

Tilstandsrapport



Enebolig



Minkholen 17, 2386 BRUMUNDDAL



RINGSAKER kommune



gnr. 31, bnr. 535

Sum areal alle bygg: BRA: 243 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 22.05.2026

Rapportdato: 02.06.2026

Oppdragsnr.: 12043-26065

Eiendomsverdi ref nr: EL7278

Autorisert foretak: Obron Øst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jostein Engh



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

OBRON ØST AS

Obron.

Takstforetak med avdelinger i Trondheim, Hamar og Kristiansund.

Vi er en god gjeng med veldig dyktige uavhengige takstmenn med lang erfaring fra takst-/byggebransjen.

Vi utfører de fleste typer takster på alle typer bygg og eiendommer.

Rapportansvarlig

Jostein Engh

Uavhengig Takstingeniør

jostein.ENGH@obron.no

917 31 273



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

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 • tilleggsgbygg 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på 1,5 etasje.
Tradisjonell Norsk byggemåte i trekonstruksjoner.
Støpt plate på mark.

Enebolig - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Eier har impregnert taksteinen.

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

Helbeslått pipetopp.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Beslag i overgang mellom tak og vegg. Beslag i gradrenner og skottrenner. Beslag på isbord/toppbord på vindskier.

Deler av beslagene er overflatebehandlet.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Del av innrammingen rundt vinduer og terrassedør i karnapp er skiftet etter befaring.

Saltak, tretakkonstruksjoner, bordkledd undertak, isolert med mineralull.

Besiktiget kun fra loftsluke, uten stige/adkomst. Enkelte områder er da ikke tilgjengelig eller besiktiget, må sjekkes ytterligere.

Tak over del av lofstue.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Malt ytterdør.

Fire terrassedører med isolerglass, hvorav én montert i 2021.

Takterrasse med glassrekkverk i 2.etg.

1.etg. terrasse i trekonstruksjoner.

Platting ved inngangen, under takoverbygg.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med skifer, laminat og tregulv.

Tilfarergulv i stue med plategulv, varmematte og laminatgulv i 2019

Kjøkkengulv i med varmekabler og skifergulv fra 2011.

Vegger med malte panel.

Himlinger med panel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Målinger av planhet er foretatt som stikkprøvekontroll på loftstue.

Støpt gulv i 1.etg, betonggulvene er ikke synlig.

Boligen har elementpipe.

Murt skiferpeis med peisinnsatts i stue.

Tretrapp med beisete trinn og malte vanger.

Innvendig har boligen malte tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Flislagt bad fra byggeåret 1996.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12. Hulltaking er foretatt ved/i soverom bak badet.

Vaskerom

Vaskerom fra byggeåret med våtromsbelgg og våtromstaet.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gangen under trapp.

Bad

Bad med våtrombelegg, vegger med fliser og panel.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom bak dusjen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeåret, del med glassdører fra 2011.

Malte heltre speilfronter. Glassfelt i enkelte dører.

Heltre benkeplate. Fliser over kjøkkenbenk.

Integrert komfyrtopp og stekeovn.

Rustfri oppvaskkum, opplegg for oppvaskmaskin og kjøkkenventilator.

Benkeplate, vask og integrert komfyrtopp og stekeovn fra 2011.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Montert samtidig som utvidelse kjøkkenet.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Wc rom med toalett og håndvask.

Kjølerom

kledde vegger og støpt gulv.

Nytt aggregat 2024

Badstue. Brukes som lager. Fullt av lagrede ting, ikke tilgjengelig ved befaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Plast vannledning i inntak, vannmåler og stoppekran.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjonsanlegg med avtrekk fra begge badene og toalettrommene.

Aggregat på loft.

Trykkforsterker og vannbehandlings anlegg

Bygget varmes opp med vedfyring og el. varme.

Panelovner i div. rom.

Foliegulvvarmen i stue.

Varmekabler i gulv med skifer, vaskerom og begge badene.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

El-skap med automatsikringer.

Dokumentasjon i boligmappa.no

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent hvilken type grunnforhold (f.eks. stein- fjell- leire- jord osv.) det er under det øverste lag av jordsmonnet.

