

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Putten 3, 1960 LØKEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 37, bnr. 27

## Markedsverdi

### 2 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m<sup>2</sup> BRA-i: 70 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 10816-26059

Eiendomsverdi ref nr: IP2034

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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.

# Larsen Havnen AS

Takstingeniør



## Rapportansvarlig



Petter Larsen Havnen  
Uavhengig Takstingeniør  
larsen@takstpartner.no  
922 11 434

# 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

Eiendommen består av enebolig, grillhytte og 2 boder.

Eneboligen ble oppført i 1962.  
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Øvrige bygningers utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1962

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.  
Det er vanskelig tilgang til loftet og loftet ble ikke inspisert.

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater - alder er ukjent.  
Taket er besiktiget fra takfot i stige.  
Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår.  
Fasade/kledning har liggende trebordkledning.

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass med produksjonsår 2010, 2016 og noen vinduer av ukjent alder.  
Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.  
Terrassedører av PVC med 3-lags glass. 1 terrassedør er 2-fløyet.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering/på mark.  
Spaltegulv av tre, rekkverk og leegger i trekonstruksjon.  
På del av terrasse er det takoverbygg i trekonstruksjon tekket med takplater av plast.

Inngangsparti med veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering.  
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat og gulvbelegg.  
Vegger: Malte slette flater/plater og baderomsplater.  
Himling: Malte slette flater/plater.

Etasjeskiller/gulv er av trebjelkelag.  
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.  
Det er luke i gulvet til krypkjelleren fra gangrom ved kjøkkenet.  
Krypkjelleren ble begrenset besiktiget fra luken.

Boligen har mursteinspipe. Tilkoblet peisovn i stue.

Innerdører: 3-speils malte dører.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i stue.  
Elektrisk gulvvarme på baderom.  
Diverse elektriske varmekilder forøvrig.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:  
Bad/vaskerom har ukjent alder.  
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på baderommet.  
Bad/vaskerom består av: Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, veggskap, speil og lys.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.  
Ventilator med avtrekk.  
Integrert platetopp og stekeovn.  
Kjøleskap og oppvaskmaskin.  
Komfyrvakt.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom består av: Gulvmontert toalett og servantskap.  
Oppvarming: Elektrisk panelovn.  
Ventilasjon: Ingen ventilasjon.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Alder er ukjent, men vurderes å være over 25år.  
Stoppekransen er på toalettrommet.  
Det er avløpsrør av ukjent type. Alder er ukjent, men vurderes å være over 25år.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.  
Det er avtrekk fra elektrisk vifte på baderommet.  
Det er avtrekk fra ventilator på kjøkkenet.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, har produksjonsår 2011 og er plassert på toalettrommet.

Elektrisk anlegg.  
Sikringsskap med automatsikringer.  
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på anlegget.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell. Det er synlig fjell i krypkjelleren og synlig fjell på tomten.  
Drenering av ukjent type og ukjent alder. Det er synlig grunnmursplate på utvendig grunnmur.  
Grunnmuren er plassert på fjell.  
Bygningen har grunnmur av betong og lettbetong/lettklinker.  
Tomten er skrånende ned mot vest hovedsaklig. Det er fall på terrenget fra grunnmuren.  
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Alder er ukjent, men de vurderes til å være over 25 år.  
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	99 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	70 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 650 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 650 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger kun fasadetegning fra 2015 som viser ombygging av tidligere veranda som "bygges inn" og oppføring av inngangsparti med veranda.

Del av bygningen med soverom mot nord er ikke beskrevet på tegningen.

Soverommet er ikke beskrevet på tegningen og er da ikke byggemeldt/godkjent.

