

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Vestrengåsen 16, 1960 LØKEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 37, bnr. 42

Markedsverdi

4 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 11763-26027

Eiendomsverdi ref nr: AJ2311

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud



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.

Rapportansvarlig



Kåre Anders Fossum Orderud

Uavhengig Takstingeniør

kare.orderud@outlook.com

916 20 097

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.

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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Nåværende eier har utført:

- Malt vegger og tak i kjøkken og stue i 2015.
- Skiftet til stor garasjeport i 2018.
- Montert ny stekeovn i kjøkken 2024
- Skiftet kjøleaggregat i kjølehjørnet 2024
- Satt inn ny oppvaskmaskin 2024.
- Vasket boligen utvendig i 2025.

Enebolig - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Undertak av rupanel og papptekking under takstein. Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

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

Sort stål takrenner, nedløp, gradrenner, stigetrinn til feier og beslag på pipe. Snøfangere på kun deler av tak
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Bygningen har malt hovedytterdør med rundt glassfelt og malt balkongdør i tre med høy brystning og glassfelt.

Terrasse ved entre, fundamentert direkte på fjell. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.
Meget værslitt gulv med noe sprekker i treverk. Rekkverk med råteskader i bord.
Bemerkes at rekkverk er kun ca. 82cm høyt.

Trapp i treverk fra terrasse, og trapp i treverk ned til gårds plass i terreng.
Noe værslitt overflater på treverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:
Gulv: Flis, parkett og belegg.
Vegger: Malt trepanel
Himlinger: Malt/umalt trepanel.

Normal bruksslitasje.
Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Etasjeskiller/gulv på grunn er av betongdekke.
Boligen har elementpipe og peis med innsats i stue.

Boligen har en 3 trinns malt tretrapp opp til soverommene.
En beiset 3 trinns tretrapp ned til stue.
Normal bruksslitasje.

Innvendig har boligen 4-speil heltre hvitmalt dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom er bygget før forskriftskrav om komplett dokumentasjon tredde i kraft.

Veggene har fliser. Taket har malt trepanel.

Gulvet er flislagt. Rommet har oppvarming med elektriske varmekabler. Det ble målt ca. 16mm fall til sluk fra flis ved terskel. Det er ca. 100mm høy terskel til bad.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med folierte skrog, profilerte fronter og hel servant, gulvstående toalett og dusjhjørnet med glassbyggestein og glassdør.

Det er mekanisk avtrekk styrt fra bryter på vegg.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang på bakside av dusjone.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom er bygget før forskriftskrav om komplett dokumentasjon tredde i kraft.

Veggene har malt trepanel. Taket har malt trepanel.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Det ble målt ca. 22mm fall fra gulv ved dør til topp sluk midt i rommet. Det er ca. 50mm oppbrett på belegget mot terskel.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har plassbygget innredning i heltre med panel og heltre profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt utslagsvask i stål, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk styrt fra bryter i bad.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vaskerom beliggende mot yttervegger og bad/våtrom.

foretatt stikprøve med pigger i treverk ved vaskemaskin. Det ble ikke påvist fukt i panel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag med dobbel kum i stål. Nedfelt platetopp, opplegg for oppvaskmaskin. Integriert stekeovn og microovn i høyskap og integret kjølehjørnet. Keramiske fliser mellom benk- og overskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i benkeskap på vaskerom.

Det er avløpsrør av plast.

Oppvarming av tappevann med ca. 285 liters varmtvannsbereder fra 2002 plassert i vaskerom.

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon. Avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken. Tilluft via ventiler i vinduer.

Skjult el-anlegg i boligen. Sikringsskap plassert i bod.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er fra 2003. Det er lagt grunnmurplast og drenering på nordvegg og halve østvegg. På disse vegger er det plen. Øvrige vegger er det synlig fjell mot grunnmur.

Det bemerkes manglende topplist på grunnmursplast.

Bygningen har betonggrunnmur satt til fjell.

Skrånende fjell tomt. Det er etablert terrengfall vekk fra boligen der det er mulig over fjell.

