






# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig (andelsleilighet)  
 Budorvegen 1496 A, 2340 LØTEN  
 LØTEN kommune  
 gnr. 273, bnr. 220, fnr. 1011  
 Andelsnummer 1

**Markedsverdi**

**1 450 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m<sup>2</sup> BRA-i: 43 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.12.2025

Rapportdato: 16.02.2026

Oppdragsnr.: 20009-1612

Referansenummer: LQ4948

Autorisert foretak: TakstPlan AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Ryberg

Vår ref: Ryberg



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Takstplan AS

Takstplan AS leverer tjenester innen takst- og tilstandsrapportering av boliger og næringsbygg i Innlandet. Med over 2000 utførte takstopppdrag i løpet av senere år, har vi opparbeidet oss en solid teknisk og økonomisk kompetanse, i tillegg til en unik lokalkunnskap i eiendomsmarkedet. Vi er opptatt av kvalitet og grundighet i våre rapporter og det å være en viktig bidragsyter for en tryggere bolighandel.

Ta kontakt med oss dersom du har spørsmål til innholdet i våre rapporter eller du ønsker å benytte oss på nye takstopppdrag. Vi tilbyr også mer generell boligrådgivning og kan bistå i reklamasjonssaker, vurdering av skader og aktuelle tiltak du ønsker å få vurdert i egen bolig, i tillegg til energirådgivning for å kartlegge aktuelle tiltak i boligen din med støtte fra Enova.



**Rapportansvarlig**

Christian Ryberg

Uavhengig Takstingeniør

post@takstplan.no

941 04 040

# 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
- 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 ([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.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er fritidsbolig/leilighet på 1 plan med tilliggende sportsbod.  
Boligen er en andelsbolig og inngår i Budor Gjestegård Borettslag som består av i alt 19 andeler med fritidsboliger, fordelt på 4 bygg på felles tomt (festetomt).

Boligen er oppført i 2005 og har en bygningsmessig utførelse typisk for byggeåret. Boligen fremstår for det meste med en normal standard og brukslitasje ut ifra alder.  
Interessenter oppfordres på generelt grunnlag til grundig å gjennomgå rapporten for å få et helhetlig bilde av boligens tilstand og hvilke tiltak som må påregnes.

## Fritidsbolig (andelsleilighet) - Byggeår: 2005

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolérglass fra byggeåret. Vinduene har utvendige vannbrett med beslag.  
Massiv ytterdør og boddør i tre fra byggeåret.

Boligen har terrasse/platting i tilknytning til inngangspartiet. Areal er målt til: ca 11m<sup>2</sup>.  
Konstruksjoner med trebjelkelag på terreng. Gulv av terrassebord. Rekkverk av trekonstruksjoner.

Fellesdeler og bygningsdeler som yttertak, fasader, utvendige konstruksjoner m.m. hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og tiltak påhviler borettslaget er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten.

Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen bør undersøkes i de tilfeller der dette foreligger.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater har opprinnelse fra byggeåret. Innvendig panel ble malt/beiset i 2022.  
Overflater er beskrevet foruten våtrom/wc.

Gulvene består for det meste av: fliser  
Vegger har for det meste overflater av: panel  
Himlinger har overflater av: panel  
Boligen har støpt gulv på grunn.  
Det er kontrollert skjevhet/retningsavvik i gulv (2 rom per plan). Avviket er på det meste målt til maksimalt 10 mm gjennom hele rommene og er innenfor kravene til tilstandsgrad 1 (TG1) iht NS3600.

Det foreligger ingen kjente opplysninger knyttet til radon.  
Boligen har innvendige lettdører/formpressdører og skyvedør(er).

