høyde mellom terreng og kjellervinduer bør utbedres for å redusere risiko for fuktskader og redusert levetid.

Alderen på vinduene tilsier økt sannsynlighet for skjulte feil og punktering av isolerglass, noe som kan medføre varmetap, fuktskader og behov for utskifting. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Tilstandsrapport



Ingen klaring mellom omramming og vannbrett.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 1-lags glass. Alder på isolerglass er i hovedsak: 1991.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dørene bærer preg av slitasje. Bygningsdelen er gammel og det er kort forventet gjenværende brukstid. Manglende/slitte pakninger. Manglende beslag under dør, dette øker risikoen for fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør vurderes utskifting eller vedlikehold av dørene, inkludert utskifting av pakninger og montering av beslag under dør, for å forhindre luftlekkasjer og redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Manglende vedlikehold kan føre til ytterligere forringelse, redusert energieffektivitet og økt fare for fuktskader.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse mot Sør:

Fundamentert med tresøyler rett i grunn. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Takoverbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det anbefales ytterligere undersøkelser og utbedring av fukt- og råteskader i konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til redusert brukstid, økte vedlikeholdskostnader og ytterligere fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskade.



Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sprekk og hakk i skifer. Sig i trapp/fundament.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Sprekker og hakk i skifer samt sig i trapp/fundament bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskade eller ytterligere skader på konstruksjonen.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater er i hovedsak bestående av:
Parkett. Laminat.

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

Himlinger er i hovedsak bestående av:
Himlingsplater. Betong.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Behov for vedlikehold og oppgraderinger.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør vedlikeholdes eller oppgraderes for å sikre et tilfredsstillende innemiljø og forhindre ytterligere slitasje. Manglende utbedring kan føre til økt forringelse og redusert bokomfort.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner. Støpt gulv på grunn. Det er kontrollert overflate og retningsavvik i 2 rom per plan.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

1 etg. - Retningsavvik, ca 22 mm. Soverom mot trapperom.

Kjeller - høydeforskjell mellom gang og bod ca 33 mm.

Kjeller - Overflateavvik gang ca 11 mm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

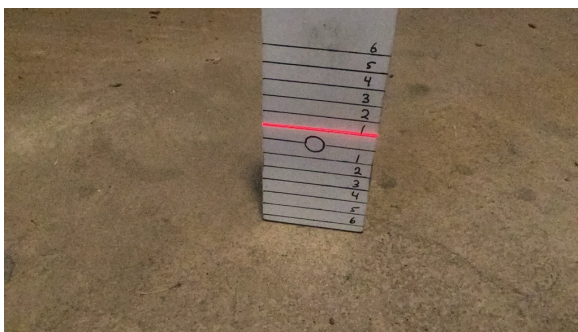
Det bør vurderes utbedring av høyde- og retningsavvik i gulvene for å oppnå jevnere overflater og redusere risiko for snublefare, problemer med møblering og eventuelle følgeskader på bygningsdeler.

Dersom boligen skal renoveres, anbefales det å rette opp gulvene i forbindelse med dette, da slike tiltak ofte ikke er økonomisk rasjonelle som enkeltstående tiltak.

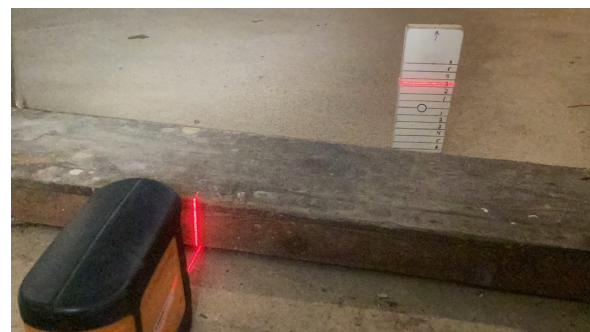
Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene er redusert brukervennlighet og estetikk, samt mulig økt slitasje på gulv og innredning.

Kostnadsestimatet innebærer kun kostnaden til å foreta ytterligere undersøkelser, det er vanskelig å fastsette en nøyaktig utbedringskostnad før omfang og årsak er fullstendig kartlagt. Utbedring av avvik vil sannsynligvis medføre høyere kostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Gang i kjeller.



Mellom gang og bod i kjeller



Soverom mot trapperom.

TG2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt pipe. Antall ildsteder i bygningen: 1.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sprekk i murkant ved pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekk i murkant ved pipe bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for brannspredning eller vanninntrenging.

Tilstandsrapport



Feieluke.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er påvist andre avvik:

Rom under terreng egner seg ikke innredet med dagens tilstand. Det må påregnes fuktopptrekk via gulv og/eller fundamenter på eldre konstruksjoner mot terreng selv om fuktsikringen utbedres. Bygningsdelen må sees i sammenheng med "drenering" i rapporten. Rust på armering registrert.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av konstruksjonen for å kartlegge omfang og årsak til fukt- og råteskadene, samt rust på armering.