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

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

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Brannslukningsapparat er for gammelt.

Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er kun ca. 82cm høyt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	162 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	123 m ²
Totalpris	4 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegninger innhentet via megler. Det bemerkes at terrasse er bygget større enn hva tegninger viser. Med hensyn til høyde på terrasse er denne søknadspliktig. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

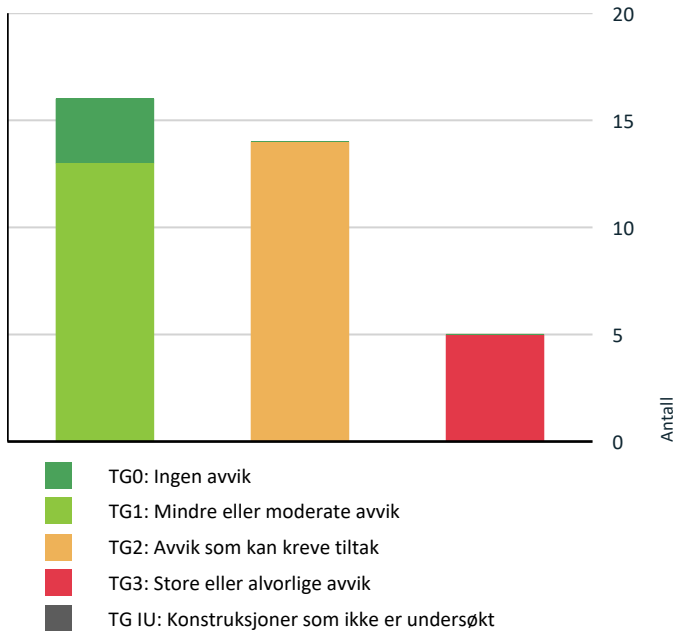
Garasje

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

Tegninger innhentet via megler

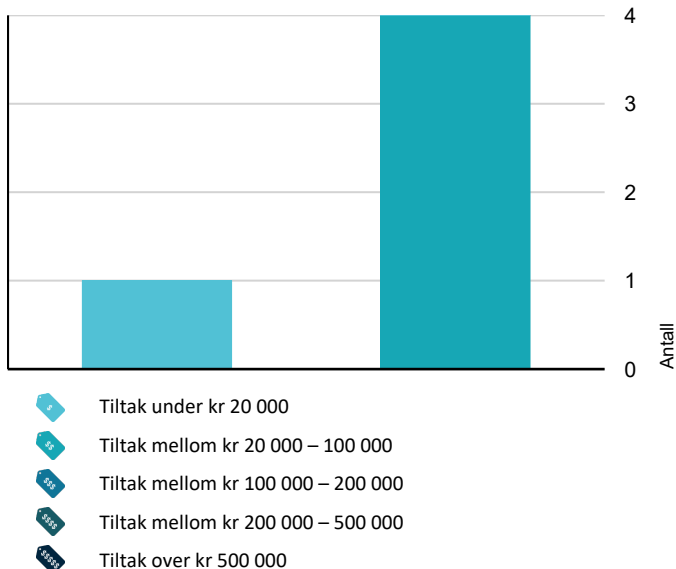
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det tas forbehold om at befaringen er begrenset til nivå 1. Det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep, inspeksjon er utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Det tas spesifikt forbehold om at avvik som har oppstått etter befaring av boligen ikke er medtatt i rapport. Og kan derfor ikke lastes takstingeniør. El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feiertvesen. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Fuktmålinger utført med Protimeter MMS2. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK




- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammen drag av boligens tilstand

 Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
 Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
 Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
 Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
 Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
 Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

2003

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligen er bebodd

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er noe mose og slitasje på takstein på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør gjennomføres rens og fjerning av mose, samt vurderes lokal utbedring av slitasje på takstein for å forlenge takets levetid og redusere risiko for lekkasjer og ytterligere skader på takkonstruksjonen.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Sort stål takrenner, nedløp, gradrenner, stigetrinn til feier og beslag på pipe. Snøfangere på kun deler av tak

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere på tak ved overbygget/intrukket terrasse. Dette er i område som det er naturlig å ferdes og snøfangere skulle vært montert.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere bør monteres på taket over den overbygde/intrukne terrassen for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet.

