

## Rapportutkast

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Glåmvegen 13, 2436 VÅLER I SOLØR

 VÅLER kommune

 gnr. 42, bnr. 91

## Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 270 m<sup>2</sup> BRA-i: 202 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.10.2025

Rapportdato: 23.10.2025

Oppdragsnr.: 20580-1818

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad

## Norsk takst

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



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

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

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

## Øystein Opås Takstforretning AS

Øystein Opås Takstforretning er ett selvstendig takseringsfirma som holder til på Kirkenær i Solør. Øystein Opås Takstforretning har fire ansatte og utfører alle typer takseringsoppdrag. Firmaet har eksistert siden 1983, først som personlig selskap, senere som aksjeselskap. Vi har lang erfaring og bred kunnskap innen verditaksering av alle typer eiendommer, tilstandsvurdering, skjønnsaker og skadetaksering.

De fleste av våre oppdrag er i mellom Hamar og Oslo, men vi tar også på oss oppdrag utenfor dette området.

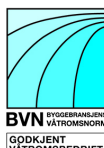


### Rapportansvarlig

Anders Austad

anders@opastakst.no

414 57 859



ØYSTEIN OPÅS  
TAKSTFORRETNING AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

### 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.

! TG 1

### 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.

! TG 2

### 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.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### 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

## Enebolig - Byggeår: 1972

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av takplater av metall fra midten av 1990-tallet. Ukjent med undertak.

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Det er overgangsbeslag på pipe. Takvann ledes ned i bakken, ukjent hvordan dette håndteres videre.

Vegger av bindingsverk med isolasjon fra byggeår. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Det er lufting bak overligger. Det er stedvis musesikring med lusing og stedvis ikke musesikring i luftingen bak kledning.

Takkonstruksjon av takstoler. Kaldt loft som er hovedsakelig isolert med flis, noe steinull. Ventilering av loft med luftespalter i gesimsler, det er ikke insektsnett.

Vinduer i 1. etasje av tre med isolerglass. Vinduer av glassbyggerstein i kjeller kjellervinduer med enkle glass og varerammer. Vinduer er fra byggeår. Utvendig pynt med sjalusirister på siden av vinduer i 1. etasje.

Entredør med isolerglass fra 1987. Hev- og skyvedør med isolerglass fra byggeår til veranda.

Veranda ved entre bygget på fundamentering av stablet sementstein. Bjelkelag av tre og rekkverk av metall og tre. Det er lagt plasttremmer på gulv.

Innebygget veranda bygget med trebjelkelag og trekonstruksjoner.

Vinduer med to lag enkle glass. Dør til veranda med skyvefelt av glass og aluminium. Innvendige overflater med gulvbelegg i to utførelser på gulv og trepanel på vegger og i himling.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater hovedsakelig bestående av gulvbelegg, parkett og laminat på gulv, plater, tapet og paneler på vegger og takessplater i himlinger.

Etasjeskiller av tre, ukjent med oppbygging og isolering.

Pipe av tegl med sotluke i kjeller. Vedovn av eldre dato i kjeller.

Vedovn av nyere dato i 1. etasje.

Hovedsakelig råkjeller med betonggulv, murvegger og trepanel og plater i himlinger. Trapperom og ett rom til har delvis tynnpanel og trepanel på vegger. Det er noe utforede vegger mot terreng.

Trapp av tre med rekkverk mot rommet.

Dører i kjeller av tre med speilfronter. Lette dører med speilfronter i 1. etasje.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Vinylbelegg på vegger og takessplater i himling. Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Varmekabler i gulv. Fall på gulv på over 1:100 i målte områder. Sluk av plast med klemring. Membran i form av vinyl på gulv og vegger. Åpen dusjløsning med forheng, servantinnredning og høyskap. Naturlig ventilering.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med speilfronter, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Løsning med integrert platetopp, stekeovn, microbølgeovn og oppvaskmaskin. Løsning med avsatt plass til kjøleskap og vaskemaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

#### Toalettrom

Gulvbelegg på gulv, trepanel og tapet på vegger og takessplater i himling. Innredet med toalett med skjult sisterner og servant. Naturlig ventilering.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Vannrør i hovedsak av kobber fra byggeår, rør av plast rør i rør av nyere dato fra kjeller til kjøkken og toalettrom.