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med standard fra byggeåret.  
Keramiske fliser og panel på vegger. Panel i himling. Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.  
Plastsluk med klemring. Membran med ukjent/udokumentert utførelse.  
Baderomsinnredning med heldekkende servant. Gulvmontert klosett. Dusjhjørne med glassdører. Opplegg/uttak for vaskemaskin.  
Vannrør av rør-i-rør. Avløpsrør av plast. (vann- og avløpsrør er beskrevet og tilstandsvurdert i eget avsnitt i rapporten).

Rommet har mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte over/under dørblad. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har i hovedsak en standard fra byggeåret. Fronter malt i 2022.  
Kjøkkeninnredning med over- og underskap av laminerte skrog og MDF-fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt/planlimt oppvaskkum og ett-greps armatur.  
Nedfelt platetopp (keramisk). Integreerte hvitevarer, herunder stekeovn og kjøleskap. Del-integrert oppvaskmaskin.  
Ventilator over platetopp tilknyttet mekanisk avtrekksvifte. Forsert avtrekk med betjening fra ventilator.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber og rør-i-rør. Dels skjulte og dels åpne rørføringer i boligen.  
Fordelerskap for rør-i-rør plassert i vegg på bad.  
Synlige avløpsrør av plast. Dels skjulte og dels åpne rørføringer i boligen.  
Boligen har sentralt mekanisk avtrekk på bad. Vifte plassert i ventilatorskap på kjøkken. Tilluft til boligen via spalter i vinduskarmer.

Boligen har vannbåren varme via sentralt varmesystem. Systemet leverer varme til vannbåren gulvvarme, samt varmt forbruksvann i boligen. Anlegget er fra byggeåret.

Boligen har 230V elektrisk anlegg. For det meste installasjoner fra byggeåret. Skjult anlegg/spredenett i boligen. Sikringskap plassert i entre.

Innmat med 8 kurser inkl hovedbryter (25A) og overspenningsvern. Kurser med jordfeilautomater. Kursfortegnelse foreligger.

Boligen har røykvarsler(e) tilkoblet strømmettet. Boligen er utstyrt med et nyere brannslukkeapparat.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	45 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	45 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 550 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 550 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

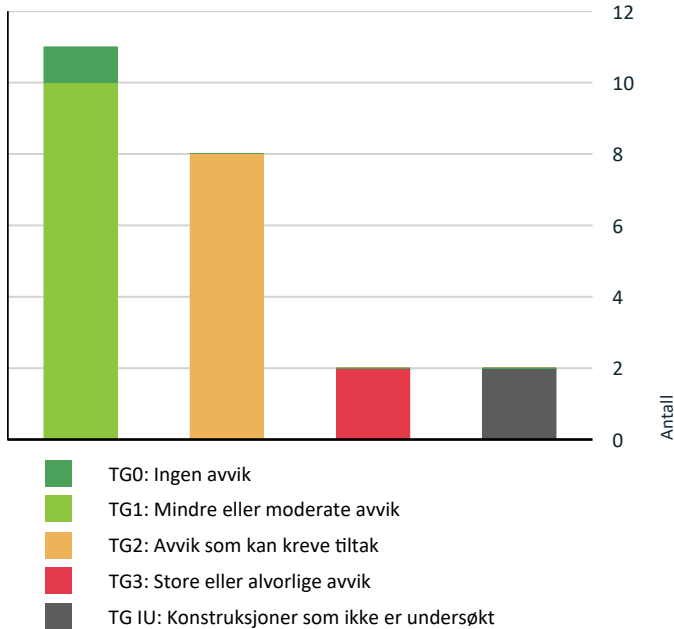
### Fritidsbolig (andelsleilighet)