På denne type bygg med plate på mark er det normalt at det ikke er

Beskrivelse av eiendommen

etablert drenering. Takrennenedløp tilkoblet overvannsrør.
Støpt ringmur med støpt gulv (støpt plate på mark).
Forstøtningsmurer er av betong.
Belegningsstein i nedkjøringen mot huset.
Det er sluk på gårdsplassen som tar unna vannet som renner ned innkjøringen.
Noe av vannet renner også ned langs tomtegrensen øst for huset.
Sluket på gårdsplassen har varmekabel, og denne må brukes når det er fare for frost.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

**FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET** [Gå til side](#)

Radon: Bygget har ikke radonsperre.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Radonkartet på <https://geo.ngu.no/kart/radon/> viser at det er moderat til lave verdier av radon på denne eiendommen.

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
- Midlertidbrukstillatelse foreligger.

Lekestue

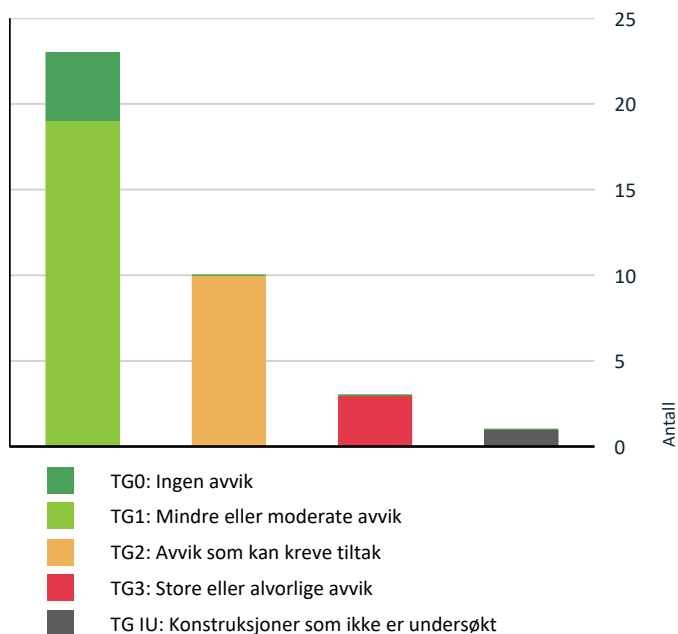
- Det foreligger ikke tegninger

Lekestue/ enkel bod i trekonstruksjoner i hagen, ikke videre beskrevet eller oppmålt i rapporten.

I mange tilfeller er små lekehus og boder under en viss størrelse og høyde unntatt fra søknadsplikt, så lenge de oppfyller krav til avstand fra nabogrensen (ofte minimum 1 meter) og ikke overstiger spesifikke arealgrenser (f.eks. 15 kvadratmeter).

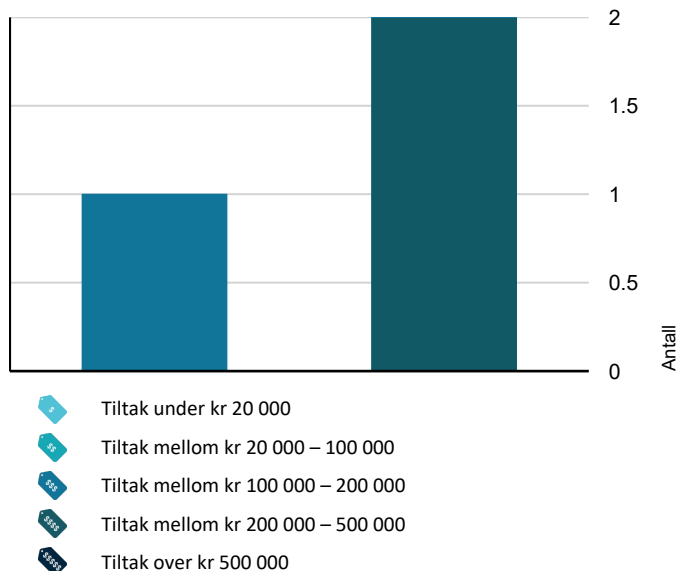
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er ufullstendig og har mangler. Pålagt dokumentkontroll er ikke utført. Det er ikke innhentet godkjente søknadstegninger, brukstillatelse og eventuelle pålegg fra kommunen. Dette skal kontrolleres ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Rapporten er utarbeidet som et første utkast i forbindelse med et mulig privat salg e.l. Dokumentene må innhentes og kontrolleres før rapporten er gjeldende og kan brukes.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Vaskerommet er 30 år gammelt, og gulvbelegget er av eldre type som med tiden kan bli porøst og sprekke opp. Dette medfører risiko for forvitringsskader i belegget, som da ikke lenger vil være vanntett.