Bunnledning og avløpsrør av plast fra byggeår. Stakepunkt i kjeller. Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler. Elektrisk avtrekksvifte på ett rom i kjeller.

Sluk i gulv, utslagsvask og dusjarmatur på ett rom i kjeller. Luft til luft varmepumpe fra 2013.

Varmtvannsbereider fra 2006 med kapasitet på 198 liter. Koblet til strøm med stikkontakt.

Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap i trappegang med automatisk hovedbryter og porselenssikringer.

Det er opplyst at det høsten 2025 var offentlig el-tilsyn på boligen. Det ble registrert noen avvik som senere er blitt utbedret.

Det er brannvarsler i begge etasjer og brannslukker i boligen.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeår. Det kan ikke ses at det er fuktsperre på grunnmur.

Fundamentering med grunnmurer, grunnmurer er pusset og malt over terreng.

Det er varierende terrengforhold rundt boligen.

Stikkledninger fra byggeår.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	270 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	220 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 300 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 000 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

### Inntilbygget garasje

- Det foreligger ikke tegninger

### Frittstående garasje

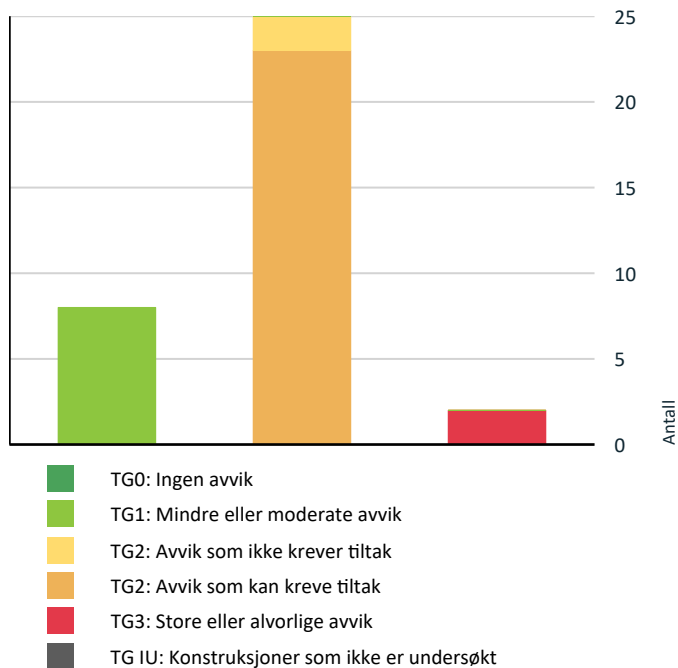
- Det foreligger ikke tegninger

### Vedskjul

- Det foreligger ikke tegninger

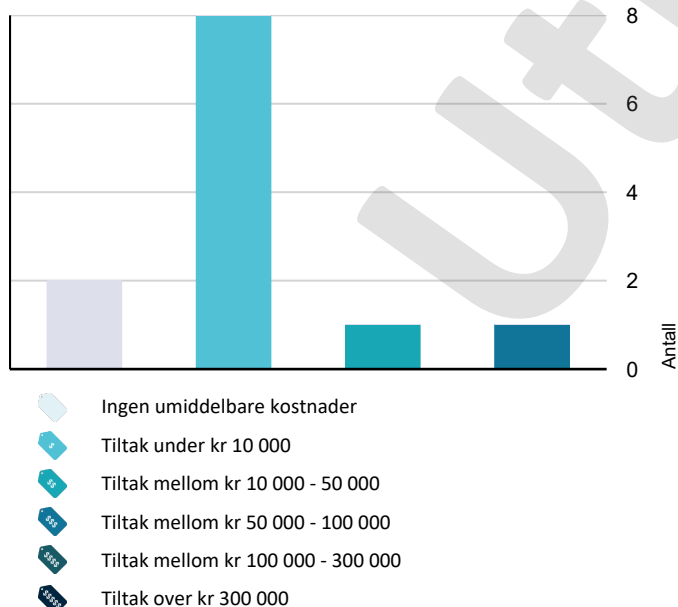
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Besiktigelser er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner utover beskrevet hulltaking. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme. Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tomme stokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad. For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver. Tilstand på hvitevarer vurderes ikke. Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet. Geologiske forhold er ikke kontrollert. Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ⚠ Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ⚠ Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [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](#)
- ⚠ Utvendig > Dører [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
!	Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1972

### Standard

Normal boligstandard, i store deler av eldre dato.

### Vedlikehold

Det er noe etterslep på vedlikehold.

### Tilbygg / modernisering

1980	Bygget på del av stue og innebygget veranda.
1995	Lagt ny takteking. Årstall er ca.
2022	Utvidet kjøkken. Nye overflater på kjøkken. Satt inn ny brukt kjøkkeninnredning. Utført i privat regi.