- Det foreligger ikke tegninger

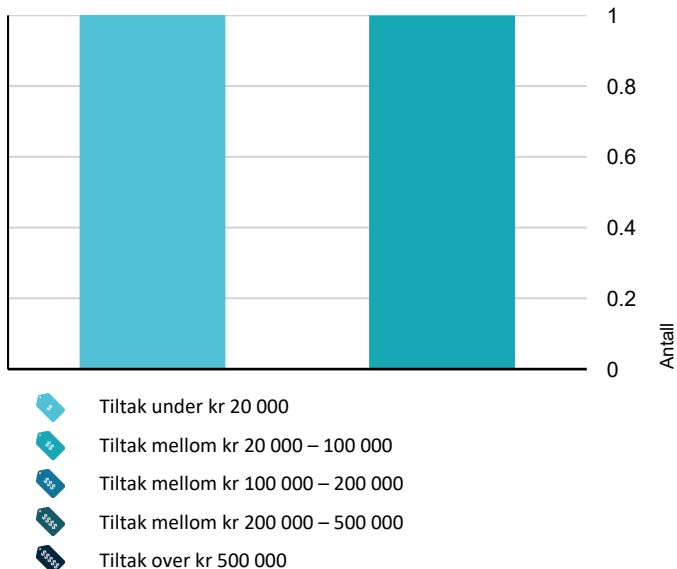
Byggemeldte tegninger er ikke innhentet fra kommunen.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at denne tilstandsrapporten kun omfatter selve boligen. Eventuelle tilleggsbygg er visuelt besiktiget, men kun enkelt beskrevet i rapporten. Fellesdeler og bygningsdeler hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og tiltak påhviler borettslaget omfattes ikke av rapporten.

Opplysninger om årstall, påkost, utskiftninger og forhold knyttet til vann/avløp m.m. er gitt av rekvirent, med mindre annet fremgår. Der årstall ikke er oppgitt under de respektive bygningsdelene er utgangspunktet i rapporten byggeåret.

For alle bygningsdeler som pga manglende tilgjengelighet ikke er nærmere undersøkt eller tilstandsvurdert (TGIU), anbefales det å gjøre ytterligere undersøkelser.

Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i rapporten

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig (andelsleilighet)

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. etg > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etg > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etg > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

---

! Våtrom > 1. etg > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

---

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG (ANDELSLEILIGHET)



**Byggeår**  
2005

**Kommentar**  
Byggeåret fremgår av matrikkelen

**Anvendelse**  
Fritidsbolig

### Standard

Boligen har i hovedsak en bygningmessig standard fra byggeåret og fremstår for meste en normal standard på rom, innredning og bygningsdeler ut ifra alder.

Nærmere beskrivelser fremgår av respektive avsnitt i rapporten.

Boligen har følgende energi- og oppvarmingskilder:

- Vannbåren gulvvarme via sentralt varmesystem i borettslaget

### Vedlikehold

Boligen fremstår med enkelte unntak som normalt løpende vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Beiset innvendig panel
	Modernisering	Malt kjøkkenfronter, utført etter kjøpsåret (2021)

## UTVENDIG

### ! TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolérglass fra byggeåret. Vinduene har utvendige vannbrett med beslag.



Vindu med isolerglass



Utvendig vannbrett / vindusomramming

### ! TG 2 Dører

Boligen har massiv ytterdør og boddør i tre fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdøren har noen mindre skader nederst på dørbladet som skyldes fuktopptrekk.

Ytterdøren er utett mot karm pga slark (manglende justering mot sluttstykke for låsekassen)

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørens sluttstykke bør justeres for bedre tetthet mot karm. Øvrige tiltak må vurderes ut ifra behov.



Ytterdør

### ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

# Tilstandsrapport

Boligen har terrasse/platting i tilknytning til inngangspartiet. Areal er målt til: ca 11m<sup>2</sup>.

Konstruksjoner med trebjelkelag på terreng. Gulv av terrassebord. Rekkverk av trekonstruksjoner.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv- og rekkverk fremstår med preg av manglende vedlikehold.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/utbedringer må påregnes.



latting ved inngangsparti



Rekkverk med vedlikeholdsmangler

## TG 2 Andre utvendige forhold

Fellesdeler og bygningsdeler som yttertak, fasader, utvendige konstruksjoner m.m. hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og tiltak påhviler borettslaget er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen undersøkes i de tilfeller der dette foreligger.