Kostnadsestimatet gjelder kun for undersøkelser, og det må påregnes betydelig høyere kostnader ved utbedring.

Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene kan være økt risiko for ytterligere fukt- og råteskader, redusert brukstid for konstruksjonen, samt svekket bæreevne på grunn av rustangrep på armering.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Rust/korrosjon på armering.



Ved enkle fuktsøk ble det registrert områder med forhøyde verdier.



Ved enkle fuktsøk ble det registrert områder med forhøyde verdier.



Råteskadet treverk.

Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Andre tiltak:

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Utilstrekkelig eller manglende lufting øker risikoen for fuktskader i krypkjeller.



Ved enkle fuktsøk ble det registrert områder med forhøyde verdier.



Ved enkle fuktsøk ble det registrert områder med forhøyde verdier.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Trapp mangler rekkverk. Råte i søyler til trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Råteskade.



Kjellertrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte dører. Tredører. Glassfelt i enkelte dører.

Vurdering av avvik:

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

Dørene bærer preg av slitasje, men ivaretar funksjonskrav. Dører som trenger justering registrert.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det anbefales ytterligere undersøkelser og nødvendig vedlikehold eller utbedringer av dører som er slitte eller trenger justering, for å sikre god funksjon og forlenge levetiden.

Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene kan være redusert brukstid og økt slitasje på dører, karmen og gulv.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Fliser på gulv. Fliser på vegg. Panelplater på vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speilskap med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Gulvmontert toalett. Opplegg til vaskemaskin. Avtrekksvifte. Ventil plassert på vegg. Sluk i metall.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommet er vurdert ut i fra dagens krav i tillegg til våtrommets byggeår. Det er blant annet avvik på ventilasjon, fall og membran. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Det er registrert fall mot sluk, men det er ikke tilstrekkelig fall i henhold til dagens krav eller kravene fra våtrommets byggeår. Sprekk i flis og flisfuger. Vindu i dusjhjørnet. Manglende membran rundt rørgjennomføring i gulv i dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tettesjikt, fall, ventilasjon og håndverksmessig utførelse.

Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene kan være redusert brukstid, økt risiko for fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimatet er vurdert ut fra full oppussing av hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Sprekk i flis og flisfuger.



Kontroll av sluk.



Ved enkle fuktsøk ble det registrert områder med unormale verdier.

1. ETASJE > BAD

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

Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Laminert benkeplate. Heldekkende beslag på benkeplate. Dobbel kjøkkenkum. Plass til frittstående: Komfyr. Kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkeninnredning bærer preg av slitasje og må påregnes skiftet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkeninnredningen bør vurderes for utskifting eller utbedring, da slitasje utover normal bruk kan medføre redusert funksjon og estetisk verdi. Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til ytterligere forringelse og økte kostnader ved senere utskifting.



Ved enkle fuktsøk registrerte jeg normale verdier.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bygningsdelen er gammel og har kort forventet gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting av kjøkkenviften, da bygningsdelen er gammel og har kort forventet gjenværende brukstid.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå redusert funksjon eller svikt i avtrekket, noe som kan føre til dårligere luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.



Kjøkkenvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige innvendige vannledninger i:
Plast. Metall.

Synlig stoppekran i kjellerbod.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Irr på rør.

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 bør vurderes utskifting av vannledninger, da det er irr på rør og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være lekkasjer eller vannskader som følge av svekket rørkvalitet.



Stoppekran.



Irr på rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør i:
Plast. Støpejern.

Synlig stakeluke plassert i kjellerbod.

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.

Det anbefales å vurdere utskifting av avløpsrør, da over halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer, noe som kan medføre skader på bygningen og økte vedlikeholdskostnader.



Stakeluke.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter, plassert i kjellerbod.

Produksjonsår varmtvannstank: 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan føre til økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.



Varmtvannstank.



Varmtvannstank yilkoblet med stikkontakt.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

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

Produksjonsår varmpumpe: 2016.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:
Varme i golv på:

Se også boligens energiattest.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Tilstandsrapport

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.

1965

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?

Nei

, i følge eier.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Jeg anbefaler utvidet kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er gammelt og har kort gjenværende brukstid.

Tilstandsrapport



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 ut på terreng.

Vurdering av avvik:

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

Fuktsikringen under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og opplysninger om alder. Fuktsikringen har begrenset restlevetid og det er indikasjoner på at denne er sviktende, tiltak anbefales. Forhøyde fuktverdier mot grunnen registrert, se også "rom under terreng" i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at selv om utbedring eller etablering av fuktsikring ikke nødvendigvis gjør at fuktproblematikk forsvinner, siden det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt utbedring av fuktsikringen under terreng, da denne har begrenset restlevetid og det er indikasjoner på svikt.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader i kjeller og tilstøtende konstruksjoner, samt redusert brukstid på bygningsdelen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Horisontalriss bør følges opp og eventuelt utbedres for å hindre videre utvikling og redusere risiko for svekkelse av grunnmurens bæreevne eller inntrenging av fukt. Dersom rissene utvikler seg, kan det føre til større skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Terrengforhold

Beskrivelse

Eiet tomt på 933,50 m². Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning, via privat vannledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør innhentes dokumentasjon på eventuelle utskiftninger eller arbeider som er utført på utvendige vann- og avløpsledninger.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt ledningenes tilstand, noe som kan medføre risiko for lekkasjer, driftsstans eller behov for omfattende reparasjoner på kort varsel.