2022	Revet peis og installert vedovn. Utført i privat regi.

## UTVENDIG

### Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking av takplater av metall fra midten av 1990-tallet. Ukjent med undertak.

#### Vurdering av avvik:

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

Rust/misfarging på overflater nedenfor pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Det er overgangsbeslag på pipe. Takvann ledes ned i bakken, ukjent hvordan dette håndteres videre.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

Stedvis begynnende avskaling og rust på beslag.  
Skade på nedløp på bakside.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Skade på taknedløp.



Eksempel på avskaling på beslag

## TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk med isolasjon fra byggeår. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Det er lufting bak overligger. Det er stedvis musesikring med lusing og stedvis ikke musesikring i luftingen bak kledning.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Råte og begynnende råte i flere kledningsbord mot øst.  
Råte i flere kledningsbord mot sør.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Utskifting av råteskadede kledningsbord.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Eksempel på råte i kledning.



Eksempel på råte i kledning.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon av takstoler. Kaldt loft som er hovedsakelig isolert med flis, noe steinull. Ventilering av loft med luftespalter i gesimser, det er ikke insektsnett.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Råte på vindski ved garasje.  
Tegn etter mus på loft.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av råteskadede vindskibord.  
Bekjempelse av mus etter behov.



Råte i vindski.



Oversikt fra loft.



Oversikt fra loft.

## TE 2 Vinduer

Vinduer i 1. etasje av tre med isolerglass. Vinduer av glassbyggerstein i kjeller kjellervinduer med enkle glass og varerammer. Vinduer er fra byggeår. Utvendig pynt med sjalusirister på siden av vinduer i 1. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har passert forventet brukstid, det kan finnes vinduer med punkterte glass.  
Noen vinduer har slitasje på overflater.  
Sjalusirister har slitasje.  
Det er sprekk i glass på kjellervindu.  
Det er råte på sprosser mot sør.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må forventes behov for utskifting av vinduer i årene som kommer.  
Vedlikehold av overflater.  
Utskifting av sprosser med råte.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Eksempel på slitasje.



Sprekk i glass på kjellervindu.



Råte på sprosse.



Eksempel på innvendig slitasje.