Det er planlagt arbeider på bygningsmassen i borettslaget, herunder skifting av takteking, maling av utvendige fasader m.,m.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

## Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

Boligens innvendige overflater har opprinnelse fra byggeåret. Innvendig panel ble malt/beiset i 2022.

Overflater er beskrevet foruten våtrom/wc.

Gulvene består for det meste av: fliser

Vegger har for det meste overflater av: panel

Himlinger har overflater av: panel

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt gulv på grunn.

Det er kontrollert skjevhet/retningsavvik i gulv (2 rom per plan). Avviket er på det meste målt til maksimalt 10 mm gjennom hele rommene og er innenfor kravene til tilstandsgrad 1 (TG1) iht NS3600.

## TG 2 Radon

Det foreligger ingen kjente opplysninger knyttet til radon.

## Vurdering av avvik:

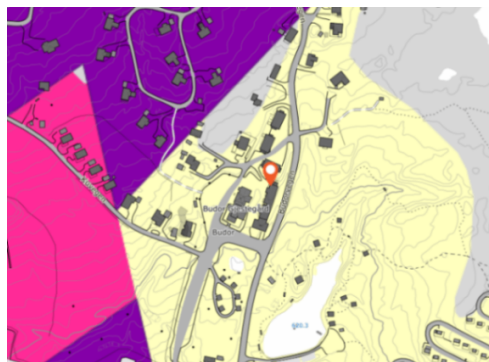
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmåling i boligen. Ved måling over over 100Bq/m<sup>3</sup> må tiltak påregnes.



Kartutsnitt fra Geodata AS, Kartverket

## TG 2 Innvendige dører

Boligen har innvendige lettdører/formpressdører og skyvedør(er).

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skyvedør har noe treghet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skyvedør trenger utbedring/justering

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 1. ETG > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad med standard fra byggeåret.



### 1. ETG > BAD/VASKEROM

#### TG 3 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser og panel på vegger. Panel i himling.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Badet har våtsoner hvor vegger er dekket med panel (avvik fra krav om fuktbestandighet og tetthet i våtsone).

##### Konsekvens/tiltak

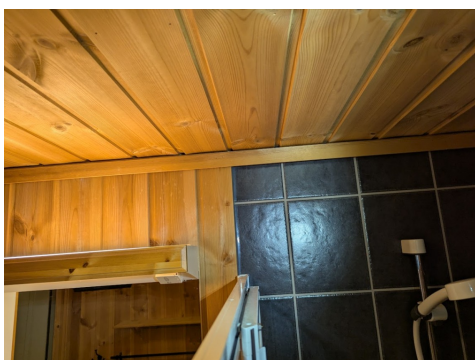
- Andre tiltak:

Våtsoner med panel mangler tilstrekkelig tettesjikt bak overflatene (ved siden av dusj og ved servant)

Det er ingen påviste skader/følgeskader med dagens tilstand, men veggene må utbedres/skiftes for å oppnå TG0/TG1. Utbedringer må ses i sammenheng med tiltak som nevnt i avsnitt for membran/tettesjikt.

TG3 er satt med bakgrunn i avvik fra standardens krav. Tiltak og kostnad er nærmere beskrevet i avsnittet 'Sluk, membran og tettesjikt'.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Overflater i våtsone

### 1. ETG > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Det er kontrollert fall mot sluk i dusjsonen og i øvrige deler av gulv.