Produsenter oppgir en forventet normal brukstid for slike belegg på rundt 25 år, og det må derfor påregnes behov for oppgradering for å sikre funksjon og tetthet etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

30 år gammelt bad bør oppgraderes, eldre membran kan ha/har sannsynligvis forvitring og er da ikke lenger vanntett. Produsenter av membraner opplyser om brukstid på rundt 20 år.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Badet er 30 år gammelt, og gulvbelegget er av eldre type som med tiden kan bli porøst og sprekke opp. Dette medfører risiko for forvitringsskader i belegget, som da ikke lenger vil være vanntett. Produsenter oppgir en forventet normal brukstid for slike belegg på rundt 25 år, og det må derfor påregnes behov for oppgradering for å sikre funksjon og tetthet etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Sammendrag av boligens tilstand



Spesialrom > 2.etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekingens alder er 30 år. Normal forventet levetid for betongtakstein er ca. 30–50 år.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Krav om snøfangere ble først tydelig formulert i TEK10 fra 2010.

Ved større helling enn 27° skal det være snøfangere på ru takstein.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Slitt kledning ved beslaget/taket over karnapp.

Det er også observert liten luftespalte bak kledningen.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Deler av loftet er ikke tilgjengelig eller besikttet.

Det er små luftespalter over isolasjonen i skråtaket. Luftespalten i skråtak bør normalt være minimum 50 mm ved raft og møne for å sikre tilfredsstillende ventilasjon. Begrenset lufting øker risikoen for kondens, fuktopphopning og redusert levetid på takkonstruksjonen. Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre ventilasjonen dersom dagens løsning ikke gir tilstrekkelig luftgjennomstrømming.

Det er begrenset adkomst og inspeksjonsmulighet til loft og innvendig takkonstruksjon. Deler av konstruksjonen er derfor ikke kontrollert, og skjulte skader eller mangler kan ikke utelukkes.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er avvik:

Takkonstruksjonen er en bygningsdel som generelt er utsatt for både utvendige og innvendige negative påvirkninger, noe som kan medføre økt risiko for skader over tid.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte vinduer har behov for smøring, vedlikehold og justering.

Noe fukt nederst i vinduene i karnapp.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Slitt terrassedør i stue



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er avvik:

Eier opplyser i egenerklæring:

4. okt. 2025 var det et vanvittig regnvær. Dette resulterte i noen drypp inn i stua. Vanndryppene ble i underkant ca. 5 cm².



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tregulv i stue 2.etg, har noe knirk og er noe slitt.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

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 mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.



Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1996

Anvendelse
Hjemmelshavere bor i boligen

Standard
Standard fra byggeåret, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.

Vedlikehold
Godt ivaretatt.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Bod bak garasjen er tilbygget

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Eier har impregnert taksteinen.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingens alder er 30 år. Normal forventet levetid for betongtakstein er ca. 30–50 år.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å få utført en nærmere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader som ikke er synlige fra bakkenivå.

Videre bør det vurderes utskifting av takteking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Risikoen ved å ikke gjøre dette er økt sannsynlighet for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Helbeslått pipetopp.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Beslag i overgang mellom tak og vegg. Beslag i gradrenner og skottrenner. Beslag på isbord/toppbord på vindskier.

Deler av beslagene er overflatebehandlet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Krav om snøfangere ble først tydelig formulert i TEK10 fra 2010. Ved større helling enn 27° skal det være snøfangere på ru takstein.

Konsekvens/tiltak

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snøras, spesielt dersom taket har større helling enn 27° og ru takstein.

Videre bør tilstanden på renner, nedløp og beslag følges opp jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for skader på personer og eiendom ved snøras, samt lekkasjer eller skader på bygningskonstruksjonen ved svikt i beslag eller nedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Del av innrammingen rundt vinduer og terrassedør i karnapp er skiftet etter befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Slitt kledning ved beslaget/taket over karnapp.
Det er også observert liten luftespalte bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Liten luftespalte bak kledningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig lufting, slik at risikoen for fremtidige råteskader reduseres. Kledningen over karnapp må vedlikeholdes før skader oppstår.

Tilstandsrapport



Små luftespalte



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak, tretakkonstruksjoner, bordkledd undertak, isolert med mineralull.
Besiktiget kun fra loftsluke, uten stige/adkomst. Enkelte områder er da ikke tilgjengelig eller besiktiget, må sjekkes ytterligere.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Deler av loftet er ikke tilgjengelig eller besiktiget.

Det er små luftespalter over isolasjonen i skråtaket. Luftespalten i skråtak bør normalt være minimum 50 mm ved raft og møne for å sikre tilfredsstillende ventilasjon. Begrenset lufting øker risikoen for kondens, fuktopphopning og redusert levetid på takkonstruksjonen. Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre ventilasjonen dersom dagens løsning ikke gir tilstrekkelig luftgjennomstrømning.

Det er begrenset adkomst og inspeksjonsmulighet til loft og innvendig takkonstruksjon. Deler av konstruksjonen er derfor ikke kontrollert, og skjulte skader eller mangler kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres bedre ventilasjon i takkonstruksjonen for å redusere risikoen for kondens, fuktskader og forkortet levetid på taket.

Det anbefales å tilrettelegge for bedre adkomst og inspeksjonsmulighet til hele loftet, slik at skjulte skader eller mangler kan avdekkes og følges opp. Begrenset inspeksjon gir økt usikkerhet om tilstanden til konstruksjonen.



Bilde tatt på kott



Kott

TG 2 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak over del av lofstue.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Takkonstruksjonen er en bygningsdel som generelt er utsatt for både utvendige og innvendige negative påvirkninger, noe som kan medføre økt risiko for skader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade, som fuktmerker eller lukt.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon, er at eventuelle feil eller skader kan forbli uoppdaget. Dette medfører økt risiko for skjulte fukt- og råteskader, som over tid kan gi omfattende konsekvenser for byggets konstruksjon og innneklima.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vinduer har behov for smøring, vedlikehold og justering. Noe fukt nederst i vinduene i karnapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres smøring, vedlikehold og justering av de aktuelle vinduene for å sikre god funksjon og forhindre unødvendig slitasje eller skade.

Fukt nederst i vinduene i karnapp bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og eventuelt utbedres, da dette kan føre til råteskader og redusert levetid på vinduene.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør.

Fire terrassedører med isolerglass, hvorav én montert i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitt terrassedør i stue

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassedøren i stuen bør utbedres eller skiftes ut for å sikre god funksjon og tetthet.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for ytterligere skader, varmetap og fuktinntrengning.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Takterrasse med glassrekkverk i 2.etg.

1.etg. terrasse i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Det er avvik:

Eier opplyser i egenerklæring:

4. okt. 2025 var det et vanvittig regnvær. Dette resulterte i noen drypp inn i stua, Vanndryppene ble i underkant ca. 5 cm².

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt utbedring av tettesjikt/membran for å hindre vanninntrengning.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader og følgeskader på underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Platting ved inngangen, under takoverbygg.

TG 1 Garasjen

Beskrivelse

Støpte gulv.

Støpte vegger mot terreng.

Oppført i bindingsverk, utvendig panel, beiset/malt.

Noe av garasjen er kledd med gips innvendig.

Loftsrom i takstolene. Rommet er ikke kledd.

Utvendig trapp.

Garasjeport, med fjernstyrt åpner.

Lys og strøm.

Rørapplegg til garasjen, ikke påkoblet.

Etablert støttemur bak garasjen



Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv med skifer, laminat og tregulv.
Tilfarergulv i stue med plategulv, varmemefolie og laminatgulv i 2019
Kjøkkengulv i med varmekabler og skifergulv fra 2011.