## TG 2 Dører

Entredør med isolerglass fra 1987. Hev- og skyvedør med isolerglass fra byggeår til veranda.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredør har passert halvparten av forventet brukstid. Det er noe slitasje på overflater. Verandadør har passert forventet brukstid med tanke på isolerglass.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ved entre bygget på fundamentering av stablet sementstein. Bjelkelag av tre og rekkverk av metall og tre. Det er lagt plasttrekker på gulv. Innebygget veranda bygget med trebjelkelag og trekonstruksjoner. Vinduer med to lag enkle glass. Dør til veranda med skyvefelt av glass og aluminium. Innvendige overflater med gulvbelegg i to utførelser på gulv og trepanel på vegger og i himling.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Veranda ved entre: Det er noen mindre skjevheter. Det er ikke rekkverk på begge sider av trapp. Det er begynnende råte og løs innfesting av rekkverk i trapp.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det må påregnes behov for utskifting av rekkverk i trapp.

# Tilstandsrapport



Begynnende råte i rekkverk på trapp.

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendige overflater hovedsakelig bestående av gulvbelegg, parkett og laminat på gulv, plater, tapet og paneler på vegger og takessplater i himlinger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tapet begynner stedvis å folde seg i hjørner og løsne i skjøter.

Det er slitasje og riper på parkett.

Vinylbelegg på kjøkken reiser seg i skjøter.

Det er riper på gulv på kjøkken.

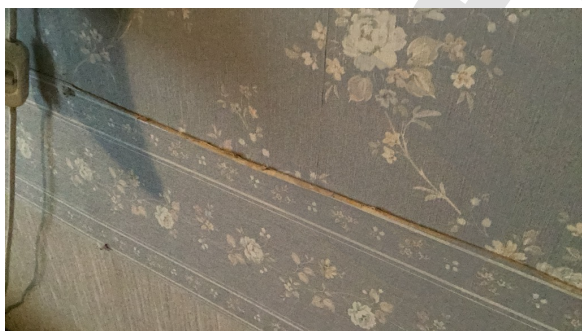
Det er noen steder glipper i skjøter på laminatgulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte overflater er modne for oppussing.

**Kostnadsestimert: 50 000 - 100 000**



Eksempel på tapet som løsner i skjøt.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av tre, ukjent med oppbygging og isolering. Det er målt etter høydeforskjell på gulv i stue uten at det er registret avvik som medfører nedsatt tilstandsgrad. Det er stedvis knirk i gulv.

### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m<sup>3</sup> i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålere fås kjøpt i nettbutikker og huseier kan selv sette opp disse i boligen. Etter endt målingsperiode sendes målerne inn til angitt laboratorium for analyse.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1 TG 2 Pipe og ildsted

Pipe av tegl med sotluke i kjeller. Vedovn av eldre dato i kjeller. Vedovn av nyere dato i 1. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke observert eller opplyst om behov for tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sotluke i kjeller.

## 1 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Hovedsakelig råkjeller med betonggulv, murvegger og trepanel og plater i himlinger. Trapperom og ett rom til har delvis tynnpanel og trepanel på vegger.

Det er noe utforede vegger mot terreng.

Det står på luftavfukter i kjeller under befarings.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er noen sprekker i panel i himling.

Det er flere steder misfarging og saltutslag og avskaling på overflater.

Utforede vegger mot terreng er risikokonstruksjoner som kan medføre og skjule sopp- og råteskader. Det er foretatt fuktmåling i konstruksjonen som viser et fuktinnhold på ca. 23 vektprosent. Fuktinnhold i treverk på over 20 vektprosent medfører fare for utvikling av sopp- og råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra dagens enkle bruk av kjeller og at det ikke er påvist skader, men ut fra de beskrevne symptomer så finnes det risiko for skjulte skader i utforede vegger.

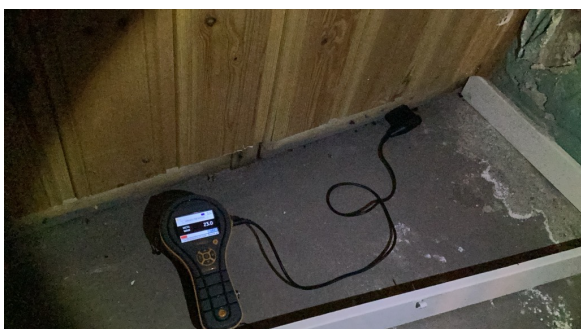
# Tilstandsrapport



Eksempel på avskaling og saltutslag.