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 bygningsakkyndige 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 befaringstidpunktet. 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 innvendig trapp.
- Radon, dokumentasjonsbasert (ikke målinger).

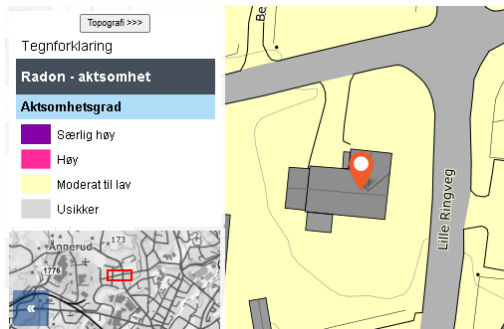
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



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

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

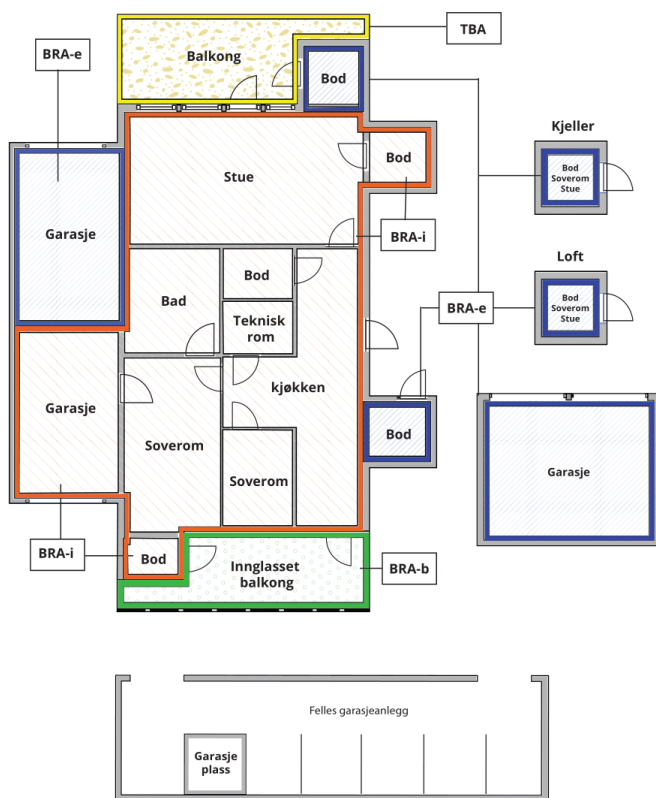
Hva er måleverdig areal?

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)
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	99	20		119	16
Kjeller	60			60	
SUM	159	20			16
SUM BRA	179				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, entré, gang, trapperom, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, spisestue	Garasje	
Kjeller	Hall m/trapp, bod, gang, bod 2, bod 3		

Kommentar

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,36 m.

Målt takhøyde kjeller: Varierende, målt 2,06 m.

Eksternt bruksareal (BRA-e):

Garasje 20 m².

Åpent areal (TBA):

Terrasse 14 m².

Terrasse v/inngangsparti 2 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.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.5.2026	Trond Vangen	Takstingeniør
	Erland Bekkelund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	2	61	0	0	933.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bekkevegen 56

Hjemmelshaver

Bekkelund Astrid

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 2025 - 2040. PlanId: 2023004.

Tomtegrenser merket: Middels nøyaktig - 11 - 30 cm. Mindre - lite nøyaktig - 200 - 499 cm.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er gjennomlest.	Gjennomgått		Nei
Energiattest	25.05.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom			Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon på håndverkstjenester			Ikke gjennomgått		Nei
Festekontrakt			Ikke gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring	25.05.2026	Arealskisse ligger lagret i Teams hos KonturTakst.	Gjennomgått		Nei
Statens kartverk og eiendomsverdi.no	25.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst/prospekt/leveranse beskrivelse			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer på elektrisk anlegg		Arbeider på det elektriske anlegget fra 1999, skal den ansvarlige utstede en samsvarserklæring som skal være dokumentasjon på at arbeidet er gjort etter forskriftene.	Ikke gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	25.05.2026		Gjennomgått		Nei
Bruksrettigheter			Ikke gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok			Ikke gjennomgått		Nei
Informasjon om befaring og tilstandsrapporten	20.05.2026	E-post er sendt kunde før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon			Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Selger/kunde/revirent			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

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

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

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

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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.

• Skadegjørerere: 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.

PERSONVERN

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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.