Manglende snøfangere i områder hvor det er naturlig å ferdes, medfører økt risiko for personskade og materielle skader som følge av snø- og isras.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Manglende snøfangere

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Undertak av rupanel og papptekking under takstein.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Noen vinduer med værslitt utvendig overflater, små sprekker i maling/treverk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte og værutsatte vinduskarmer, inkludert utbedring av sprekker i maling og treverk. Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fuktskader, råte og redusert levetid på vinduene.

Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med rundt glassfelt og malt balkongdør i tre med høy brystning og glassfelt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Ytterdøren subber noe mot terskelen, noe som kan gjøre den vanskelig å åpne eller lukke helt uten motstand.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Døren må justeres for å sikre normal funksjon. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje på dør og terskel, samt redusert tetthet mot trekk og fukt.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse ved entre, fundamentert direkte på fjell. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Meget værslitt gulv med noe sprekker i treverk. Rekkverk med råteskader i bord.

Bemerkes at rekkverk er kun ca. 82cm høyt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverk med råteskader i bord. Meget værslitt gulv med sprekker i treverk.

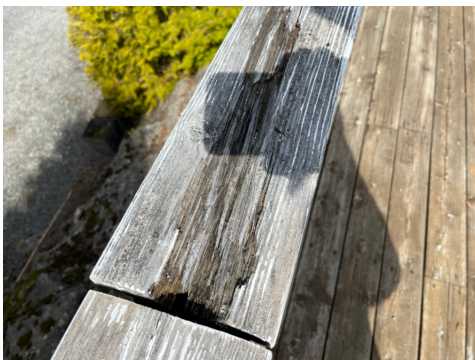
Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Råteskadet rekkverk og værslitt gulv med sprekker bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse, redusert sikkerhet og økt risiko for personskade.

Lav høyde på rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko og bør tilpasses gjeldende krav for å ivareta personsikkerheten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskade i rekkverk



Råteskade i rekkverk

! TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i treverk fra terrasse, og trapp i treverk ned til gårds plass i terreng. Noe værslitt overflater på treverk.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Flis, parkett og belegg.

Vegger: Malt trepanel

Himlinger: Malt/umalt trepanel.

Normal bruksslitasje.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist skader på overflater.

Løse fliser ved ytterdør i vindfang/gang.

Sprukket panel i taket i stue og kjøkken, samt noen sprekker i panel på veggene i stue og kjøkken.

Parkett i kjøkken har svulle/fuktskader etter vannlekkasje fra oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Løse fliser ved ytterdør bør festes eller skiftes ut for å unngå ytterligere skade og redusert funksjon.

Sprukket panel i tak og vegger i stue og kjøkken bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og for å ivareta estetikk og funksjon.

Parkett med svulle- og fuktskader på kjøkken bør skiftes ut for å ivareta estetikk og funksjon.

Parkett er i dag tørr.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv på grunn er av betongdekke.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og peis med innsats i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing eller rengjøring. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for antennelse av gulv og omkringliggende materialer.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en 3 trinns malt tretrapp opp til soverommene. En beiset 3 trinns tretrapp ned til stue. Normal brukslitasje.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen 4-speil heltre hvitmalt dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Døren til kjøkkenet og boden tar i terskelen og går litt tregt å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dørene til kjøkkenet og boden bør justeres slik at de går fritt uten å ta i terskelen.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje på dør og karm, samt redusert funksjonalitet.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrom er bygget før forskriftskrav om komplett dokumentasjon tredje i kraft.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malt trepanel. Taket har malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er ikke benyttet membran i våtsoner på vaskerommet. Veggene består kun av malt trepanel, noe som ikke er egnet i våtsoner og gir økt risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Det bør etableres godkjent membran og benyttes egnet materiale i våtsoner for å redusere risikoen for fuktskader på vegger og tilstøtende konstruksjoner.