Eksempel på sprekk i panel i himling.



Fuktmåling viser et fuktinnhold ytterst i veggkonstruksjonen på ca. 23 vektprosent.

## 📍 TG 2 Innvendige trapper

Trapp av tre med rekkverk mot rommet.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering avtrapp iht. dagens krav.

## 📍 TG 2 Innvendige dører

Dører i kjeller av tre med speilfronter. Lette dører med speilfronter i 1. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjeller: Dører har bruksmerker. Noen dørblad er vridd.

1. etasje: Noen dørblad tar i karm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering/tilpasning.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## 📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Vinylbelegg på vegger og takessplater i himling.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TE1 Overflater Gulv

Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Varmekabler i gulv. Fall på gulv på over 1:100 i målte områder.

## 1. ETASJE > BAD

### TE2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring. Membran i form av vinyl på gulv og vegger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er utett gjennomføring under servant.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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 vannettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk av plast med klemring.

## 1. ETASJE > BAD

### TE2 Sanitærutstyr og innredning

Åpen dusjløsning med forheng, servantinnredning og høyskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredninger har passert forventet brukstid.

Det er fuktskader nederst på innredninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra funksjon.

# Tilstandsrapport



Det er fuktskader på servanttinnredning.

## 1. ETASJE > BAD

### TE2 Ventilasjon

Naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

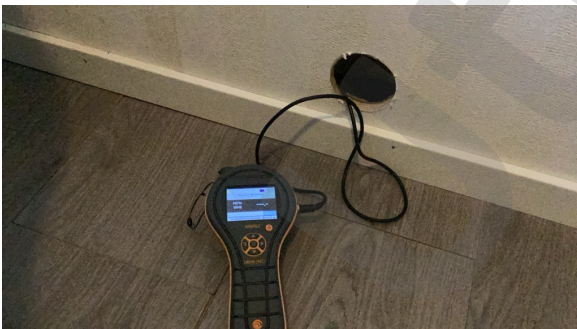
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## 1. ETASJE > BAD

### TE1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TE2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med speilfronter, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Løsning med integrert platetopp, stekeovn, microbølgeovn og oppvaskmaskin. Løsning med avsatt plass til kjøleskap og vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning fremstår helhetlig og funksjonell, men har bruksmerker.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

# Tilstandsrapport



Eksempel på slitasje.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulvbelegg på gulv, trepanel og tapet på vegger og takessplater i himling. Innredet med toalett med skjult systerne og servant. Naturlig ventilering.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Innredninger har passert halvparten av forventet brukstid.

Det er ikke membran i innkassing for toalett.

Det er antydning til svelling rundt ventil i himling.

##### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 3 Vannledninger

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Vannrør i hovedsak av kobber fra byggeår, rør av plast rør i rør av nyere dato fra kjeller til kjøkken og toalettrom.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det drypper fra rørskjøter.

Aldersbetraktning gjelder for rør av kobber.

Rør i rør er avsluttet i rom uten sluk i kjeller.

Det er noen steder korrosjon på rørskjøter.

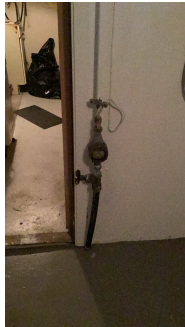
Det drypper fra skjøtt ved kran for utevann.

##### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller.



Stedvis korrosjon på skjøter.



Det drypper fra rørskøt.

## TG 2 Avløpsrør

Bunnledning og avløpsrør av plast fra byggeår. Stakepunkt i kjeller.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



Stakepunkt i kjeller.

## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler. Elektrisk avtrekksvifte på ett rom i kjeller.