Soverommet tilfredsstillter ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

For at bygningen skal være godkjent iht. dagens bruk må det søkes om og det vurderes at lysforholdene på soverommet må endres med installering av flere eller større vinduer. Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

### Bod 1

- Det foreligger ikke tegninger

### Bod 2

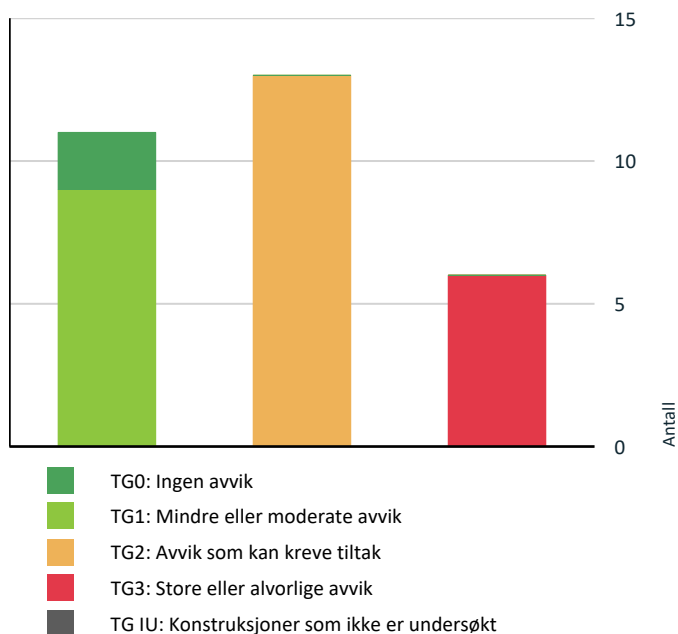
- Det foreligger ikke tegninger

### Grillhytte

- Det foreligger ikke tegninger

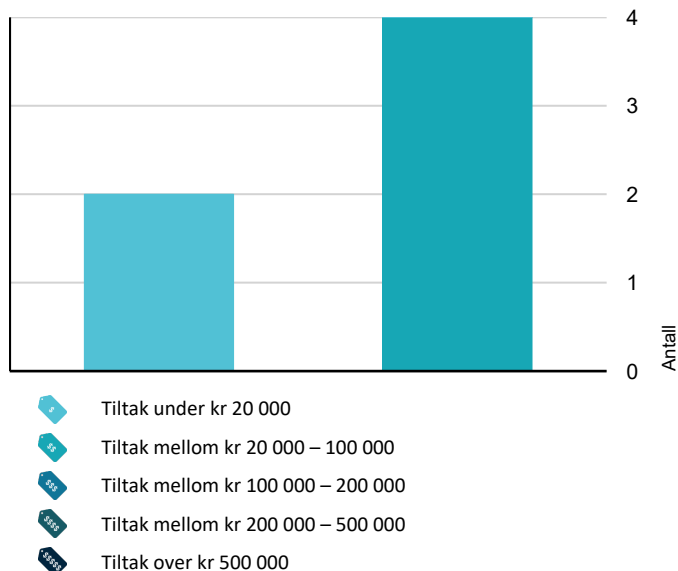
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## 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](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

 **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 [ikke utført med radonsperre](#).
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1962

**Kommentar**  
Byggeår iht. tidligere  
salgsopplysninger.

**Anvendelse**  
Boligen er bebodd.

**Standard**  
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

**Vedlikehold**  
Eneboligens mangler, tilstandsvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.

### Tilbygg / modernisering

Tilbygg/ombygging  
Eneboligen er ombygd med innbygging av tidligere veranda i 2015 iht. fremvist tegning. Det foreligger ingen dokumentasjon på øvrig ombygging eller tilbygg.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater - alder er ukjent. 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. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er avvik:

Det flasser i overflatebelegget.

Det er ujevne plater med buler og nedsynking.

Det er bulker stedvis på takplatene.

Det er stedvis manglende dryppkant i enden av takplatene - fare for inn driv av vann på undertaket.

Det er skader på vindskier/toppbord stedvis.

Taktekkingen fremstår som ufagmessig utført.

#### Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

#### Tiltak:

Det bør utføres utbedringer av taktekkingen, inkludert utbedring av bulker og nedsynking, samt etablering av dryppkant der dette mangler. Skader på vindskier og toppbord bør også utbedres.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vanninntrenging i undertak og omkringliggende konstruksjoner, samt forverring av eksisterende skader og redusert levetid på taket.



# Tilstandsrapport

## TG 3 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på taket. Det er fare for snøras. Takrenner har stedvis deformasjoner og vil ikke lede vannet effektivt bort og vann vil bli stående i takrennene.

Deler av taket har for korte vindskier og det er gliper som blir værutsatt og med fare for skadeutvikling.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Snøfangere må monteres for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom. Manglende snøfangere innebærer økt risiko for at snø og is kan rase ned fra taket og forårsake skader.

Det må gjøres lokal utbedring/utskifting av takrenner, vindskier og beslag.

Takrenner med deformasjoner bør utbedres eller skiftes ut for å sikre effektiv bortledning av vann og unngå ytterligere skader.

Vindskier og beslag med gliper må utbedres for å hindre værpåkjønning og videre skadeutvikling på taket.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår. Fasade/kledning har liggende treborkledning.

### Vurdering av avvik:

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

Der hvor det er luftespalte i bunn av kledningen så mangler det musesperre.

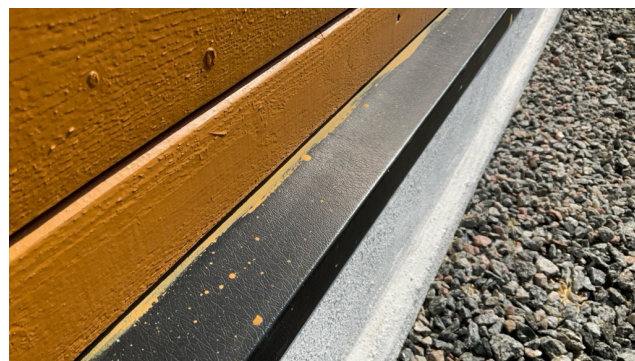
### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Musesperre må etableres.

Det bør etableres musesperre i nedre kant av kledningen for å hindre at mus får tilgang til konstruksjonen som igjen kan føre skader.

Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes.

Manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen øker risikoen for fuktskader, da eventuell fukt ikke får tilstrekkelig mulighet til å tørke ut. Ved utskifting av kledning bør lufting og musesperre etableres i henhold til dagens anbefalinger for å redusere risiko for skader og forlenge levetiden på konstruksjonen.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakkonstruksjon av tre med kaldloft/kryploff. Det er vanskelig tilgang til loftet og loftet ble ikke inspisert.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det var ikke tilgang til loftet på befaringen.

Det ble gjort forsøk på å åpne luken på utvendig gavlvegg, men den lot seg ikke åpne.

I tillegg er det en liten loftsluke på baderommet, men den var plastet/tapet igjen og luken har u hensiktsmessig plassering ved baderomsinnredningen og det ble da vurdert som vanskelig adkomst og med fare for å skade baderomsinnredning med plassering av stige mot denne.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det bør etableres enklere og tryggere adkomst til loftet, slik at tilstanden kan undersøkes nærmere.

Konsekvensen av manglende inspeksjonsmulighet er at eventuelle skader, fuktproblemer eller andre avvik på loftet ikke oppdages, noe som kan medføre økt risiko for skjulte feil og følgeskader på bygningen.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass med produksjonsår 2010, 2016 og noen vinduer av ukjent alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler vannbrett og det mangler beslag over og under vinduene.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres vannbrett og beslag over og under vinduene for å hindre inntrengning av vann.

Manglende beslag og vannbrett kan føre til fuktskader i veggkonstruksjonen og redusert levetid på vinduene.



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.