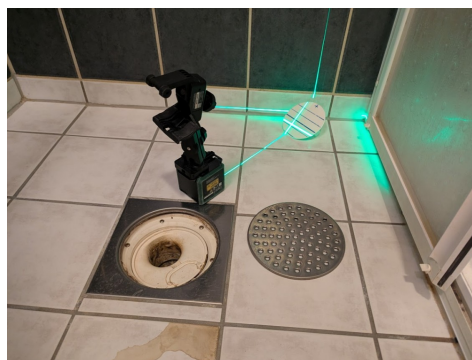
##### Vurdering av avvik:

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

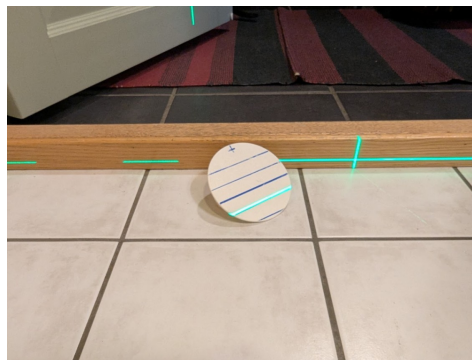
##### Konsekvens/tiltak

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

Påviste avvik er ikke kritisk i brukssituasjonen. Forholdene anbefales utbedret ved en fremtidig rehabilitering av badet.



Måling av fallforhold på gulv i dusj



Måling av fallforhold på gulv

### 1. ETG > BAD/VASKEROM

#### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Membran med ukjent/udokumentert utførelse. Sluket har en type klemring som vanskeliggjør kontroll av slukmansjett og tilslutningen av denne.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

# Tilstandsrapport

Badet har våtsoner uten underliggende membran og oppfyller ikke krav til vanntette sjikt i fuktutsatte områder på vegg. (våtzone er definert som område i dusj, samt 1 meter utenfor dusjvegg/dusjdør og i tilknytning til servant).

Løsningen er relativt vanlig på fritidsboliger, men oppfyller ikke kravet til vanntette sjikt i fuktutsatte områder på våtrom.

## 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.

Valgte løsning innebærer at badet bør benyttes med tett dusjkabinett for å redusere risiko for fukt- og følgeskader. En eventuell bruk uten dusjkabinett fordrer at det gjøres tiltak i våtsonen slik at veggene oppfyller kravet om membran/vanntetthet.

Det er per nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Dusjing direkte på flis øker risiko for fukt- og følgeskader etterhvert som membranen eldes.

Badets alder og påviste forhold tilsier at rehabilitering bør påregnes på kort/mellomlang sikt (0-10år)  
Kostnadsestimat gjelder for etablering av tettesjikt på vegger i våtzone (lokale tiltak).

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Plastsluk med klemring

1. ETG > BAD/VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med heldekkende servant. Gulvmontert klosett. Dusjhjørne med glassdører. Opplegg/uttak for vaskemaskin. Vannrør av rør-i-rør. Avløpsrør av plast. (vann- og avløpsrør er beskrevet og tilstandsvurdert i eget avsnitt i rapporten).

1. ETG > BAD/VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte over/under dørbled.



Avtrekksventil

1. ETG > BAD/VASKEROM

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtzone.

### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det er ingen synlige indikasjoner på fukt ved kontroll av overflater. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres i forbindelse med fremtidige tiltak/rehabilitering.



Fuktsøk uten unormale fuktutslag på gulv

## KJØKKEN

1. ETG > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har i hovedsak en standard fra byggeåret. Fronter malt i 2022.

Kjøkkeninnredning med over- og underskap av laminerte skrog og mdf-fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt/planlimt oppvaskkum og ett-greps armatur.

Nedfelt platetopp (keramisk). Integreerte hvitevarer, herunder stekeovn og kjøleskap. Del-integrert oppvaskmaskin.

# Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning

1. ETG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over platetopp tilknyttet mekanisk avtrekksvifte. Forsert avtrekk med betjening fra ventilator.



Kjøkkenventilator

## TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av kobber og rør-i-rør. Dels skjulte og dels åpne rørføringer i boligen.

Fordelerskap for rør-i-rør plassert i vegg på bad.



Vannrør i kjøkenskap



Fordelerskap for vannrør på bad

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast. Dels skjulte og dels åpne rørføringer i boligen. Staking og spyling av avløpsrør via vannlås/sluk.