## TG 2 Andre VVS-installasjoner - 2

Luft til luft varmepumpe fra 2013.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

## Andre VVS-installasjoner

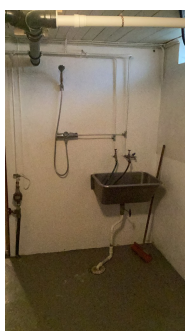
Sluk i gulv, utslagsvask og dusjarmatur på ett rom i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



## Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra 2006 med kapasitet på 198 liter. Koblet til strøm med stikkontakt.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringskap i trappegang med automatisk hovedbryter og porselenssikringer. Det er opplyst at det høsten 2025 var offentlig el-tilsyn på boligen. Det ble registrert noen avvik som senere er blitt utbedret.

### Registrerte avvik:

Det er koblingsboks uten lokk i kjeller. (Forholdet vil medføre avvik ved en eventuell el-kontroll.)

Avtrekksvifte i kjeller får strøm fra hjemmelaget skjøteledning. (Forholdet vil medføre avvik ved en eventuell el-kontroll.)

### Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1972**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Det er utført arbeider på det elektriske anlegget av faglært i privat regi.**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

# Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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?

Ukjent

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

Ukjent

## 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

## 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

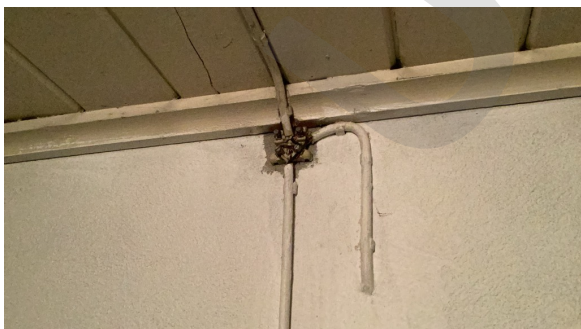
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

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?

Ja **Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder for el-kontroll.**

## Kostnadsestimat: Under 10 000



Koblingsboks uten lokk i kjeller.



Sikringskap med hovedsakelig porselenssikringer.

## TE 1 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 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.*

Det er brannvarsler i begge etasjer og brannslukker i boligen.

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

# Tilstandsrapport

## Ukjent

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### 📍 TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering fra byggeår. Det kan ikke ses at det er fuktsperre på grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

### 📍 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentering med grunnmurer, grunnmurer er pusset og malt over terreng.  
Det er noen steder svinnsprekker i overflater.



Eksempel på svinnsprekker.

### 📍 TG 2 Terrengforhold

Det er varierende terrengforhold rundt boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis lokale fall mot bygg. Ikke iht. anbefaling om fall på terreng på 3:100 tre meter ut fra vegg.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det er fall på terreng med fallforhold 3:1 i tre meter ut fra husvegg. Behov for tiltak kan vurderes over tid.

## TC 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

Utkast

# Bygninger på eiendommen

## Inntilbygget garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

1970

#### Kommentar

#### Standard

Enkel standard.

#### Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

### Beskrivelse

Innvendig er det tremmegulv av plast og plater på vegger og i himling. Bygget har innlagt strøm. Bod med egen inngang. Overflater bestående av tregulv og plater på vegger og i himling. Det er svikt i gulvet innenfor dør. Foldeport av tre, med elektrisk portåpner.

Bygget har mye slitasje og misfarging på overflater.

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

## Frittstående garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

Ukjent byggeår.

#### Standard

Enkel standard.

#### Vedlikehold

Noe etterslep på vedlikehold.

### Beskrivelse

Bygget er punktfundamentert med pilarer av tre. Konstruksjoner av bjelkelag, bindingsverk og takstoler. Fasader er kledd med tømmermannskledning og tak er tekket med takplater av metall. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Vinduer av tre med enkle glass. Foldeport av tre med elektrisk åpner. Enkel entredør av tre. Innvendig er det sponplategulv og åpne konstruksjoner. Bygget har innlagt strøm.

Det er skjevheter på bygget. Bygget har noe etterslep på vedlikehold.