Terrassedører av PVC med 3-lags glass. 1 terrassedør er 2-fløyet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler vannbrett og beslag over dørene. Terrassedøren mot syd har et provisorisk enkelt beslag som er montert utenpå kledning over dørens omrammingsbord.

Det mangler terskelbeslag/tetting i bunn av dørene.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres terskelbeslag og vannbrett med beslag på dørene for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, da manglende vannbrett og beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

## TG 1 Terrasse

### Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering/på mark.

Spaltegulv av tre, rekkverk og levegger i trekonstruksjon.

På del av terrasse er det takoverbygg i trekonstruksjon teknet med takplater av plast.



## TG 1 Inngangsparti med veranda

### Beskrivelse

Inngangsparti med veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering.

Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.



## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Gulv: Laminat og gulvbelegg.  
Vegger: Malte slette flater/plater og baderomsplater.  
Himling: Malte slette flater/plater.

Normalt god standard.

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, kjøkken og soverom.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det er stedvis gulvknirk som skyldes for dårlig innfesting av undergulvet.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Det bør utføres lokale tiltak mot gulvknirk, for eksempel etterskruing eller bedre innfesting av undergulvet. Dette krever at gulvoverflatene fjernes først.  
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirk og bevegelser i gulvet vedvare, noe som kan redusere bokomforten og på sikt føre til ytterligere slitasje på gulvkonstruksjonen.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter i gulvet kan føre til problemer ved legging av nytt gulv, som oppsprekking i skjøter og knirk.  
Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

## ! TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Tilkoblet peisovn i stue.

Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.  
For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- 3 sider av pipen er dekket med fliser.  
1 side er dekket med malte plater.

### Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Malt plate må fjernes og pipevangeren må gjøres tilgjengelig iht. krav. Manglende tilgjengelighet medfører risiko for skjulte skader, varmegang og brannfare.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## ! TG 3 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er luke i gulvet til krypkjelleren fra gangrom ved kjøkkenet. Krypkjelleren ble begrenset besiktiget fra luken.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det må gjøres tiltak med drenering og fuktsikring for å lede vann bort fra krypkjelleren, samt etablere fuktsperre på bakken. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fukt-, sopp- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, samt dårlig innelima.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## ! TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

3-speils malte dører.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Bad/vaskerom har ukjent alder.  
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på baderommet.



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har malt trepanel.

##### Vurdering av avvik:

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

Det mangler bunnlist på baderomsplatene (ikke montert iht. monteringsveiledningen).

Vinduet er plassert i våtsonen til dusjen.

##### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må etableres tettelist i bunn av platene for å lukke avviket. Platene må fjernes før dette kan utføres. Manglende bunnlist er ikke iht. monteringsveiledningen og kan føre til fuktskader ved fuktpåkjenning. Baderommet har god funksjonalitet med dusjkabinett.

Vinduet må fuktbeskyttes, og det bør opprettholdes bruk av dusjkabinett for å unngå direkte vannsprut på vinduet. Plassering av vindu i våtsonen uten tilstrekkelig fuktbeskyttelse medfører økt risiko for fuktskader og råte i vinduskonstruksjonen.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm. fra gulv ved dør til gulvet ved dusjkabinett. (gulvet er hovedsaklig flatt).

##### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

##### Konsekvens/tiltak

- Til tross for knirkelyder i gulvet, virker gulvets funksjonalitet ellers intakt, men tiltak kan ikke utelukkes.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

### 1. ETASJE > BAD/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.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vinylbelegget har utettheter/sprekker ved rørgjennomføringer i gulvet og mot dørterskelen.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Vinylbelegget bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tett våtrom, spesielt rundt rørgjennomføringer og dørterskel, for å unngå fuktinntrengning i konstruksjonen.