Manglende membran og bruk av malt trepanel i våtsoner medfører økt fare for vanninntrengning og påfølgende skader, som kan føre til kostbare utbedringer og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Panel på vegg i våtsoner

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Det ble målt ca. 22mm fall fra gulv ved dør til topp sluk midt i rommet. Det er ca. 50mm oppbrett på belegg mot terskel.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Rundt røroppstikk for rør-i-rør, plastvannrør og vanninntak i boligen er belegget ikke sveiset eller lagt tett rundt rørene der de går gjennom gulvet. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Belegget rundt røroppstikk bør utbedres slik at det blir tett og i henhold til gjeldende krav, for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader og påfølgende skadeutvikling i gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglene tetting rundt rør-oppstikk

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har plassbygget innredning i heltre med panel og heltre profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt utslagsvask i stål, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist en liten lekkasje fra toalettsisternen og ut i skålen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør utbedres lekkasje fra toalettsisternen for å unngå unødvendig vannforbruk.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

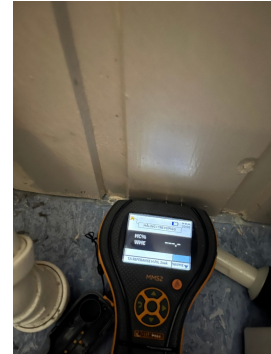
Det er mekanisk avtrekk styrt fra bryter i bad.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vaskerom beliggende mot yttervegg og bad/våtrom. foretatt stikprøve med pigger i treverk ved vaskemaskin. Det ble ikke påvist fukt i panel.



Måling med pigger i trever

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom er bygget før forskriftskrav om komplett dokumentasjon tredje i kraft.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Svertesopp er registrert

Flere fuger i dusjen har riss og sprekker. Svertesopp er observert i silikonfugene. Det er registrert sprukket silikonfuge ved veggen bak toalettet, mot gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Fuger med riss og sprekker bør utbedres eller skiftes ut for å hindre unødvendig vanninntrenging bak fliser.

Svertesopp i silikonfuger bør fjernes, og berørte fuger bør rengjøres og eventuelt byttes ut for å redusere risiko for videre soppvekst og forringelse av innklimaet.

Sprukket silikonfuge ved veggen bak toalettet mot gulvet bør utbedres for å forhindre at vann trenger inn i konstruksjonen.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har oppvarming med elektriske varmekabler. Det ble målt ca. 16mm fall til sluk fra flis ved terskel. Det er ca. 100mm høy terskel til bad.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Svertesopp er registrert

De fleste fliser i dusjsonen er løse, og flere har sprukket. Fugene har sprukket og er svært slitte. Det er registrert noe svertesopp i fugene og i silikonfugen.

Konsekvens/tiltak

- Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Fliser og fuger med sprekker og bom må skiftes ut, og svertesopp bør fjernes for å hindre videre skade og opprettholde et hygienisk miljø.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for vanninntrengning i underliggende konstruksjoner, ytterligere skade på fliser og fuger, samt forverring av svertesopp, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid for gulvet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sprukne og løse fliser

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør vurderes å skifte ut membranløsningen for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved å ikke utbedre er økt fare for brudd i fuktsikringen, som kan føre til vanninntrenging og skader på omkringliggende konstruksjoner.



Synlig klemt mansjett i sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med folierte skrog, profilerte fronter og hel servant, gulvstående toalett og dusjhjørnet med glassbyggestein og glassdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Det er liten svelleskade i hylleplate under servant, etter tidligere lekkasje fra vannlås.

Konsekvens/tiltak

- Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.

Hylleplaten under servanten bør utbedres eller byttes for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for mugg- og råteskader som følge av fukt.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk styrt fra bryter på vegg.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang på bakside av dusjsoner.

