

Tilstandsrapport



Enebolig



Rotvegen 3, 2834 RAUFOSS



VESTRE TOTEN kommune



gnr. 12, bnr. 322

Markedsverdi

3 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m² BRA-i: 220 m²



Befaringsdato: 13.08.2025

Rapportdato: 20.08.2025

Oppdragsnr.: 20280-1417

Referansenummer: NQ2073

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Lie

Vår ref:



**LIE
BYGG
& TAKST AS**

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.

Lie Bygg & Takst AS

Lie Bygg & Takst AS, Etablert 2007 består av 3 erfarne Takstingeniører.

Takstingeniør Morten Lie: Takstingeniør fra 2007 utdannet ingeniør med lang erfaring innen Prosjektledelse/Byggeledelse innen bygg og anlegg.

Takstingeniør Tor Håkon Schjørlien: Takstingeniør fra 2015. Utdannet Byggmester. Erfaring fra Byggeledelse.

Takstingeniør Egil Sjørengen: Takstingeniør fra 2020 utdannet Ingeniør med bakgrunn fra Byggeledelse.

Lie Bygg & Takst AS har ved flere anledninger deltatt som fagmann i TV-programmet TV2 hjelper deg.

Lie Bygg & Takst AS utfører alt av taksering innenfor Tilstandsrapport, Verditakst, Skadetaksering, Skjønn, Reklamasjon, Landbrukstaksering, Næringseiendommer og Tomteområder m.m.

Kontakt oss på Tlf 412 91 275



Rapportansvarlig

Morten Lie

Uavhengig Takstingeniør

post@lietakst.no

412 91 275



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 fuktøk.

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 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 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 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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Flott boligeiendom med god beliggenhet på Raufoss hvor det er gangavstand til de fleste fasiliteter.
Praktisk bolig med utleiedel / hybelleilighet på sokkelplan. Garasje med bod/lager på sokkelplan og innvendig adkomst via trapp opp til hovedplan.
Boligen er oppgradert mye senere år, men dter behov for utbedring av tak og det må påregnes drenering i løpet av ikke for lang tid.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekt med pappshingel som iht eldre salgsoppgave er fra 2002
Ut fra det som synes på baksiden av huset så ser takteking ut til å være eldre og da trolig fra tak over veranda ble tilbygd.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Taknedløp er ført ut på terreng med midlertidige plastrør ut fra nedløp.
Boligen er oppført i bindingsverk som er kledd med malt trepanel etter std for byggeår.
Overflater er løpende vedlikeholdt etter behov.
Takkonstruksjon er utført som saltak hvor det er luke innevdig i himling for adkomst kaldloft.
Undertak av tre.
Loft er isolert med mineralull mot varm sone.
Boligens vinduer er fra byggeår og senere utskifting.
Det er enkle vinduer med innvendige varavinduer og vinduer med isolerglass. Datering i vinduer som er leselig viser at dem er produsert 1971 og 1993, men alle lot seg ikke bekrefte årstall.
Malt adkomstdør til hovedplan hvor det er glassfelt. Denne er malt senere tid. Ikke synlig datert.
Nede er det en felles adkomstdør med utleiehybel som er av metall.
Antatt fra tilbyggingsår.
Verandadør ut fra stue med glassfelt er datert 1976
Stor romslig veranda / platting som iht opplyst ble oppgradert og delvis bygd ny i 2021 av eier iht opplyst.
Overbygd veranda er ca 25m² og plattinger med avsatser og inngangsparti er ca 29m²

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innevide overflater er oppgradert mye senere år av eier med maling og noe utskifting.
Gulv med laminat, tre, fliser og betong. Vegger med malte / behandlede overflater og noe mur.
Malet plater og panel i himlinger.
Trebjelkelag mellom hovedplan og kjeller.
Gulv på grunn av betong fra byggeår.
Opplyst at det nedstøpt gulvvarme i stuedel utleiehybel i kjeller.
Det er ingen kjent radonsperre eller foretatt målinger.
Eiendommen ligger i et område med Radon aktsomhet - Moderat til lav.
Murt pipe som er sentrert i boligen.
Pipe har over tak synlig murstein og fotbeslag.
Brannmur i stue er oppgradert i overflater senere år og det er montert en peisovn i stue.
Sotluke ikke observert eller påvist.
Sokkelplan ligger delvis under terreng.
Det er synlige murvegger og utforede vegger .
Det ble utført søk etter fukt der det var mulig å komme til uten at

større gjenstander ble flyttet.

Det ble ikke utført hulltaking, men søkt og målt etter fukt i overflater uten at det ved befarig ble påvist unormale avvik.
Malt trapp innvendig mellom hovedplan og sokkelplan. Håndløper montert på en side Ikke rekkverk nedre del.
Innvendige dører med malte overflater av noe variert alder da det er skiftet ut noen etter som huset er oppgradert og ombygd.
Det er for syd-østre soverom på hovedplan satt opp en lettvegg av eier for å dele av noe. Denne er det lagt til grunn at fjernes da det medfører at dette soverommet blir lite.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad på hovedplan fra 2011 iht eldre salgsoppgave og opplyst.
Flislagt gulv og vegger. Innredet med dusjhjørne hvor det er glassdører som kan legges inn. Servant med skap.
Flislagte vegger og malt himling.
Flislagt gulv med varmekabler. Fall til sluk fra gulv uk terskel ble målt til 20mm

Sluk i dusjsone.

Ingen synlig membran / fuktsperre. Ukjent utførelse
Dusj på vegg med dører av glass som kan legges inn. Fast innredning med servant
Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.
Det er ikke utført hulltaking ut fra at takst gjelder tvangssalg.

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom i utleiedel er av eier oppgradert i 2021 med å male overflater.
Flislagt gulv som er malt, malte vegger.
Innredet med dusjkabinett, toalett, servant med skap, varmtvannsbereder og plass til vaskemaskin.
Malte vegger og himling.
Malte fliser på gulv. Målt 20mm fall fra gulv uk dør til slukrist.
Ukjent evt membran da det ikke er noe synlig i sluk eller ved rørgjennomføringer.
Rommet er innredet med dusjkabinett, toalett, servant med skap, bereder og plass til vaskemaskin.
Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.
Det er ikke utført hulltaking ut fra at takst gjelder tvangssalg.
Ved fuktsøk i overflater ble det ikke påvist unormale verdier ved befarig.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken på hovedplan ble oppgradert i overflater og ny innredning montert i 2021.
Ny innredning fra IKEA.
Integrerte hvitevarer.
Ventilator montert over platetopp og denne fører avtrekk opp til lyre og over tak iht opplyst.
Kjøkken er del av stue/oppholdsrom i utleiedel.
Kjøkkeninnredning montert i hjørne hvor det er integrert komfyr og platetopp samt plass til oppvaskmaskin i innredning.
Innredning er eldre, men oppgradert i overflater da det ble montert her i 2021.
Ventilator montert over platetopp.
Ventilator montert over platetopp som iht opplyst fører luft ut på bakvegg.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom på hovedplan fra byggeår er oppgradert i overflater senere etter behov.
Innredet med toalett, servant på vegg og panelovn som varmkilde.
Rommet er ventilert til bad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligens vannrør er i stor utstrekning oppgradert til plastrør i forbindelse med renovering og oppgradering.
Det er observert noen eldre rør av metall fra byggeår.
Opplyst at fordeling med koblingspunkter er på bad i utleiedel.
VCanninntak med hovedkran, waterstop og vannmåler er montert i vaskekjeller hvor bruker av hoveddelen har vaskemaskin/tørketrommel.
Avløpsrør av plast fra byggeår og senere oppgraderinger.
Opplyst at anlegget er ventilert over tak via lyre.
Stakepunkt i vaskekjeller.
Boligen har naturlig ventilering og det benyttes tidvis avfukter i kjeller for å unngå kjellerluft noe som indikerer noe manglende ventilering.
Det er i stue på hovedplan montert en romventilator.
Det er montert varmepumpe luft til luft hvor innerdelen er montert i stue på hovedplan.
Opplyst at varmepumpe ble montert ny i 2022, men produktet er datert 2021
Bereder er montert på bad/vaskerom på sokkelplan i utleiedel og denne er felles.
Opplyst at denne ble montert ny i 2021
Boligens elektriske anlegg ble oppgradert i 2020/2021 med nytt sikringsskap, automatsikringer og noe oppgraderte kurser.
Skap er plassert i teknisk rom på sokkelplan.
Opplyst at alle arbeider ble utført av godkjent instalatør, men det foretaket gikk konkurs like etter at arbeider var fullført og derfor foreligger det ikke dokumentasjon.
Det er i garasje montert el-bil lader.
Det er montert røykvarslere med batteridrift og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Antatt faste løsmasser i grunn ut fra opplyst.
Drenering og fuktsikring fra byggeår iht opplyst da eier ikke er kjent med annet.
Ingen synlig fuktsikring.
Opplyst at det er grunnmur av lettklinker som er murt opp.
Da det var stablet løsøre og møbler så er grunnmur begrenset viurdert, men der den var tilgjengelig var det ingen indikasjon på skader.
Eiendommen ligger i skrånende terreng og er terrengtilpasset for god utnyttelse.
Opplyst at det er offentlig vann og avløp til boligen.
Vanninntak med vannmåler og stoppekran er montert i teknisk rom på sokkelplan.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	224 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	224 m ²
Totalpris	3 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