Manglende tilgang til sluk bør utbedres slik at inspeksjon og rengjøring kan gjennomføres, for å redusere risiko for lekkasjer og følgeskader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Bad/vaskerom består av: Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, veggskap, speil og lys.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg fra gang mot baderommet. Det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon. Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Integreert platetopp og stekeovn. Kjøleskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis slitasjemerker på innredningen (skrog, fronter og benkeplate). Kun av kosmetisk betydning.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring av skader og slitasjemerker for å opprettholde estetikk, samt forhindre ytterligere forringelse av innredningen.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

# Tilstandsrapport

## ⚠ TG 3 Overflater og konstruksjon

### Beskrivelse

Toalettrom består av: Gulvmontert toalett og servantskap.  
Oppvarming: Elektrisk panelovn.  
Ventilasjon: Ingen ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk/elektrisk vifte bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600.

Manglende ventilasjon vil føre til dårligere luftkvalitet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## ⚠ TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Alder er ukjent, men vurderes å være over 25år.  
Stoppekranen er på toalettrommet.

### Vurdering av avvik:

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



## ⚠ TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av ukjent type. Alder er ukjent, men vurderes å være over 25år.

### 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.

## ⚠ TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.  
Det er avtrekk fra elektrisk vifte på baderommet.  
Det er avtrekk fra ventilator på kjøkkenet.

## ⚠ TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, har produksjonsår 2011 og er plassert på toalettrommet.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.

Iht. dagens forskrift skal det være lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem ved varmtvannstank når denne ikke er plassert i fuksikkert rom med sluk, for å begrense skadene ved eventuell lekkasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres lekkasjestopper eller lignende tiltak for å hindre vannskader ved eventuell lekkasje, da plassering i rom uten sluk medfører økt fare for skade på omkringliggende konstruksjoner.



## 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

Elektrisk anlegg.

Sikringskap med automatsikringer.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på anlegget.

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.  
**1962**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
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? Sjøkk 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?  
**Ja Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell. Det er synlig fjell i krypkjelleren og synlig fjell på tomten.

### ! TG 3 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Drenering av ukjent type og ukjent alder. Det er synlig grunnmursplate på utvendig grunnmur. Grunnmuren er plassert på fjell.

#### Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Grunnmur er plassert på fjell og ved denne type konstruksjon vil fuktighet/overvann følge fjellet inn i krypkjelleren.

Det var synlig vann i krypkjelleren.

#### Konsekvens/tiltak

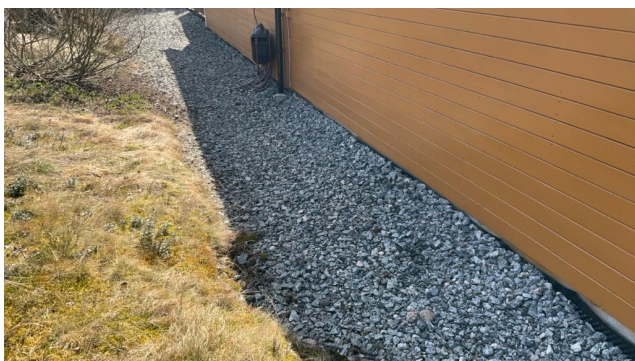
- Lokal utbedring må utføres.

# Tilstandsrapport

Det bør etableres drenering for å hindre at vann og fuktighet trenger inn i krypkjelleren. Fjellet utenfor grunnmuren må enten sprenges bort, eller det må lages drensulliser i fjellet.

Konsekvensen av utilstrekkelig drenering er økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling, forringelse av konstruksjonen og dårligere innemiljø.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av betong og lettbetong/lettklinker.

## ! TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Tomten er skrånende ned mot vest hovedsaklig. Det er fall på terrenget fra grunnmuren.



## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Alder er ukjent, men de vurderes til å være over 25 år. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### 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.

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved videre aldring kan være plutselige lekkasjer, driftsstans eller behov for omfattende reparasjoner, noe som kan medføre uforutsette kostnader.