Tilstandsrapport



Måling i treverk med pigger.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag med dobbel kum i stål. Nedfelt platetopp, opplegg for oppvaskmaskin. Integrrert stekeovn og microovn i høyskap og integrert kjølehjørnet. Keramiske fliser mellom benk- og overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist andre avvik:

Mikrobølgeovnen er defekt. Årsaken til feilen er ukjent.

Parketten har sprukket opp og er skadet etter en vannlekkasje fra oppvaskmaskinen for ca. 2 år siden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- De påviste skader må utbedres.

Det anbefales å skifte ut parketten/gulvet på kjøkkenet for å utbedre skadene etter vannlekkasjen.

Defekt mikrobølgeovn bør byttes ut for å sikre full funksjonalitet av kjøkkeninnredningen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i benkeskap på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensereende løsning.

Belegget rundt rør-oppstikket i skapet på vaskerommet er ikke lagt tett rundt røret. Dette medfører at vann fra rørene, ved eventuell lekkasje, kan renne under belegget på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det bør etableres en tett løsning rundt rør-oppstikket i skapet på vaskerommet, slik at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør-systemet ledes til sluk eller annen sikker løsning.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader på gulv og omkringliggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon. Avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken. Tilluft via ventiler i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Oppvarming av tappevann med ca. 285 liters varmtvannsbereder fra 2002 plassert i vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Bereeder er tilkoblet vanlig stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det bør etableres fast tilkobling for varmtvannsbereder i henhold til gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.

Alder på bereder tilsier økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, noe som kan medføre vannskader.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Skjult el-anlegg i boligen. Sikringsskap plassert i bod.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2002 Byggeår.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

For hele anlegget.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. 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

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for El-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av El-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et El-anlegg. For nærmere undersøkelser av El-anlegg anbefales det derfor og kontakte El-takstmann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2003. Det er lagt grunnmurplast og drenering på nordvegg og halve østvegg. På disse veggene er det plen. Øvrige vegger er det synlig fjell mot grunnmur.

Det bemerkes manglende topplister på grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Topplister på grunnmurplast mangler der det anlagt drenering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres topplister på grunnmurplasten for å hindre at vann og fukt trenger inn bak plasten.

Manglende topplister øker risikoen for fuktskader i grunnmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur satt til fjell.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende fjell tomt. Det er etablert terrengfall vekk fra boligen der det er mulig over fjell.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2002 Kilde: Offentlig informasjon

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Brannslukningsapparat er for gammelt.

Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er kun ca. 82cm høyt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet og økt helsesisiko for brukere av bygget.

Manglende eller defekt håndslukkerutstyr må utbedres og erstattes med godkjent utstyr i henhold til gjeldende forskrift, for å sikre tilstrekkelig brannvern og redusere risiko for personskade og materielle skader ved brann.

Rekkverket på terrassen bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten for brukere.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

123 m²/123 m²

Enebolig: Vindfang, Vaskerom, Bad, 3 Soverom, Bod, Kjøkken, Stue

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 39 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 250 000

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 4 350 000

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

4 250 000

Konklusjon markedsverdi

4 250 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Lunderstubben 5 ,1960 LØKEN 122 m ² 2007 3 sov	19-04-2026	4 750 000	4 700 000		4 700 000	38 525
2 Vestrengåsen 14 ,1960 LØKEN 146 m ² 2002 4 sov	31-07-2023	4 450 000	4 350 000		4 350 000	29 795

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter	Kr.	19 300
Forsikring (ca. antatt av takstmann)	Kr.	7 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	13 000
Eiendomsskatt	Kr.	3 700
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	43 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 950 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 200 000

Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	390 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	320 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 520 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	850 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	850 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 350 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