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

## Vedskjul



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Enkel standard.

### Vedlikehold

Noe etterslep på vedlikehold.

### Beskrivelse

Bygget er enkelt punktfundamentert og bygget av trekonstruksjoner. Taktekking med takplater av metall. Bygget har skjevheter og det er etterslep på vedlikehold.

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

220 m<sup>2</sup>/202 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Inndelt i flere rom til lik bruk, hovedsakelig for lagring, Bad, Kjøkken, Toalettrom, Entré, Gang, Stue, Trapperom, 3 Soverom

*Andre bygg:* Inntilbygget garasje, Frittstående garasje, Vedskjul

*Bruksareal andre bygg:* 50 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 2 300 000

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 4 000 000

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

2 300 000

### Konklusjon markedsverdi

2 300 000

## Markedsvurdering

Markedsprisen er satt etter sammenligning med sammenlignbare omsetninger og bruk av parametre for blant annet størrelse, opparbeidelse, alder, sidebygninger og generell standard og tilstand. Det er blant annet sammenlignet med:

Glåmvegen 4, bygget i 1972, BRA 226 m<sup>2</sup>, solgt i 2023 for kr 2.250.000,-  
Forholdsvis direkte sammenlignbar eiendom med tanke på standard, men eiendommen har ikke utsikt mot Glomma, slik som Glåmvegen 13.

Glåmvegen 8, bygget i 1971, BRA 205 m<sup>2</sup>, solgt i 2024 for kr 2.650.000,-  
Eiendommen fremstår med generelt høyere standard med blant annet delvis nyere overflater samt nyere kjøkken, bad, vaskerom og toalettrom. Eiendommen ligger på andre rekke, men ligger høyt i terrenget og har utsikt mot Glomma.

Glåmvegen 14, bygget i 1974, BRA 216 m<sup>2</sup>, solgt i 2024 for kr 1.800.000,-  
Eiendommen fremstår med tilnærmet lik/noe lavere standard enn takseringsobjektet. Ut fra bilder fremkommer det at eiendommen har noe utsikt mot Glomma.

Børsemakervegen 4, bygget i 1974, BRA 318 m<sup>2</sup>, solgt i 2024 for kr 2.100.000,-  
Eiendommen fremstår med tilnærmet lik/noe lavere standard enn takseringsobjektet. Eiendommen har ikke utsikt mot Glomma.

Hemmevegen 6, bygget i 1965, BRA 128 m<sup>2</sup>, solgt i 2025 for kr 1.975.000,-  
Eiendommen fremstår med tilnærmet lik/noe lavere standard enn takseringsobjektet. Eiendommen har ikke utsikt mot Glomma.

Vurderingen av markedsprisen tar, ihht. retningslinjer, ikke høyde for budrunder, pristopper og kunstig lave priser og skal gjenspeile hva undertegnede mener at flere ville vært villige til å betale for eiendommen i dag slik den fremstår på befaringsdagen.

Utkast

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 000 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 950 000</b>

### Inntilbygget garasje

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

### Frittstående garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
<b>Sum teknisk verdi - Frittstående garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>150 000</b>

### Vedskjul

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 75 000
<b>Sum teknisk verdi - Vedskjul</b>	<b>Kr.</b>	<b>80 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 480 000**

## 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.	500 000
-------------------	-----	---------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 500 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 000 000</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