Vegger med malte panel.
Himlinger med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tregulv i stue 2.etg, har noe knirk og er noe slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av tregulvet for å redusere knirk og slitasje.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan økt slitasje og knirk forringe bokomforten og redusere gulvets levetid.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Målinger av planhet er foretatt som stikkprøvekontroll på loftstue.
Støpt gulv i 1.etg, betonggulvene er ikke synlig.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.
Murt skiferpeis med peisinnsett i stue.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med beisede trinn og malte vanger.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte tredører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeåret med våtromsbelgg og våtromstaet.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon:
ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet er 30 år gammelt, og gulvbelegget er av eldre type som med tiden kan bli porøst og sprekke opp. Dette medfører risiko for forvitringsskader i belegget, som da ikke lenger vil være vanntett. Produsenter oppgir en forventet normal brukstid for slike belegg på rundt 25 år, og det må derfor påregnes behov for oppgradering for å sikre funksjon og tetthet etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet bør oppgraderes for å sikre tilfredsstillende tetthet og funksjon, da eldre gulvbelegg kan bli porøst og miste sin vanntetthet over tid.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader med tilhørende følgeskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gangen under trapp.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra byggeåret 1996.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon:
ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. 30 år gammelt bad bør oppgraderes, eldre membran kan ha/har sannsynligvis forvittringer og er da ikke lenger vanntett. Produsenter av membraner opplyser om brukstid på rundt 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av membran og oppgradering til dagens standard, for å redusere risikoen for vannskader og følgeskader som følge av utett våtrom.
Konsekvensen av å ikke oppgradere er økt fare for lekkasjer og skader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12. Hulltaking er foretatt ved/i soverom bak badet.



2. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med våtrombelegg, vegger med fliser og panel.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon:
ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet er 30 år gammelt, og gulvbelegget er av eldre type som med tiden kan bli porøst og sprekke opp. Dette medfører risiko for forvitringsskader i belegget, som da ikke lenger vil være vanntett. Produsenter oppgir en forventet normal brukstid for slike belegg på rundt 25 år, og det må derfor påregnes behov for oppgradering for å sikre funksjon og tetthet etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet bør oppgraderes for å sikre funksjon og tetthet i henhold til dagens krav, da eldre gulvbelegg kan bli porøst og miste sin vanntetthet over tid.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for følgeskader som følge av utettheter i våtrommet, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Skader i gulvbelegg, pga. gulvvarmen

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom bak dusjen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeåret, del med glassdører fra 2011.
Malte heltre speilfronter. Glassfelt i enkelte dører.
Heltre benkeplate. Fliser over kjøkkenbenk.
Integrert komfyrtopp og stekeovn.
Rustfri oppvaskkum, opplegg for oppvaskmaskin og kjøkkenventilator.
Benkeplate, vask og integrert komfyrtopp og stekeovn fra 2011.

Årstall: 2020

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Montert samtidig som utvidelse kjøkkenet.

SPECIALROM

1. ETASJE > KJØLEROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom
kledde vegger og støpt gulv.
Nytt aggregat 2024



1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Wc rom med toalett og håndvask.

2. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Wc rom med toalett og håndvask.

2. ETASJE > BADSTUE

! TG IU Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue.
Brukes som lager.
Fullt av lagrede ting, ikke tilgjengelig ved befarings.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.
Plast vannledning i inntak, vannmåler og stoppekran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- 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 vurdere utskifting av innvendige vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.
Ventilasjonsanlegg med avtrekk fra begge badene og toalettrommene.
Aggregat på loft.



Aggregat på loft.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Trykkforsterker og vannbehandlings anlegg



! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Bygget varmes opp med vedfyring og el. varme.
Panelovner i div. rom.
Foliegulvvarmen i stue.
Varmekabler i gulv med skifer, vaskerom og begge badene.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

El-skap med automatsikringer.
Dokumentasjon i boligmappe.no

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)?
Ja

Generell kommentar

Takstmann har ikke elektroutdanning.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ukjent hvilken type grunnforhold (f.eks. stein- fjell- leire- jord osv.) det er under det øverste lag av jordsmonnet.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

På denne type bygg med plate på mark er det normalt at det ikke er etablert drenering. Takrennedløp tilkoblet overvannsrør.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt ringmur med støpt gulv (støpt plate på mark).

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Belegningsstein i nedkjøringen mot huset.

Det er sluk på gårdsplassen som tar unna vannet som renner ned innkjøringen.

Noe av vannet renner også ned langs tomtegrensen øst for huset.