## 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ! Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Inngangsparti med veranda har rekkverkshøyde ca. 80cm. Byggeårets krav var 90 cm. (dagens krav er 100cm).

### Konsekvens/tiltak

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

Rekkverket bør vurderes forhøyet til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende radonsperre og målinger kan medføre helsefare for brukere av bygget.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

70 m<sup>2</sup>/70 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Entré, Soverom, Toalettrom, Gang, Bad/vaskerom, Kjøkken, 2 Stuer

*Andre bygg:* Bod 1, Bod 2, Grillhytte  
*Bruksareal andre bygg:* 29 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 2 650 000

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

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 650 000

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

2 650 000

## Konklusjon markedsverdi

**2 650 000**

## Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag. Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Lunderstubben 1 ,1960 LØKEN 72 m <sup>2</sup> 2007 2 sov	07-11-2024	3 600 000	<b>3 400 000</b>		3 400 000	<b>44 156</b>
2 Vestrengåsen 14 ,1960 LØKEN 146 m <sup>2</sup> 2002 4 sov	31-07-2023	4 450 000	<b>4 350 000</b>		4 350 000	<b>29 795</b>
3 Hølandsveien 1576 ,1960 LØKEN 75 m <sup>2</sup> 1937 2 sov	08-09-2024	2 900 000	<b>2 900 000</b>		2 900 000	<b>29 000</b>
4 Hølandsveien 1638 ,1960 LØKEN 121 m <sup>2</sup> 1958 1 sov	31-03-2026	2 650 000	<b>2 550 000</b>		2 550 000	<b>21 074</b>
5 Skoleveien 8 D ,1960 LØKEN 168 m <sup>2</sup> 1985 2 sov		3 390 000				<b>20 179</b>
6 Maurtuveien 2 ,1960 LØKEN 92 m <sup>2</sup> 1975 2 sov	31-10-2025	3 190 000	<b>3 100 000</b>		3 100 000	<b>16 848</b>
7 Thonsveien 10 ,1960 LØKEN 97 m <sup>2</sup> 1977 3 sov	15-09-2025	2 990 000	<b>2 900 000</b>		2 900 000	<b>15 426</b>
8 Vestliveien 9 ,1960 LØKEN 162 m <sup>2</sup> 1964 3 sov	29-05-2025	2 950 000	<b>2 850 000</b>		2 850 000	<b>14 844</b>

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. Antatt beløp.	Kr.	19 500
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	2 500
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>52 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 700 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 450 000</b>

### Bod 1

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod 1</b>	<b>Kr.</b>	<b>70 000</b>

### Bod 2

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod 2</b>	<b>Kr.</b>	<b>50 000</b>

### Grillhytte

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
<b>Sum teknisk verdi - Grillhytte</b>	<b>Kr.</b>	<b>90 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 1 660 000**

## 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.	1 000 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 000 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 650 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

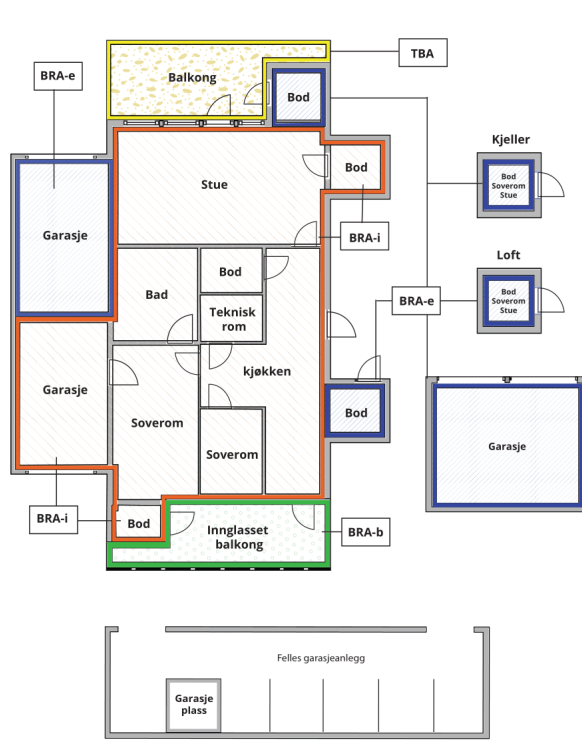
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert 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, skjeheter 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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)		
1. etasje	70			70	44
<b>SUM</b>	<b>70</b>				<b>44</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>70</b>				

## Romfordeling

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

## Kommentar

Terrasseareal (TBA) er inngangsparti med veranda med ca. 9m<sup>2</sup> og terrasse med ca. 35m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det foreligger kun fasadetegning fra 2015 som viser ombygging av tidligere veranda som "bygges inn" og oppføring av inngangsparti med veranda.

Del av bygningen med soverom mot nord er ikke beskrevet på tegningen.

Soverommet er ikke beskrevet på tegningen og er da ikke byggemeldt/godkjent.

Soverommet tilfredsstillter ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

For at bygningen skal være godkjent iht. dagens bruk må det søkes om og det vurderes at lysforholdene på soverommet må endres med installering av flere eller større vinduer.

Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Bod 1

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		13		13	
<b>SUM</b>		<b>13</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>13</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

## Bod 2

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		8		8	
<b>SUM</b>		<b>8</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>8</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

## Grillhytte

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		8		8	
<b>SUM</b>		<b>8</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>8</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Grillhytte	

### Kommentar

Bygningen har skråtak som begrenser det målbare arealet, men oppgitt bruksareal er uten fradrag for skråtak. Gulvareal er 8m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Karolina Jedynak	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	37	27		0	1237.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Putten 3

### Hjemmelshaver

Karolina Magdalena Jedynak.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde på Moe, ca. 4,5km. utenfor Løken sentrum.

Det er offentlig kommunikasjon med buss i Hølandsveien.

Det er gode turmuligheter nærliggende skog og mark.

Det er barnehage like ved eiendommen.

Løken har barneskole.

Løken har et utvalg av butikker og servicetilbud med bla. dagligvarebutikker, bensinstasjon, byggevare, kafe, gatekjøkken, bank, apotek, frisør mm.

### Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

### Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

### Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.237,2m<sup>2</sup>.

Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst/gårdsplass.

Hagen er opparbeidet med plen og diverse beplantning.

Gode lys- og solforhold.

# Bygninger på eiendommen

## Bod 1



### Anvendelse

Lagringsplass.

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Bygningen har enkel standard, slitasje og gjenstående arbeider.

### Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholdsbehov.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

### Beskrivelse

Frittstående bod.

Bygningen er fundamentert med blokker på mark/fjell.

Gulv i trekonstruksjon.

Vegger er oppført med enkelt trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med liggende trebordkledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er teknet med pappshingel.

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

## Bod 2



### Anvendelse

Lagringsplass.

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Bygningen har enkel standard og slitasje.

### Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholdsbehov.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

### Beskrivelse

Frittstående bod.

Bygningen er fundamentert med blokker og stein på mark/fjell.

Gulv i trekonstruksjon.

Vegger er oppført med enkelt trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med liggende rebordkledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er teknet med pappshingel.

Det er et enkelt vedskjul med lav takhøyde inntil bygningen (ikke måleverdig bruksareal).

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

## Grillhytte



### Anvendelse

Grillhytte

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Bygningen har normalt god standard, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

### Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

### Beskrivelse

Bygningen er fundamentert på mark.

Bygningen er oppført i 6-kantet trekonstruksjon.

Tak i trekonstruksjon som er tekket med pappshingel.

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
Kommunalinformasjon	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Eier	15.04.2026	Som ga opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	04.04.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	15.04.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	30.08.2023		Gjennomgått	19	Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

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.