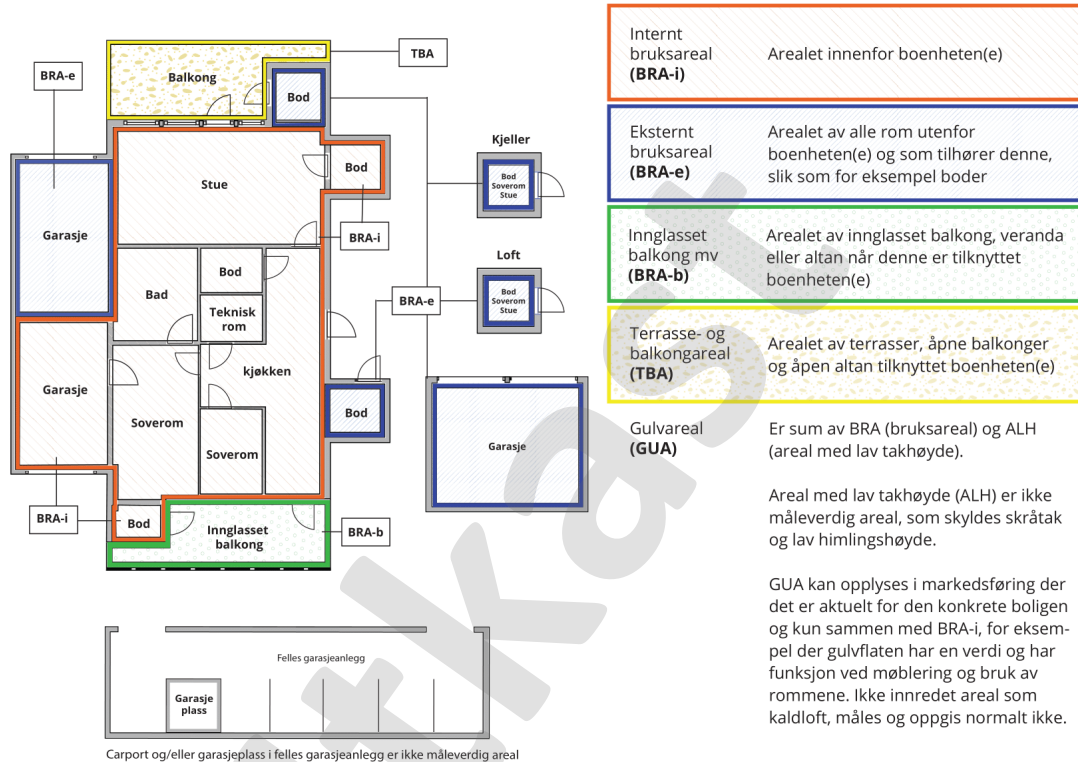
## Hva er måleverdig areal?

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?

**BRA = BRA-i + BRA-e + 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

**Innglasst balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasst 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, skjehveter 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 branncelleinndeling

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 byggt teknisk 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.

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	91			91	
1. etasje	111		18	129	10
<b>SUM</b>	<b>202</b>		<b>18</b>		<b>10</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>220</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Inndelt i flere rom til lik bruk, hovedsakelig for lagring		
1. etasje	Bad, kjøkken, toalettrom, entré, gang, stue, trapperom, soverom 1, soverom 2, soverom 3		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### 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

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Inntilbygget garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		25		25	
<b>SUM</b>		<b>25</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>25</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### 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

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Frittstående garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		25		25	
<b>SUM</b>		<b>25</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>25</b>				

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### 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

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Vedskjul

### Romfordeling

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

#### Kommentar

Bygget har ikke målbart areal.  
Grunnflate på ca. 19 m<sup>2</sup>.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### 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

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	111	109
Inntilbygget garasje	0	0
Frittstående garasje	0	25
Vedskjul	0	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2025	Anders Austad	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3419 VÅLER	42	91		0	991.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Glåmvegen 13

### Hjemmelshaver

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på et boligfelt langs Glomma, rett sør for Våler sentrum. Omgivelsene består av småhusbebyggelse. Til Våler sentrum er det ca. 1 km.

### Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med avkjøring fra Glåmvegen.

### Tilknytning vann

Offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

### Regulering

Ikke kontrollert.

### Om tomten

Innkjøring og parkeringsplass foran garasje. Hage med plen og diverse beplantning rundt boligen. Det er delvis skrånede terreng.

## Siste hjemmelovergang

### År

1971

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

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

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon