

Tilstandsrapport



Enebolig



Rudsengvegen 34, 2834 RAUFOSS



VESTRE TOTEN kommune



gnr. 12, bnr. 180

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 170 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 25.06.2025

Rapportdato: 01.07.2025

Oppdragsnr.: 22479-1009

Referansenummer: GZ4869

Foretak: KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS

Takstingeniør: Marius Lien



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

Byggmesternes Takseringsforbund

Byggmestrenes Takseringsforbund organiserer hovedsakelig takstmenn med mesterbrev i byggfag. Forbundets uttalte mål er en reell kompetanseheving av tilstandsanalyse av norske hjem i tråd med skjerpede retningslinjer internt i bransjen, som også forventes fulgt opp av myndighetene.

For BMTF er det viktig at forbrukerne vet hva de får når de kjøper bolig, og samtidig at alle involverte parter skal kunne føle seg trygge på at rapportene er utført av fagfolk. Rapportene skal være tydelige og enkle å forstå for den som leser de, enten det er advokater, fagpersoner eller en helt alminnelig førstgangskjøper. Disse tilnærmingene vil bidra til å redusere dagens konfliktnivå i eiendomsbransjen.

Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS er dedikert til å tilby høykvalitets og pålitelige takst- og byggrådgivningstjenester til kunder i hele Innlandet. Vi har lang erfaring innen byggebransjen og har opparbeidet oss et godt omdømme blant våre kunder.



Rapportansvarlig

Marius Lien
Uavhengig Takstingeniør
post@kl-tb.com
952 99 683



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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Spesielt for denne rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstveg med mer er i henhold til opplysninger gitt av eier/ tilstedeværende, med mindre annet fremgår i rapporten. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre opplysninger som kan ha innvirkning på boligens tilstand og verdi utover det som er beskrevet i rapporten. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringstidspunktet. Fuktmålinger som er gjort i forbindelse med denne rapporten er tatt med Protimeter Mini.

Der hvor det er anbefalt ytterligere undersøkelser og tiltak på bygningsdeler kan Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS bistå med dette mot forhåndsavtalt vederlag.

Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av egen kompetanse, NS3600 og ved hjelp av fraseverktøy. Dette er årsaken til at det i rapporten blir en del stikkord, og ikke hele setninger.

Der hvor det er satt tilstandsgrad 2 og 3 i rapporten, må det utføres tiltak for å lukke avvikene.

Rapporten kan benyttes i inntil ett år etter befæringsdato, men kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

BYGNINGSBESKRIVELSE

Taktekking av takplater. Yttervegger i trekonstruksjon. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre. Mønet saltak i tre. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak laminatgulv i alle rom.

Vegger er i hovedsak malte panelplater og malt panel.

Himlingsplater i tak.

Etasjeskiller i trekonstruksjon. Støpt gulv på grunn. Teglsteinspipe med vedovn.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Fliser på gulv. Baderomsplater på vegg. Himlingsbord i tak. Servant med underskap og høyskap. Dusjkabinett. Avtrekk i himling. 1.stk plasts luk-

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og fronter. Heltre benkeplate med platetopp. Belysning over benkeplate. Kjøkkenventilator med avkast på yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige og skjulte vannrør i: Plast, kobber.

Synlige og skjulte avløpsrør i: Plast.

Naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank på ca. 200l.

Hovedoppvarmingskilden består av: Strøm (varme i gulv, panelovn)

El-anlegg med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Slakt hellende tomt, opparbeidet med gruset gårdsplass og plen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	170 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	147 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Eier er forespurt om det foreligger tegninger for eiendommen, boligeier opplyser at dette ikke er tilgjengelig.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Eier er forespurt om det foreligger tegninger for eiendommen, boligeier opplyser at dette ikke er tilgjengelig.

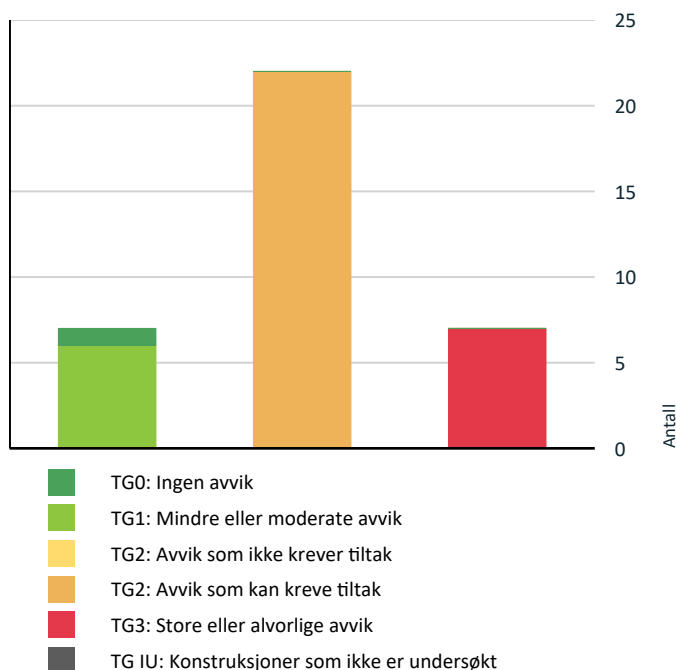
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Eier er forespurt om det foreligger tegninger for eiendommen, boligeier opplyser at dette ikke er tilgjengelig.

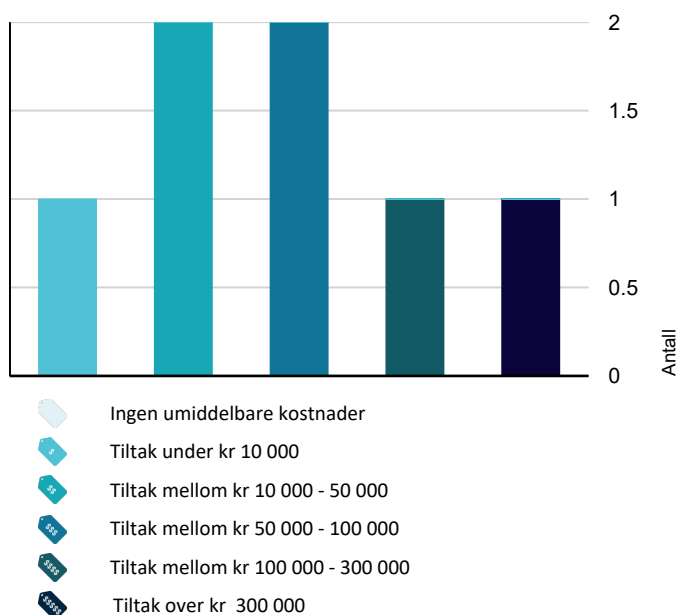
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1959

Kommentar
Byggeår er basert på
eieropplysninger.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør
beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Ny utvendig kledning, ifølge eier.
	Modernisering	Nye vinduer og dører i perioden 2010-2015, ifølge eier.
2015	Modernisering	Forblendsstein bak vedovn, ifølge eier.
2008	Modernisering	Ny vedovn, ifølge eier.
2006	Modernisering	Nytt kjøkken, ifølge eier.
2017	Modernisering	Oppgradert bad i 2.etg, ifølge eier.
2020	Modernisering	Nytt vaskerom i 1.etg, ifølge eier.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Taktekingen og undertaket nærmer seg tid for utskifting basert på alder.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Nyere takteking på overbygd terrasse.

Tilstandsrapport



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Årstall: 1980 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- 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.

Det er registrert ulike løsninger for håndtering av overvann, bortledning av overvann fra nedløp er stedvis mangelfull. Det er snøfangere på deler av taket, men ikke på overbygg over inngangsparti. Det er ved inspeksjon på loft påvist mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer opp i tak. Nedløp og beslag er trolig fra 1980 ifølge opplysninger fra eier. Det er ikke på befaringsdagen påvist spesielle avvik ved disse, men dette kan fort forekomme på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Anbefaler at det monteres rør for kontrollert bortføring av vann fra grunnmur. Anbefaler at det monteres snøfangere over inngangsparti. Det må utføres tiltak ved rørgjennomføringer i takkonstruksjonen for å sikre at det ikke forekommer vannskader. Det må etter hvert påregnes utskiftning av Takrenner, nedløp og beslag, dette bør sees i sammenheng med punkt for utvendig takteking.



Her anbefales det å montere et rør som sørger for bortledning av takvann fra grunnmur.



Nyere takrenner og beslag på overbygg terrasse.



Mangler nedløpsrør på begge sider av overbygg over inngangsparti.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med vindtettplater, lufterlekter og liggende d-fals bordkledning. Bordkledningen opplyses fra eier om at er skiftet i 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er påvist manglende musesperre rundt huset. Utvendig kledning er værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Musesperre må etableres for å unngå at mus og andre skadedyr kommer inn i veggkonstruksjonen. Utvendig kledning bør overflatebehandles.



Utettheter rundt utvendige vann brett bør tettes for å unngå inntrenging av vann i veggkonstruksjonen.



Manglende musetetting.



Manglende musetetting.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med sperretak.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist utilstrekkelig lufting av loftskonstruksjonen. Lufting i raft er tettet av isolasjon. Det er registrert avvik rundt avtrekksrør og lufting på avløp i takkonstruksjonen. Eldre fuktskjolder i takkonstruksjonen, målt tørre forhold på befaringsdagen, men dette må følges med på.

Konsekvens/tiltak

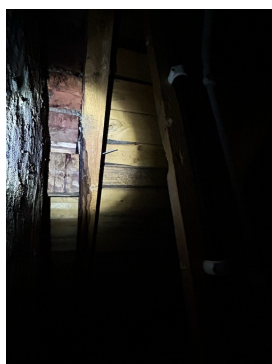
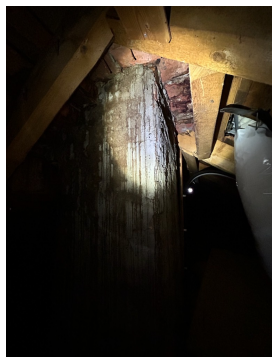
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Loftskonstruksjonen bør følges med. Det bør reetableres lufting i raft. Det må gjøres tiltak for å ivareta tetthet rundt gjennomføringer i tak.



Eldre fuktskjolder, tørt på befaringstidspunkt.

Tilstandsrapport



Rørgjennomføringer i takkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig tetthet mot undertak.

! TG 2 Vinduer

Det er byttet alle vinduer i 1.etasje og 2.etasje sporadisk i perioden 2010 -2022. Vinduer i kjeller er trolig fra byggeår, og er slitt.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er registrert ufagmessig utførelse av vindusomramning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør tettes slik at ikke vann og fukt trenger inn i konstruksjonen.



! TG 1 Dører

Ytterdør fra 2010, Balkongdør med isolerglass fra 2015.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd terrasse med bjelkelag av impregnert trevirke, med impregnerte gulvbord og malt rekkverk. Eier opplyser om at denne var nyoppført i 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på terrassen er for lavt i forhold til dagens standard. Rekkverk har delvis for store åpninger i rekkverk. Det er ikke etablert rekkverk mellom terrasse og tak på garasje.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverkhøyden og åpningsbredde bør utbedres slik at de tilfredstiller gjeldene krav. Det må etableres et rekkverk fra terrasse mot garasjetak. Her er det stort skadepotensiale hvis noen faller ned fra tak på garasjen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det må etableres et rekkverk mot tak på garasje.

Tilstandsrapport



Stedvis for store åpninger mellom spiler, samt for lavt rekkverk.

! TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper fra terrasse og fra inngangsparti. Utvendige trapper er utført i impregnert trevirke, og er i følge eier bygget i 2015.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke etablert rekkverk på utvendige trapper, selv om dette var et krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må etableres slik at tilgjengelighet og sikkerhet ivaretas.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Det er laminatgulv på gulv, vekselvis trepanel og malte plater på vegger. Vekselvis trepanel og malte himlingsbord i himling. Det er gjort sporadisk renovering innvendig i senere tid, rundt 2015. Opplyst av eier.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn i betong. Etasjeskiller i trebjelkelag mellom kjeller og 1. etg, samt 1. og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert høydeforskjeller i stue fra 0-40mm, 0-25mm i 2. etasje.

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.

Etter alder på boligen er dette normalt avvik. Det vil ved større renovering være fornuftig å rette opp i disse avvikene for å oppnå Tilstandsgrad 0-1.

Kostnadsestimat: Over 300 000



! TG 2 Radon

Tilstandsrapport

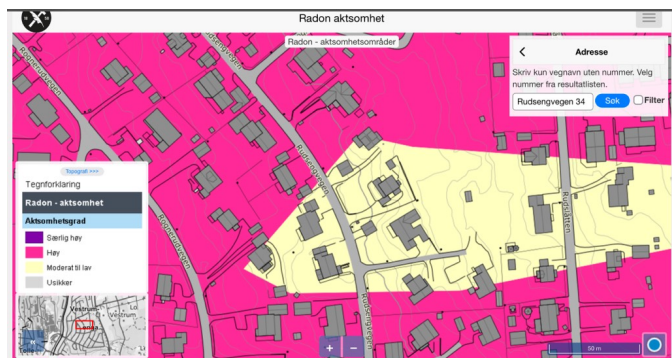
Boligen er oppført uten radonsperre. I NGÚs radonkart ligger eiendommen i et område med lav til moderat aktsomhet. Radonmålinger anbefales utført på generelt grunnlag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Utklipp fra NGU.

! TG 3 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe med vedovn i 1.etg og sotluke i kjeller. Teglsteinspipen er pusset, samt forblendet med forblendingsstein i stue. Pipe fra byggeår, ukjent årstall på vedovn.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Teglsteinspiper har krav om 4 synlige sider for inspeksjon hvis de ikke er rehabilitert. Pipa er forblendet med forblendingsstein i stue som gjør inspeksjon av pipevanger utilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Andre tiltak:

Siden dette er en gammel teglsteinspipe anbefales det rehabilitering av pipen for at denne skal bli godkjent. Eventuelt må pipevanger gjøres tilgjengelig for inspeksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller oppført med gulv på grunn og grunnmur i leca. Kjelleren er uinnredet, men avskilt med skillevegger. Malt gulv på grunn og pusset og malt leca-mur.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert saltutslag og tegn til fuktgjennomtrengning på kjellermur / gulv. Dette punktet må sees i sammenheng med utvendig drenering.

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.

Sees i sammenheng med punkt for drenering.



Tilstandsrapport



! TG 3 Innvendige trapper

Malt tretrapp fra 1. etasje til 2. etasje, plassbygd trapp med gulvbelegg til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er betydelig knirk i trapp.

Trapp ned i kjeller knirker og er lite egnet som trapp. Hovedtrapp er i normal stand etter årstall. Åpninger og høyde på rekkverk på hovedtrapp er i strid med dagens krav, men tilfredstillende etter byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Andre tiltak:

Anbefaler å montere ny trapp ned i kjelleren. Hovedtrapp kan med fordel utbedres med mindre åpninger i rekkverk. Ved en eventuell rehabilitering anbefales det. bytte ut trappen med en ny som tilfredstiller dagens krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Innvendige dører

Det er hvitmalt fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noen innerdører er litt vanskelige å åpne / lukke

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler justering av innerdører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er bygd i 2020 ifølge eier. Vaskerommet er utført med gulvbelegg på gulv, og trepanel på vegger og i tak.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Trepanel på vegger og i tak.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Trepanel i våtsoner er ikke egnet som overflatemateriale.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Uegnede materialer i våtsoner medfører økt risiko for fuktskader, det bør derfor etableres fuktsikring i våtsoner.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv, fall på ca. 1:100 mot sluk.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Det er påvisst oppspreking av vinylbelegg ved dør. Underlag mot betong er ujevnt og virker til å være ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.

Det må foretas utbedring / utskifting av gulvbelegg for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg som membran på gulv med oppbrett langs vegger.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Oppsprekking av vinylbelegg ved døråpning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Vinylbelegget må utbedres eller byttes for å unngå fuktskader i konstruksjonen ved større vannsøl på gulv.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant og benkeplate. Opplegg for vaskemaskin. Veggmontert toalett.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Ventilasjon

Det er ikke etablert ventling av vaskerom.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke tillufts/avtrekksløsning på vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Avtrekksvifte må monteres for å unngå skader på overflater og konstruksjonen som følge av uhandtert luftfukt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet uansett må påregnes renovering for å unngå skader i konstruksjonen.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad er oppgradert i 2017, iht opplysninger fra boligeier. Bad med fliser på gulv, baderomsplater og malte himlingsbord. Vegghengt servant, dusjkabinett og vegghengt toalett.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger, malte himlingsplater.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

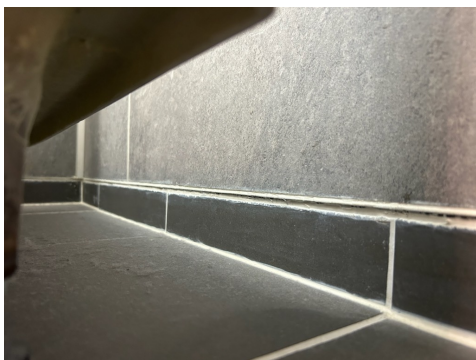
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplater er stedvis ikke montert i henhold til leverandørens monteringsanvisning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Siden baderomsplatene er montert ufagmessig, kan det ved økt og endret bruk av våtrommet forekomme fukt og vannskader ut i konstruksjonen ved økt belastning.



Oppsprukket fugemasse i våtsoner kan potensielt medføre store fuktskader i konstruksjonen.



Her mangler bunnlist under baderomsplater.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke påvist synlig membran ved dør. Det er synlig membrankant i sluk.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger dokumentasjon på benyttet membranløsning. Utførelsen er imidlertid utført av ufaglært/ikke godkjent håndverker, og det foreligger ikke uavhengig kontroll av utførelsen. Funksjon og levetid kan dermed ikke garanteres. TG settes ut fra alder og observasjoner, men med forbehold om utførelsens kvalitet.

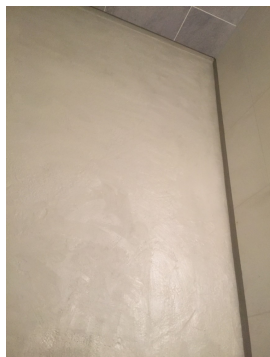
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På grunn av at membranarbeid er utført av ufaglært uten dokumentert fagmessig utførelse eller uavhengig kontroll, anbefales det å:
– Ved mistanke om feil eller ved planlagt oppussing anbefales åpning av konstruksjon for å kontrollere membranens utførelse og eventuelt etablere ny fagmessig membranløsning.
– Overvåke rommet jevnlig for tegn til fuktskader.
Vedlegger bilder fra boligeier.



Tilstandsrapport



Produktoversikt bad

WC:	Grohe rapid sl
Lekkasjeboks:	Bryteplatt
RIR:	Upnor med combipes 15mm
Stop:	Weber budromstop
Primer:	Weber 4716
Varmekabel:	Raufoss elektris (Nexans)

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert servantskap. Veggmontert toalett og dusjkabinett,

Årstall: 2017 Kilde: Eier



2.ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt avtrekksvifte fra våtrom montert på loft, med utlufting over tak.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Anbefaler at det etableres en større luftespalte under dør, som tilfredstiller anbefaling om tilluft.

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmåling i tilliggende konstruksjon som viser tørre forhold.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2006. Innredning med profilerte under og overskapsfronter. Nedfelt platetopp og vask i heltre benkeplate.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut på yttervegg.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Det er både nyere rør i rør opplegg i boligen, samt eldre kobberør.

Vurdering av avvik:

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

Kobberrørene nærmer seg forventet levetid, og må påregnes utbytting i nærstående tid.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast, noe er byttet i forbindelse med etablering av nytt våtrom. Ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Mer en halvparten av levetiden på skjult avløpsanlegg i grunnen er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Ventilasjon

Noe ventilering via friskluftsventiler.

Vurdering av avvik:

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

Det bør etableres bedre lufting i boligen, det er spesielt mangelfull ventilering av soverommene i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ved å etablere bedre ventilering i boligen vil det gi et bedre og sunnere innneklima. Dette vil medføre økt livskvalitet i boligen.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank fra 1995.

Årstall: 1995 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken er fra 1995, det må påregnes utskifting av denne innen nær fremtid.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler at det påregnes utskifting av varmtvannstank, ved økt bruksbelastning kan man forvente at denne vil kunne ha dårlig effekt.



TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

El-anlegg i boligen er delvis skjultanlegg, mest synlig ledningsopplegg. Sikringsskap med automatsikringer.

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.
0 Ikke vært totalt rehabilitert, vært rehabilitert sporadisk.

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

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Utvidelse av anlegg, (Bytte av inntak, ny kurs til elbil lader, innstallasjon på vaskerom for varmekabel, lys og stikk, lagt opp til utekontakt ved varmepumpe.)

Vedlikehold, (Skifte defa-lader likt mot likt)

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, branttilløp 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Ja Jeg er ingen fagperson innen EL, anbefaler derfor en utvidet el-kontroll av sertifisert firma.

Generell kommentar

El-anlegg med automatsikringer. El-anlegget består av både skjult og synlig anlegg.

! 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 bygningssakkyndig 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.

Røykvarslere i både 1. og 2. etasje. Brannslukningsapparat i kjeller datert 1990, apparat i gang udatert.

Eier har anskaffet nytt brannslukningsapparat datert 2025, etter befaringen.

1. Er det skader på røykvarslere?

Nei

2. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei Brannslukningsapparat i kjelleren er datert til 1990. Dette må skiftes ut. Brannslukningsapparat har en levetid på maksimalt 10år.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering fra byggeår.

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.

Utvendig drenering og fuktsikring er mangelfull, samt passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det må påregnes redrenering og etablering av fuktsikring av kjellermur.

Tilstandsrapport

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i lettklinkerblokker fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Grunnmur i kjeller har vært utsatt for fuktighet og saltutslag. Det er også registrert noen små sprekkdannelser i muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette punktet må sees i forbindelse med punkt for drenering.

! TG 2 Terrengforhold

Terreng på tomten er slakt skrånende mot Vest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er stedvis påvist noe fall mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør i forbindelse med redrenering utføres terrengjusteringer for å sørge for fall minimum 3 meter ut fra grunnmur.

! TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør fra byggeår, ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Antas å være fra byggeår da eier ikke har andre supplerende opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftninger.

Det må påregnes utskifting av utvendige vann- og avløpsanlegg hvis det ikke fremkommer dokumentasjon på at dette er utført.

Konsekvens/tiltak

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

Siden anlegget har passert forventet levetid, kan det forekomme plutselige skader på anlegget som medfører behov for utskiftning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje / oppbevaring.

Byggeår

1959

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Garasje antas å være oppført ca. 1959. Garasjen er oppført i bindingsverk av tre på lettklinkerblokker. Utvendig tømmermannspanel som kledning, og takplater på tak. Garasjen bærer preg av alder, og må påregnes utbedret hvis den skal brukes som garasje.

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



Garasje



Anvendelse

Garasje / oppbevaring

Byggeår

1959

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Garasje oppført i lettklinkerblokker, betong og bindingsverk av tre. Garasjen er delvis utvendig bekledning av trepanel og noe pusset mur. Garasjen har pulttak med takplater.

Det er påvist store sprekkdannelser i grunnmur, og det må påregnes store oppgraderings behov på garasjen.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

147 m²/147 m²

Enebolig: Vindfang, Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, Vaskerom, Gang, Trapperom, 3 Soverom, Bad, 3 Lagerrom

Andre bygg: Garasje, Garasje

Bruksareal andre bygg: 23 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 2 950 000

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

3 000 000

Konklusjon markedsverdi

3 000 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er satt utifra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik salgsobjektet fremstår på befaringsdato.

Eiendommens markedsverdi kan ikke fastsettes basert på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten.

Opplysninger om areal kan altså ikke benyttes alene for en beregning av eiendommens verdi.

Teknisk verdi er beregnet i programmet Byggekost.no

Markedsverdi er blant annet beregnet i Eiendomsverdi.no

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Rognerudvegen 9 ,2834 RAUFOSS 152 m² 1958 4 sov	30-10-2023	3 900 000	3 850 000		3 850 000	25 329
2 Øverbyvegen 39 ,2834 RAUFOSS 159 m² 1917 4 sov	08-05-2025	3 750 000	3 750 000		3 750 000	23 585
3 Rudsengvegen 27 ,2834 RAUFOSS 159 m² 1961 3 sov	29-05-2025	3 050 000	3 300 000		3 300 000	20 755
4 Kløvervegen 5 ,2834 RAUFOSS 169 m² 1948 3 sov	29-01-2025	2 700 000	2 500 000		2 500 000	14 793
5 Negardsvegen 9 ,2834 RAUFOSS 170 m² 1972 1 sov	13-06-2024	2 290 000	2 510 000		2 510 000	14 765
6 Snøggvegen 4 ,2834 RAUFOSS 168 m² 1973 2 sov	15-01-2024	2 500 000	2 400 000		2 400 000	14 286
7 Rudsengvegen 12 ,2834 RAUFOSS 173 m² 1966 3 sov	27-05-2025	2 490 000	2 350 000		2 350 000	13 584
8 Rudsengvegen 28 ,2834 RAUFOSS 156 m² 1958 3 sov	14-08-2023	1 990 000	1 800 000		1 800 000	11 538

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Vedlikeholdskostnader, estimert på : https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/ Følg linken for å se beregningsgrunnlag	Kr.	38 431
Offentlige avgifter, og evt eiendomsskatt, estimert på : https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/ Følg linken for å se beregningsgrunnlag	Kr.	24 381
Forsikring, estimert på : https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/ Følg linken for å se beregningsgrunnlag	Kr.	9 075
Rentekostnader, estimert på https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/ Følg linken for å se beregningsgrunnlag	Kr.	63 866
Energikostnader, estimert på https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/ Følg linken for å se beregningsgrunnlag	Kr.	24 608
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	160 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 080 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 400 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 68 550
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	30 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 68 550
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	20 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 450 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	440 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 60 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Tomteverdi er bereget i byggekost.no, markedstilpasningen er satt basert på takstmannens skjønn og kunnskap om området.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 950 000
--	------------	------------------

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

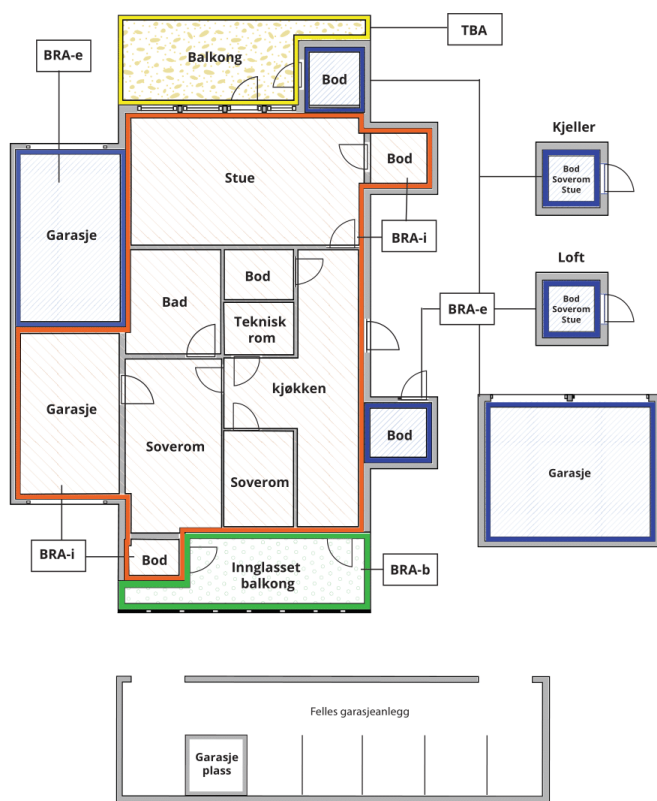
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpne 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)		
1. Etasje	55			55	42
2. Etasje	43			43	
Kjeller	49			49	
SUM	147				42
SUM BRA	147				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, Vaskerom		
2. Etasje	Gang, Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
Kjeller	Lagerrom, Lagerrom 2, Lagerrom 3		

Kommentar

Arealer i etasjene er ikke fratrasket trappehull. Det er tatt fradrag for ikke målbart areal etter NS3600 i 2.etg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Eier er forespurt om det foreligger tegninger for eiendommen, boligeier opplyser at dette ikke er tilgjengelig.

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: Montert ny varmepumpe i 2020 av Keli.
Montert nytt vindu i stue i 2022. Utført av fagkyndig bekjent.
Bygd nytt vaskerom i 2020. Rørøpplagg utført av Rørlegger Huuse. El-arbeid utført av Eliten Elektro. Bygningsmessige arbeider utført av eier.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje 1	12			12	
SUM	12				

SUM BRA 12

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Eier er forespurt om det foreligger tegninger for eiendommen, boligeier opplyser at dette ikke er tilgjengelig.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje 2	11			11	
SUM	11				
SUM BRA	11				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje 2			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Eier er forespurt om det foreligger tegninger for eiendommen, boligeier opplyser at dette ikke er tilgjengelig.

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2025	Marius Lien	Takstingeniør
	Espen Kværndal	Takstingeniør
	Kristin Sveen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3443 VESTRE TOTEN	12	180		0	1005.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Rudsengvegen 34							
Hjemmelshaver Sveen Kristin							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig i Rudsengvegen med fin beliggenhet i et rolig og veletablert boligområde på Raufoss. Boligen ligger i kort avstand til både barnehage, skole og dagligvare og detaljhandel muligheter. I området er det fine tur og rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er fint opparbeidet med et behagelig uteområde. Gruset adkomst / gårdsplass. Velstelt uteområde med plen.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
830 718	2024	Beregnet på skatteetaten.no

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 650 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Skjema for eierskifterapport	25.06.2025		Gjennomgått	5	Ja
Egenerklæringsskjema for eierskifterapport	25.06.2025		Gjennomgått	3	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- 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

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

Andre bilder





Hjemmelshaver	Kristin Sveen
Adresse	
GNR/BNR	GNR 12 BRN 180

Jf. forskrift til avhendingslova, som gjelder for alle boliger som selges etter 1. Januar 2022, skal hjemmelshaver/eier av boligen besvare og levere de følgende spørsmålene til den bygningskyndige takstmannen som skal utføre tilstandsrapporten før tilstandsrapporten ferdigstilles.

	VÅTROM	1.Bad	2.Vasker.	3	4	5
	Hvilket år er membranen fra?	2017	2020			
	Hvilket år er vanninstallasjonen fra?	2017	2020			
	HULLBORING - VÅTROM	JA	NEI			
	Tillates det at det bores hull fra tilstøtende rom til våtrom?	x ☐	☐			
	<i>Dersom du ikke ønsker at den bygningskyndige skal bore hull i vegger må du angi en årsak:</i>					
Mrk:	<i>Etter forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) skal det bores hull på minimum 73 millimeter i en motstående vegg til alle våtrom som har minimum én definert våtsone.</i>					
	TOALETT	JA	NEI	Merknad:		
	Ved innebygget sistene på toalettet; Har du tilgjengelig dokumentasjon?	☐	x ☐			



KJØKKEN		JA	Nei	Merknad:
Finnes det dokumentasjon på utførelse av vanninstallasjon?		☐	☒	
VARMTVANNSBEREDER		Årstall:		
Når er varmtvannsberederen i fra?		1995		
VARMESENTRALANLEGG		Årstall:		
Når er varmesentralanlegget i fra?				
OJETANK		JA	NEI	Merknad:
Finnes det nedgravd oljetank på eiendommen?		☐	☒	
Er det pålegg om sanering av eventuell oljetank fra kommunen?		☐	☒	
Er en eventuell oljefyr til oppvarming tilpasset bruk av bioolje?		☐	☒	
Har en eventuell oljetank lekkasjesikring?		☐	☒	
VENTILASJONSANLEGG		Årstall:	Merknad:	
Hvilket årstall var anlegget nytt?				
Hvilket årstall ble det sist inspisert?				
Hvilket årstall ble det sist rengjort?				
Hvilket årstall ble det sist fornyet?				

X



VANN OG AVLØPSRØR		Årstall	Merknad:	
	Når ble av vannrør installert?			
	Når ble av avløpsrør installert?			
LOFT		Årstall:	Merknad:	
	Når er loftskonstruksjonen fra?	1959		
		JA	NEI	Merknad:
	Er loftet innredet i ettertid?	☐	☒	
	Finnes dokumentasjon for utført arbeid på loft?	☐	☒	Isolert mot varm sone med mineralull
ROM UNDER TERRENG		Årstall:		
	Når er rom under terreng innredet?			
		JA	NEI	Merknad:
	Finnes det dokumentasjon for utført arbeid på rom under terreng?	☐	☒	
HULLBORRING - ROM UNDER TERRENG		JA	NEI	
	Tillates det at det bores hull i yttervegger?	☒	☐	
Dersom du ikke ønsker at den bygningskyndige skal bore hull i vegger må du angi en årsak:				



Mrk.	<i>Etter forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) skal det bores hull på minimum 73 millimeter i vegger som kan være utsatt for fukt. Dette gjelder yttervegger i rom under terreng.</i>		
	ELEKTRISK ANLEGG	Årstall:	
	Når ble det elektriske anlegget installert?		
	Når ble det elektriske anlegget total rehabilitert?	2020	
	Når ble siste EI-kontroll utført?	2020	
	Andre merknader (<i>Eventuelle anmerkninger ved siste EL-kontroll angis også her</i>):		
	ELEKTRISK ANLEGG – Forts.	JA	NEI
	Løses sikringene ofte ut?	☐	☒
	Har det noen gang har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	☐	☒
	Finnes det kursfortegnelse?	☒	☐



JA

NEI

	Er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse?	☐	☐	
	<i>Dersom det elektriske anlegget er montert etter 1999; skal samsvarserklæring legges frem.</i>			
	Dokumentasjon på håndverkertjenester			
	<i>Det må fremlegges dokumentasjon på bruken av kvalifiserte håndverkere dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene.</i>			
	Andre tilleggsopplysninger som den bygningskyndige bør ha med i rapporten:			

Dato og Signatur:

Dato og Signatur:

25.06.25 Kristin Sveen

Egenerklæringsskjema

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- ✓ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr./bnr.
- Eierseksjon – alle typer leiligheter inkludert fritidsleiligheter
- Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- Andel/aksje – alle typer boliger med andel/aksje herunder også fritidsboliger
- Tomt
- Fritidsbolig
- Annet (Spesifiser):

Gnr. 12	Bnr. 180	Seksjonsnummer	Andelsnummer	Aksjenummer	Festenummer
Adresse	Rudsengvegen 34				
Postnr.	2834	Sted	Raufoss	Kommune	Vestre Toten
Byggeår	1959	Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6år
I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)		Tryg forsikring			
Type villa/husforsikring?		Standard	☒	Utvidet	☐
Polise-/avtalenr.	7379986				
Er det dødsbo?	Ja	☐	Nei	☒	

Avdødes navn:	
Hjemmelshaver:	

SELGEREN

Selger (1)					
Etternavn:	Sveen			Fornavn:	Kristin
Tlf. priv:	98811639	Mobil:	98811639	E-post:	sveen.kristin@gmail.com
Ny adr:	Skundbergvegen 5B		Postnr:	2830	Sted: Raufoss
Selger (2)					
Etternavn:				Fornavn:	
Tlf. priv:		Mobil:		E-post:	
Ny adr:			Postnr:		Sted:

Initialer _____

Spørsmål for alle typer eiendommer		Nei	Ja	Har ikke/ vet ikke	Kommentarer
1	Kjenner du til om det er eller har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?	✓			
2	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?		✓		
2.1	Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort.	Innredet vaskerom, toalett, vask, varmekabler			
2.2	Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?	✓	✓		
2.3	Er arbeidet utført av en faglært, skal firmanavn, eventuelt også navn opplyses.		✓		Rørlegger Huuse
2.4	Er arbeidet utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad?		✓		Innvendig snekkerarbeid
2.5	Er forholdet byggemeldt/omsøkt?	✓			
3	Kjenner du til om det er eller har vært problemer med ildsted eller skorstein, f.eks. dårlig trekk, sprekker eller lignende? Foreligger det tilsynsrapport?	✓			
4	Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/vært kontroll på vann eller avløp?	✓			
4.1	Er arbeidet utført av ufaglærte, eller ved egeninnsats eller dugnad?	✓			
4.2	Hvis arbeidet er utført av en faglært, skal firmanavn, eventuelt også navn oppgis:				
5	Kjenner du til om det er eller har vært problemer med drenering, fuktnissig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjelleren/krypekjeller og overflatevann på eiendommen?		✓		Saltutslag og fuktmerke ikkjeller mot nord
6	Kjenner du til om det er eller har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?	✓			
7	Kjenner du til om det er eller har vært f.eks. riss, sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?	✓			
8	Kjenner du til om det er eller har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen f.eks. rotter, mus, maur og lignende?	✓			
9	Kjenner du til om det er eller har vært utettheter i terrasse, garasje, tak eller fasade?	✓			
9.1	Har det vært utført arbeid på takteking, takrenner eller beslag?	✓			
9.2	Hvis ja, er arbeidet utført av en faglært, oppgi firmanavn, eventuelt også navn:				
10	Er hele det elektriske anlegget utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		✓		
10.1	Hvis ja, oppgi firmanavn, eventuelt også navn:	Eliten Elektro			
10.2	Kjenner du til om det er mangler ved det elektriske anlegget?	✓			
10.3	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet hvor det er påpekt mangler ved det elektriske anlegget?	✓			
10.4	Har du samsvarserklæring på det elektriske anlegget for alle arbeider utført etter 1999-01-01?		✓		
11	Kjenner du til om ufaglærte personer har utført innvendige eller utvendige arbeider som krever faglige kvalifikasjoner, som tømrer, murer eller lignende?	✓			
12	Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?	✓			

Initialer _____

Spørsmål for alle typer eiendommer		Nei	Ja	Har ikke/ vet ikke	Kommentarer
13	Kjenner du til manglende tillatelser eller ferdigattest?	✓			
13.1	Kjenner du til om det foreligger påbud, heftelser eller krav vedrørende eiendommen som ikke samsvarer med dagens bebyggelse?	✓			
14	Selges eiendommen med utleieleilighet eller hybel?	✓			
14.1	Er utleieleiligheter godkjent hos bygningsmyndighetene for utleie?				
15	Er det innredet/bygd ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen etter at den ble oppført?	✓			
15.1	Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?				
16	Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger eller utførte målinger (radon, fukt, setninger, støv osv.)?	✓			
17	Kjenner du til om det er støy, vibrasjoner og lydforhold som er vesentlig for kjøper å vite om?	✓			
18	Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Hvis ja, redegjør. Eksempel kan for eksempel være støv, lukt, inneklima, elektromagnetiske forhold, om det til eiendommen er bruksrett til byggverk på annen matts eiendom, annet.	✓			
19	Er det pågående byggesaker på eiendommen som mangler ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Hvis ja, redegjør i kommentarfeltet til høyre.	✓			

Spørsmål for leiligheter i sameier, borettslag eller boligaksjeselskap		Nei	Ja	Kommentarer
20	Kjenner du til om sameiet, laget eller selskapet er involvert i tvister av noe slag?			
21	Kjenner du til vedtak eller forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økt husleie eller økte fellesutgifter (for eksempel vedlikeholdsbehov, skadeutbedring)? Sjekk styrets årsberetning.			
22	Finnes det en tilstandsrapport for fellesdelene yngre enn 5 år, og er denne i henhold til Norsk Standard NS 3424 eller NS 3600?			Angi dato for rapporten.

Tilleggs kommentarer:
(Er det behov for plass til flere kommentarer, kan disse skrives på eget ark.)

SIGNERING (SKAL FYLLES UT)

Dato:	25.06.25
Signatur selger 1:	Kristin Sveen
Signatur selger 2:	