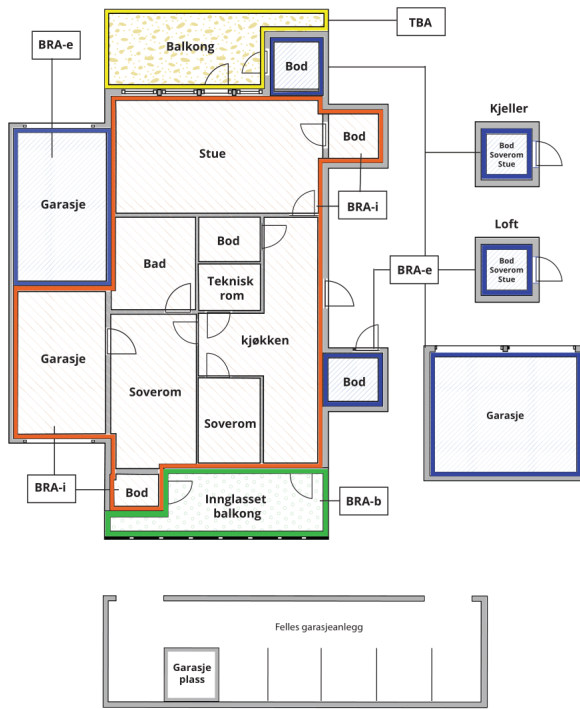
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



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 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 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	123			123	72
SUM	123				72
SUM BRA	123				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang/gang, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, kjøkken, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger innhentet via megler. Det bemerkes at terrasse er bygget større enn hva tegninger viser. Med hensyn til høyde på terrasse er denne søknadspliktig. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		39		39	
SUM		39			
SUM BRA	39				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger innhentet via megler

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	37	42		0	787.7 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Vestrengåsen 16

Hjemmelshaver

Enderud Magnus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen beliggende på etablert boligfelt på Momoen, ca.4 km. vest for Løken. Nærområde består av eneboligbebyggelse, jord og skogbruk. Det er ca. 4km til Løken sentrum har et utvalg av butikker og servicetilbud.

På Momoen er kafe og bilverksted.

Barnehager på Momoen.

På Løken er det skole fra 1 til 7 trinn, og barnehager.

Ca. 1km fra skolen på Løken er det også idrettshall, ballbinge og fotballbaner.

Det er ca. 16 km til Bjørkelangen som er kommunesenter med ett større utvalg av butikker og service tilbud. Svømmehall og kulturhus på Bjørkelangen.

Videregående skoler på Bjørkelangen.

Rekreasjonsmuligheter i nærheten med fint tur-terreng, lysløype og skiterreng i Løken og omegn.

Offentlig kommunikasjon med buss fra hovedveien ca. 200m fra boligen.

Det er Ca. 29 km til Lillestrøm Ca. 49 km til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei på boligfeltet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 788 m² iht. Eiendomsverdi.no

Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning. Noe naturtomt.

Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling/lagring.

Byggeår

2005

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse

Frittstående dobbel garasje.

Bygningen er fundamentert med betongdekke til grunn.

Vegger er satt opp med ca. 120cm høy lettklinkervegg på 2 vegger. 2 vegger med petring i lettklinkerblokker.

Vegger utover lettklinkerblokker oppført i uisolert trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning.

Saltak-konstruksjon i tre med loftsrom. Yttertak er teknet med sort betongstein. Det bemerkes at det ikke er montert takrenner og nedløp på garasje.

1 stk. isolert leddporter i metall med motor. Garasjeport satt inn i 2018 iht. kunde.

Sidedør i tett utførelse med sporfrest utside og slett innside.

Innlagt strøm. Åpent EI-anlegg i garasjen.

På side av garasje er det satt opp enkel uisolert ved-bod.

Det er enkel dør i panel til bod.

Bemerkes noe råte i vindski på bod. Er flere knekte takstein nederst på tak på bod.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	29.04.2026	Plan, snitt og fasader av bolig og garasje.	Gjennomgått	8	Nei
Kommunalinformasjon	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.05.2026		Gjennomgått	5	Nei
Eier/leietaker	27.04.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	27.04.2026	Verdi-lånetakst. Datert 08.08.2014	Gjennomgått	8	Nei
2D+ 3D planskisser	28.04.2026	Planskisser kun ment som bilag til taksten. Mål på målsatte skisser er rundet av, og kan avvike fra boligen.	Gjennomgått	2	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

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 hammerelektrode

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.