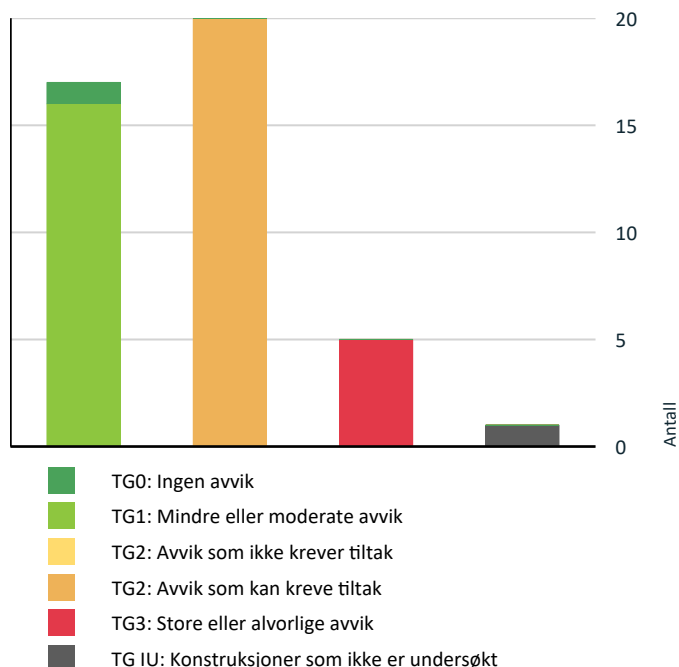
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Byggetegninger fra 1970/1971, 1984 og 2020 stemmer ikke med dagens planløsning og bruk av rom.
Utleiedel på sokkelplan som er del av hoveddel og ikke selvstendig boenhet har ikke tilfredstillende dagslysflate for den del som benyttes til soverom/sovealkove og generelt noe lav høyde.
Tilbygd bod i bakkant av veranda med utvendig adkomst framkommer ikke av tegninge rog ukjent når den evt ble bygd.

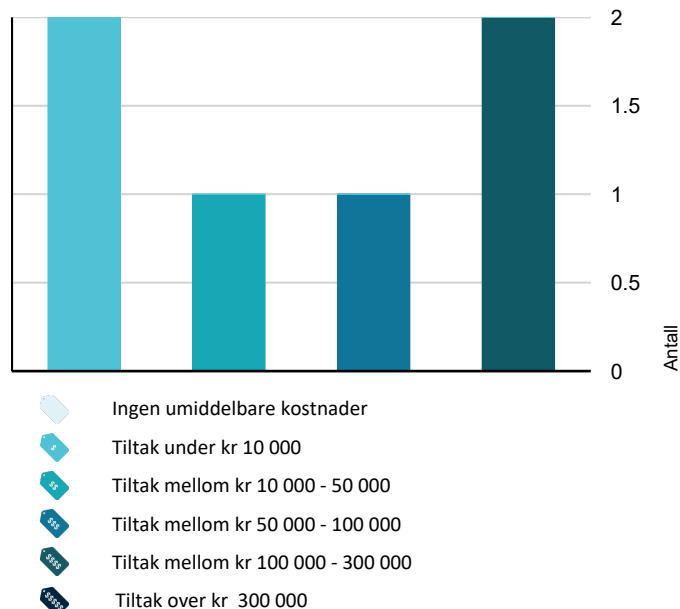
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Det er ikke utført hulltaking da dette gjelder tvangssalg og påvist noe bakenforliggende indikasjon på fukt i konstruksjoner.

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 > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Spesialrom > Hovedplan > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedplan > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedplan > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedplan > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedplan > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedplan > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1973

Anvendelse

Bolig

Standard

Enebolig med sokkelplan hvor det er avdelt med en hybelleilighet. Sokkelplan med garasje, boder, felles adkomst, vaskekjeller og avdelt med hybelleilighet hvor det er gang, bad, oppholdsrom med kjøkkendel og et soverom.

Hovedplan har adkomst fra begge plan hvor hovedinngang er på baksiden, men også adkomst via garasje nede hvor det er innvendig trapp opp til hovedplan.

Romslig overbygd veranda som er vestvendt.

Vedlikehold

Boligen er betydelig oppgradert senere år av eier.

Kommentar

Opplyst byggeår

Tilbygg / modernisering

1984	Tilbygg	Tilbygd garasjedel med bod
2020	Tilbygg	Endret del av sokkelplan til utleiedel / hybelleilighet.
1992	Tilbygg	Takoverbygg over veranda mot vest.
2021	Modernisering	Oppgradert veranda/plattinger
2011	Modernisering	Opplyst at bad ble bygd nytt på hovedplan
2021	Modernisering	Bad/vaskerom sokkelplan oppgradert.
2021	Modernisering	Kjøkken renover
2024	Modernisering	Montert romventilator i stue hovedplan
2022	Modernisering	Montert varmepumpe luft til luft for hovedplan
2021	Modernisering	Montert ny bereder.
2020	Modernisering	Oppgradert el-anlegg med nytt sikringsskap, automatsikringer og noen av anlegget.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekt med pappshingel som iht eldre salgsoppgave er fra 2002

Ut fra det som synes på baksiden av huset så ser takteking ut til å være eldre og da trolig fra tak over veranda ble tilbygd.

Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Taskteking er slitt og det er mye mose på taket.

Det har vært lekkasjer i taket slik at det må påregnes utskifting av noe undertak og noe himling i boligen. Noe isolasjon er iht opplyst skiftet ut.

Det er på loft synlig at loft ikke er godt nok ventilert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Taktekingen må skiftes eller utbedres.

Det må påregnes ny takteking, utbedre skader etter lekkasje og etablere bedre ventilering av loft.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Taknedløp er ført ut på terreng med midlertidige plastrør ut fra nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det er avvik:

Det er påvist skade på takrenne, midlertidig løsning for håndtering av takvann. Glipper, slitasje og midlertidig tetting rundt beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte / utbedre og etablere bedre kontroll av vann fra avrenning.



Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført i bindingsverk som er kledd med malt trepanel etter std for byggeår.
Overflater er løpende vedlikeholdt etter behov.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/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.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er utført som saltak hvor det er luke innevdig i himling for adkomst kaldloft.
Undertak av tre.
Loft er isolert med mineralull mot varm sone.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er en del synlige merker etter fuktgjennomtrenging og kondensproblemer på loft ved at det er varmetap og lekkasje.
Opplyst at det er skiftet noe isolasjon etter lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Lokalt utbedre skader og etablere bedre ventilering. NB taktekking med beslag må skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Vinduer

Tilstandsrapport

Boligens vinduer er fra byggeår og senere utskifting.

Det er enkle vinduer med innvendige varavinduer og vinduer med isolerglass. Datering i vinduer som er leselig viser at dem er produsert 1971 og 1993, men alle lot seg ikke bekrefte årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Generelt slitte vinduer og det må påregnes utskifting. Opplyst at det er flere punkterte vinduer noe som også ble observert. Lyskasseer rundt kjellervinduer er i dårlig forfatning og må påregnes skiftet/utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det er for kostnadsestimat lagt til grunn utskifting av 10-15 vinduer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 1 Dører

Malt adkomstdør til hovedplan hvor det er glassfelt. Denne er malt senere tid. Ikke synlig datert.

Nede er det en felles adkomstdør med utleiehybel som er av metall. Antatt fra tilbyggingsår.

Verandadør ut fra stue med glassfelt er datert 1976

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor romslig veranda / platting som iht opplyst ble oppgradert og delvis bygd ny i 2021 av eier iht opplyst.

Overbygd veranda er ca 25m² og plattinger med avsatser og inngangsparti er ca 29m²

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innveide overflater er oppgradert mye senere år av eier med maling og noe utskifting.

Gulv med laminat, tre, fliser og betong. Vegger med malte / behandlede overflater og noe mur.

Malet plater og panel i himlinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom hovedplan og kjeller.

Gulv på grunn av betong fra byggeår.

Opplyst at det nedstøpt gulvvarme i stuedel utleiehybel i kjeller.

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.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er ingen kjent radonsperre eller foretatt målinger.

Eiendommen ligger i et område med Radon aktsomhet - Moderat til lav.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er krav i forhold til utleiedel at det skal utføres Radonmåling slik at dette må utføres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er krav i forhold til utleiedel at det skal utføres Radonmåling slik at dette må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe som er sentrert i boligen.

Pipe har over tak synlig murstein og fotbeslag.

Brannmur i stue er oppgradert i overflater senere år og det er montert en peisovn i stue.

Sotluke ikke observert eller påvist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Pipe er over tak noe sprukket i og det er mose. Noe glipper i beslag og det er / har vært lekkasjer rundt pipe over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales kontroll av pipe av feiervesenet.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Sokkelplan ligger delvis under terreng.

Det er synlige murvegger og utforede vegger.

Det ble utført søk etter fukt der det var mulig å komme til uten at større gjenstander ble flyttet.

Det ble ikke utført hulltaking, men søkt og målt etter fukt i overflater uten at det ved befarings ble påvist unormale avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det var ved befarings mye lagrede gjenstander og møbler mot utforede vegger, men det var i noe synlig saltutslag enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

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

Rom under terreng har et hyppigere vedlikeholdsintervall enn overflater over terreng slik at det er viktig å ivareta / vedlikeholde drenering og takvann.

TG 3 Innvendige trapper

Malt trapp innvendig mellom hovedplan og sokkelplan. Håndløper montert på en side Ikke rekkverk nedre del.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Mangler håndløper og rekkverk på en side.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med malte overflater av noe variert alder da det er skiftet ut noen etter som huset er oppgradert og ombygd.

TG 1 Andre innvendige forhold

Det er for syd-østre soverom på hovedplan satt opp en lettvegg av eier for å dele av noe. Denne er det lagt til grunn at fjernes da det medfører at dette soverommet blir lite.

VÅTROM

HOVEDPLAN > BAD

Generell

Bad på hovedplan fra 2011 iht eldre salgsoppgave og opplyst.

Flislagt gulv og vegger. Innredet med dusjhjørne hvor det er glassdører som kan legges inn. Servant med skap.



HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er noe riss / sprekte fuger på vegg og overgang gulv-vegg.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

HOVEDPLAN > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Fall til sluk fra gulv uk terskel ble målt til 20mm

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i dusjsone.

Ingen synlig membran / fuktsperre. Ukjent utførelse

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på vegg med dører av glass som kan legges inn. Fast innredning med servant

HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking ut fra at takst gjelder tvangssalg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist sprekker i fuger slik at et er påregnelig med noe fukt mellom fliser og evt membran bak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere kabinett

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Bad/vaskerom i utleiedel er av eier oppgradert i 2021 med å male overflater.
Flislagt gulv som er malt, malte vegger.
Innredet med dusjkabinett, toalett, servant med skap, varmtvannsbereder og plass til vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte vegger og himling.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Malte fliser på gulv. Målt 20mm fall fra gulv uk dør til slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Malte overflater begynner å flasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradere med maling eller fjerne for at flisene sine opprinnelige overflater kommer fram.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent evt membran da det ikke er noe synlig i sluk eller ved rørgjennomføringer.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med dusjkabinett, toalett, servant med skap, bereder og plass til vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det er ikke utført hulltaking ut fra at takst gjelder tvangssalg.
Ved fuksøk i overflater ble det ikke påvist unormale verdier ved befaring.

KJØKKEN

HOVEDPLAN > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken på hovedplan ble oppgradert i overflater og ny innredning montert i 2021.
Ny innredning fra IKEA.
Integrerte hvitevarer.

HOVEDPLAN > KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator montert over platetopp og denne fører avtrekk opp til lyre og over tak iht opplyst.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken er del av stue/oppholdsrom i utleiedel.
Kjøkkeninnredning montert i hjørne hvor det er integrert komfyr og platetopp samt plass til oppvaskmaskin i innredning.
Innredning er eldre, men oppgradert i overflater da det ble montert her i 2021.
Ventilator montert over platetopp.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator montert over platetopp som iht opplyst fører luft ut på bakvegg.

SPESIALROM

HOVEDPLAN > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom på hovedplan fra byggeår er oppgradert i overflater senere etter behov.
Innredet med toalett, servant på vegg og panelovn som varmkilde.
Rommet er ventilert til bad.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Boligens vannrør er i stor utstrekning oppgradert til plastrør i forbindelse med renovering og oppgradering.
Det er observert noen eldre rør av metall fra byggeår.
Opplyst at fordeling med koblingspunkter er på bad i utleiedel.

Tilstandsrapport

VCanninntak med hovedkran, waterstop og vannmåler er montert i vaskekjeller hvor bruker av hoveddelen har vaskemaskin/tørketrommel.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår og senere oppgraderinger.
Opplyst at anlegget er ventilert over tak via lyre.
Stakepunkt i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er benyttet tape i skjøter og trolig skyldes dette at pakninger ikke tetter og at det tidvis har kommet noe lukt fra disse.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering og det benyttes tidvis avfukter i kjeller for å unngå kjellerluft noe som indikerer noe manglende ventilering.
Det er i stue på hovedplan montert en romventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er noe mangelfull ventilering av enkelte rom.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det må etableres ventilering i alle rom og spesielt viktig at det er god sirkulering i sokkelplan.

TG 1 Varmesentral

Det er montert varmepumpe luft til luft hvor innerdelen er montert i stue på hovedplan.
Opplyst at varmepumpe ble montert ny i 2022, men produktet er datert 2021

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Bereder er montert på bad/vaskerom på sokkelplan i utleiedel og denne er felles.
Opplyst at denne ble montert ny i 2021

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Boligens elektriske anlegg ble oppgradert i 2020/2021 med nytt sikringsskap, automatsikringer og noe oppgraderte kurser.

Skap er plassert i teknisk rom på sokkelplan.

Opplyst at alle arbeider ble utført av godkjent instalatør, men det foretaket gikk konkurs like etter at arbeider var fullført og derfor foreligger det ikke dokumentasjon.

Det er i garasje montert el-bil lader.

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.

Oppgradert 2020/2021 men delvis noe eldre anlegg

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

Ja Opplyst utført av fagfolk.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Opplyst at utførende gikk konkurs like etter at arbeider var utført og derfor foreligger ikke dokumentasjon.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

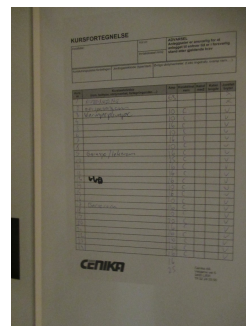
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Da det ikke foreligger dokumentasjon på anlegge så anbefales kontroll.

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det kontroll av eldre anlegg. Det er flere sikringer / kurser i skapet som ikke er i bruk og det er her mangler.

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarslere med batteridrift og brannslukningsapparat i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Antatt faste løsmasser i grunn ut fra opplyst.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og fuktsikring fra byggeår iht opplyst da eier ikke er kjent med annet.
Ingen synlig fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er observert noe fuktvandring på grunnmur i kjeller og opplyst at det tidvis benyttes avfukter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:

Det er begrenset effekt i drenering slik at det må påregnes at det nærmer seg tid for re-drenering og fuktsikring.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Opplyst at det er grunnmur av lettklinker som er murt opp.

Da det var stablet løsøre og møbler så er grunnmur begrenset viurdert, men der den var tilgjengelig var det ingen indikasjon på skader.

TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånende terreng og er terrengtilpasset for god utnyttelse.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er feil fallforhold på terreng inn mot grunnmur noe som vil medføre at vann ledes mot konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Opplyst at det er offentlig vann og avløp til boligen.

Vanninntak med vannmåler og stoppekran er montert i teknisk rom på sokkelplan.

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.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Frittstående Hagebod



Anvendelse

Hagebod

Byggeår

Kommentar

Standard

Frittstående hagebod / uthus plassert på baksiden av huset har ukjent byggeår.

Bygningen er satt rett på bakken, oppført i bindingsverk som er kledd utvendig med trepanel. Ikke isolert konstruksjon. Tak tekt med papp. Lav høyde derfor ikke arealmålt.

Vedlikehold

Noe slitasje observert og da spesielt i taket hvor det er tegn til fuktgjennomgang.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

224 m²/220 m²

Enebolig: 2 Bod, Stue, Kjøkken, 2 Entré, 2 Gang, 4 Soverom, Garderobe, Toalettrom, Bad, 2 Trapperom, Vindfang, Stue/kjøkken, Lagerrom, Garasje, Bad/vaskerom, Vaskekjeller/teknisk

Andre bygg: Frittstående Hagebod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 950 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 950 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 950 000

Konklusjon markedsverdi

3 950 000

Markedsvurdering

Boligeiendom med god beliggenhet som er oppgradert mye senere år.

Praktisk med utleiedel som iht opplyst gir en årlig inntekt på kr 96'000,- + andel strøm dekkes av leietaker.

Verdien er satt ut i fra eiendommens størrelse, standard og beliggenhet samt med erfaring i dagens marked.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 050 000

Frittstående Hagebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Frittstående Hagebod	Kr.	

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 050 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	900 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	900 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Verdi av tomt er vurdert opp mot beliggenhet, opparbeidelse, størrelse og område eiendommen ligger i.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 950 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

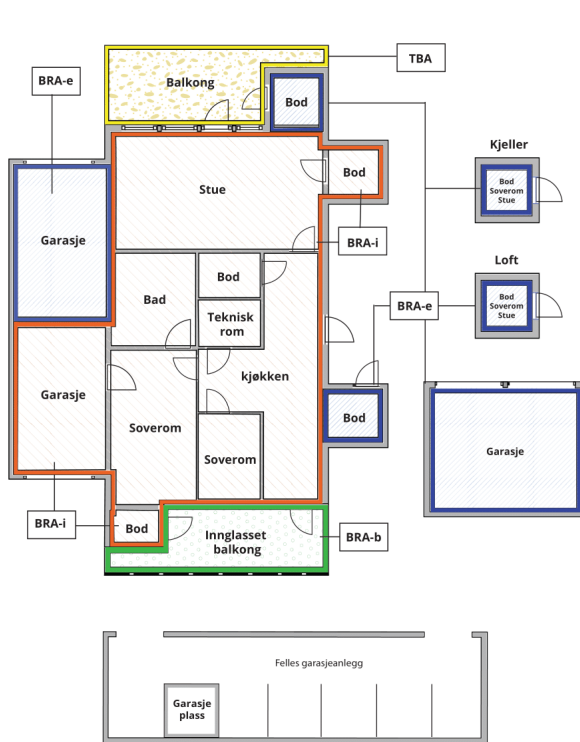
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedplan	98	4		102	54
Underetasje	122			122	
SUM	220	4			54
SUM BRA	224				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Utvendig kaldbod, Stue, Kjøkken, Entré, Gang, Soverom, Garderobe, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom, Bad, Trapperom		
Underetasje	Vindfang, Gang, Trapperom, Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Vaskekjeller/teknisk, Bod, Lagerrom, Garasje, Bad/vaskerom		

Kommentar

Arealer mål innvendig ved befaring.

Overbygd veranda mot vest ut fra stue på hovedplan er 25m² og tilhørende plattinger / terrassering og overbygd inngangsparti er på totalt 29m²

Hybeldel på sokkelplan er målt til BRA 48m².

1 soverom på hovedplan er avdelt med en lettvegg i senere tid og er derfor medtatt som garderobedel til soverom, men har medført at soverom er langt og smalt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Byggetegninger fra 1970/1971, 1984 og 2020 stemmer ikke med dagens planløsning og bruk av rom.

Utleiedel på sokkelplan som er del av hoveddel og ikke selvstendig boenhet har ikke tilfredstillende dagslysflate for den del som benyttes til soverom/sovealkove og generelt noe lav høyde.

Tilbygd bod i bakkant av veranda med utvendig adkomst framkommer ikke av tegninge rog ukjent når den evt ble bygd.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Opplyst utført av eier selv og med hjelp av fagfolk.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Sokkelplan som er delvis inndelt med P-rom og utleiedel har noe lav høyde ned mot 2,0m

Frittstående Hagebod

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	159	65
Frittstående Hagebod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2025	Morten Lie	Takstingenør
	Aktiv Eiendomsmegling Gjøvik Toten og Land v/ Adv. Lene B. Pettersson	Rekvirent
	Megler Marius Alm	Kunde
	Tore Nestaker	Hjemmelshaver
	Stine	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3443 VESTRE TOTEN	12	322		0	902.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Rotvegen 3							
Hjemmelshaver							
Nestaker Tore							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom med flott beliggenhet i Vestrumsenga på Raufoss hvor det er gangavstand til de fleste fasiliteter.

Adkomstvei

Felles adkomstvei med avkjørsel til denne eiendommen hvor det er god plass for parkering på egen grunn.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann iht opplyst

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp iht opplyst

Regulering

Regulert område. Se plan for bestemmelser.

Om tomten

Romlig tomt som er pent opparbeidet med plen, hageanlegg og romslig gårdsplass for parkering og ferdsel.

Tinglyste/andre forhold

Takst gjelder tvangssalg og eier var til stede ved befaring ga opplysninger som er medtatt i takst og lagt til grunn.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

2 570 000

År

2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunal eiendomsinformasjon m. tegninger	18.08.2025	Mottatt fra megler	Gjennomgått		Nei
Eldre Salgsoppgave m. Takst	15.08.2025	Mottatt fra megler	Gjennomgått		Nei
Byggetegninger og byggesøknad			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 tilleggsundersøkelser 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 funksjonsprøving 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 yttertak 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 rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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/personvernerklaering/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/NQ2073>

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