Avløpsrør i kjøkkenbenk

TG 2 Ventilasjon

Boligen har sentralt mekanisk avtrekk på bad. Vifte plassert i ventilatorskap på kjøkken. Tilluft til boligen via spalter i vinduskarmer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe lav tilgang til tilluft/friskluft i boligens oppholdsrom (kun vindusventiler)

TG2 gis for avtrekksvifte pga alder og gjenværende brukstid.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avtrekksvifter har en normalt forventet levetid på 15-20 år. Vedlikehold og/eller utbedringer/utskiftninger anses påregnelig innenfor nevnte intervall.

Det bør monteres veggventiler for tilluft i oppholdsrom som ikke har dette

# Tilstandsrapport



Avtrekksvifte

## TG IU Varmesentral

Boligbygget/borettslaget har varmesentral. Systemet leverer vannvarme til gulvbårent system og varmt forbruksvann (se eget avsnitt).

Systemet inngår som en del av borettslagets/sameiets/boligselskapets fellesdeler og er ikke kontrollert / tilstandsvurdert.

## TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme via sentralt varmesystem. Systemet leverer varme til vannbåren gulvvarme, samt varmt forbruksvann i boligen. Anlegget er fra byggeåret.



Styring og termostat for gulvvarme

## 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.*

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

Boligen har 230v elektrisk anlegg. For det meste installasjoner fra byggeåret.

Skjult anlegg/spredenett i boligen. Sikringskap plassert i entre. Innmat med 8 kurser inkl hovedbryter (25A) og overspenningsvern. Kurser med jordfeilautomater. Kursfortegnelse foreligger.

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

**Ja**, innenfor nåværende eiers tid. Øvrig historikk er ukjent.

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

**Samsvarserklæring og sluttkontroll på elektriske arbeider skal foreligge for alle installasjoner utført etter 1.1.1999. Dokumentasjon bør forsøkes fremskaffet.**

4. 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**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

7. 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, jampfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringskap

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

**Nei**

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

**Ja**

11. 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?

# Tilstandsrapport

Nei



Innmat i sikringskap

## TE 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

*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 forenklede 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.*

Boligen har røykvarsler(e) tilkoblet strømnettet. Boligen er utstyrt med et nyere brannslukkerapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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**



Brannslukkerapparat



Røykvarsler

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

45 m<sup>2</sup>/43 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig (andelsleilighet):* Entré, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 1 450 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi andelsbolig

Kr 1 550 000

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 uten fradrag

1 550 000

Tillegg for andel fellesformue + 275 894

Fradrag for andel felles gjeld - 356 830

## Konklusjon markedsverdi

**1 450 000**

## Markedsvurdering

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

Markedsverdi er bla. beregnet i eiendomsverdi.no, basert på indeksering og sammenlignbare salg i markedet.

Dagens normale salgsverdi er satt på bakgrunn av hva som kan forventes av eiendommen i dagens marked basert på boligens standard, tilstand/beskaffenhet og beliggenhet.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Andel felleskostnad	Kr.	77 712
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>77 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig (andelsleilighet)

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig (andelsleilighet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 300 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 1 300 000**

## 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.	250 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>250 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 550 000</b>
--	------------	------------------

# 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.



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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig (andelsleilighet)

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etg	43	2		45	11
<b>SUM</b>	<b>43</b>	<b>2</b>			<b>11</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>45</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etg	Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2	Utvendig bod	

## Kommentar

Arealoppstillingen er gjengitt på bakgrunn av ny arealstandard (NS3940:2023) gjeldende fra 1.1.2024. Arealer er målt med laser avstandsmåler. Arealer og romangivelse/benevnelse er basert på boligens/bygningens bruk på befaringsdagen. Øvrige forklaringer og presiseringer rundt arealmåling kan leses på rapportens siste side.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Byggemeldte tegninger er ikke innhentet fra kommunen.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se opplysninger som er gitt for boligen.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig (andelsleilighet)	43	2

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2025	Christian Ryberg Jørgen Røraas	Takstingeniør Eier

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3412 LØTEN	273	220	1011	0	3274.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Budorvegen 1496 A			

### Hjemmelshaver

Budor Gjestegård Borettslag

### Kommentar

Festet tomt i borettslaget. Festekontrakt er ikke fremvist.

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/BUDOR GJESTEGÅRD BORETTSLAG	989149253	H0101	OBOS Eiendomsforvaltning AS. Tlf: 22 86 75 33	Aanerød Idun Stenhammer, Røraas Jørgen

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
1	275 894    31.12.2025	356 830    31.12.2025

### Kommentar

Opplyste gjeld er andel av et nylig opprettet lån i borettslaget som skal benyttes til planlagte arbeider på bygningsmassen, herunder skifting av taktekking, maling av utvendige fasader m.,m.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i tilknytning til Budor Gjestegård, med kort vei til turterreng og alpinanlegg med servering, kjelke- og skiutleie m.m. Oppmerkede skiløyper i umiddelbar nærhet med direkte forbindelse til hele løypenettet på Hedmarksvidda, mot Ringsakerfjellet og Sjusjøen. For øvrig er det gode turmuligheter i området på sommerhalvåret. Avstand til Hamar sentrum er ca 27km.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra/over vegnett tilhørende Løiten Almenning. Det betales bom-/veivgift ved innkjøringen til Budor. Det er vinterveg til eiendommen.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen omfattes av 'Områderegulering Budor-sør', med ikrafttredelsesdato 24.06.2020  
Eiendommen er regulert til sentrumsformål.

Det foreligger i dag et planforslag med detaljregulering for Budor Gjestegård, hvor Løiten Almenning er forslagsstiller. Følgende er hentet fra planforslaget:

'Hensikten med reguleringsarbeidet er å tilrettelegge for etableringen av Budor Grendesentrum – en sentrumsgate med serveringsteder, handel, møteplasser, forsamlingslokaler og fritidsleiligheter. Felt BS1 vil utvikles til sentrumsgate med kombinasjon av næring og fritidsboliger, i mens felt BS2 vil hovedsakelig bestå av fritidsboliger i tilknytning til grendesentrum. Kjøretraseen for Kuvegen som krysser planområdet reguleres inn. Detaljreguleringen følger hovedtrekk og rammer gitt i Områderegulering for Budor Sør for planlagt formål, føringer og overordnede miljøambisjoner. '

Planen er foreløpig ikke vedtatt. For nærmere opplysninger om planmessige forhold anbefales det å ta kontakt med kommunen.

### Om tomten

Felles tomt i borettslaget (festet tomt).

Tomtens felles utearealer er opparbeidet med plen og beplantning. Gårdsplass med biloppstillingsplasser har gruset dekke/fastmark.

### Tinglyste/andre forhold

Ubekreftet grunnboksutskrift er innhentet/kontrollert.

Det foreligger ingen kjente eller tinglyste heftelser som anses å være av negativ betydning for takstobjektet.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.12.2025	Eiers egenerklæring er gjennomgått	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.12.2025	Bolig- og salgsinformasjon	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger fra forretningsfører	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	22.12.2025	Ubekreftet grunnboksutskrift er gjennomgått	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	22.12.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	22.12.2025	Gjeldende regulering/planstatus	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	22.12.2025	Kartopplysninger	Gjennomgått		Nei
Faktura		Faktura på håndverkertjenester	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.12.2025	
2	19.01.2026	Oppdatert med opplysninger fra OBOS
3	19.01.2026	Oppdatert med opplysninger fra OBOS
4	16.02.2026	Oppdatert med regnskapstall fra forretningsfører (andel fellesgjeld osv.)

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.