Sluket på gårdsplassen har varmekabel, og denne må brukes når det er fare for frost.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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 befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Radon: Bygget har ikke radonsperre.

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

Radonkartet på <https://geo.ngu.no/kart/radon/> viser at det er moderat til lave verdier av radon på denne eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Radon: Det anbefales å gjennomføre radonmåling i boligen for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Høye radonnivåer kan medføre økt risiko for lungekreft ved langvarig eksponering, spesielt i kombinasjon med tobakksrøyk (kilde: Kreftforeningen).

Bygninger på eiendommen

Lekestue



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Normal standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Beskrivelse

Isolert lekestue i trekonstruksjoner.

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

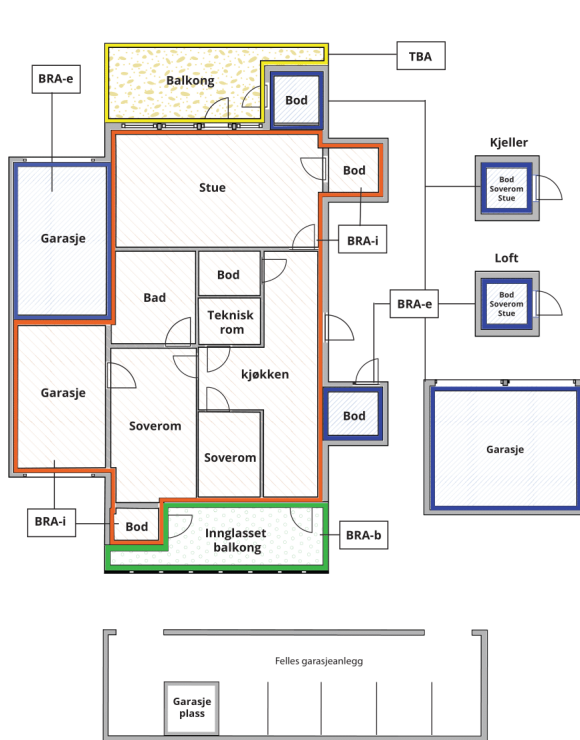
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	106	43		149	23		149
2. etasje	74			74	10	6	80
Loft garasje	16			16		3	19
SUM	196	43			33	9	248
SUM BRA	239						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp, vaskerom, kjølerom, toalettrom, soverom, bad, kjøkken, stue	Garasje	
2. etasje	Stue, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, badstue		
Loft garasje		Lagerrom	

Kommentar

Oppmålt bruksareal. Takhøyder under 1,9 m som er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal, 2. etg og loft på garasjen.

TBA er terrasse/ balkong

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Midlertidbrukstillatelse foreligger.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Beskrevet under avsnittet Tilstandsrapporten og opplyst i egenerklæringen.

Lekestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Rom	

Kommentar

Oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Lekestue/ enkel bod i trekonstruksjoner i hagen, ikke videre beskrevet eller oppmålt i rapporten.
I mange tilfeller er små lekehus og boder under en viss størrelse og høyde unntatt fra søknadsplikt, så lenge de oppfyller krav til avstand fra nabogrensen (ofte minimum 1 meter) og ikke overstiger spesifikke arealgrenser (f.eks. 15 kvadratmeter).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2026	Jostein Engh	Takstingeniør
	Monica Hagen	Kunde
	Olav Trøen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	31	535		0	1066.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Minkholen 17

Hjemmelshaver

Hagen Monica, Trøen Olav

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Minka i Brumunddal.
Veletablert boligfelt med eneboliger.
Åpen solrik beliggenhet, fin utsikt over Mjøsa.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Ja
Kommuneplan: Ja.

Om tomten

Ganske flat tomt. Skråninger mot veiene.
Støttemur langs innkjøring.
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.
Innkjøring og parkering med belegningsstein

Tinglyste/andre forhold

BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR:3411 GNR:31 BNR:535
Rett til å benytte innkjøring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Eiere ga informasjon om eiendommen	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.05.2026		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	19.06.1996		Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.10.1994		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Ordrebekreftelse utsendt ved bestilling	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2026	
2	03.06.2026	Endring i tekst
3	08.06.2026	Endring i tekst
4	08.06.2026	Endring i tekst

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EL7278>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon