


Tilstandsrapport

 Enebolig (9B)

 Enebolig (9A)

 Thonsveien 9 A, 1960 LØKEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 36, bnr. 6

Markedsverdi

5 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 636 m² BRA-i: 266 m²



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 10816-26050

Eiendomsverdi ref nr: IP3079

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@takspartner.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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige 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 2 eneboliger, garasje, uthus/stall, uthus/vognskjul og stabbur.

Enebolig (9B) ble oppført i ca. 1900 og ble tilbygd/ombygd i senere tid, dog er årstallet ukjent. Deler av boligen ble rehabilitert i 2006. Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Enebolig (9A) ble oppført i 1969 og ble tilbygd på 1970 tallet. Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Øvrige bygningers utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig (9A) - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord.

Loftet har adkomst via loftsluke på utvendig gavlvegg og loftet ble begrenset besiktiget fra loftsluken.

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og er fra 1990 tallet iht. tidligere takst. Taket er besiktiget bakkenivå og fra takfot i stige. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra 1990 tallet iht. tidligere takst.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning. Yttervegg mot garasjen er kledd med Eternittplater.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass hovedsaklig. Det ble påvist vinduer med produksjonsår 1987/2008/2011/2024. 1 vindu i stue er trevindu med koblet glass.

Entredør i malt trekonstruksjon. Terrassedør i stue er i malt trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 2-lags glass prod. 2011. Balkongdør på soverom er i malt trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 2-lags glass, fra 1970 tallet.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er ca. 80cm. 1 levegg i trekonstruksjon.

Balkong i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er ca. 87cm.

Inngangsparti i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er ca. 80cm.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Gulvbelegg, laminat, teppe og fliser.
Vegger: Trepanel, malte flater og panelplater.
Himling: Trepanel, himlingspanel og himlingsplater.

Etasjeskiller/gulv er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe. Tilkoblet vedovn i stue.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ingen tilgang til krypkjelleren.

Innerdører: Innvendig har boligen malte finerte dører.

Oppvarming: Vedfyring med vedovn i stue.
Elektrisk gulvvarme på baderom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom:

Baderommet ble pusset opp i 2007 iht. tidligere takst. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Servantskap og speil med lys. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret. Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

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

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, har produksjonsår 2023 og er plassert på soverommet. Det er lekkasjesikring med lekkasjekar under varmtvannstanken med drenering til baderommet og det er lekkasjevarsler med automatisk vannstoppesystem.

Elektrisk anlegg med sikringsskap med automatsikringer plassert på yttervegg (i garasjen).

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1969. Bygningen har grunnmur av betong på opprinnelig del. Tilbygd del har punktfundamenter/søyler av betong. Tomten er delvis flat og delvis skrånende ned mot øst. Utvendige avløpsrør er av plast og utvendig vannledning er av kobberrør. Fra byggeåret. Stoppekran er plassert på kjøkkenet. Det er avløp til minirensanlegg på eiendommen. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det ble i 2022 installert ny utvendig stoppekran og det ble stedvis skiftet vannledninger fra utvendig stoppekran og til stall og boligen 9A.

Enebolig (9B) - Byggeår: 1900

Beskrivelse av eiendommen

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak på opprinnelig del har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Loftsluken er plassert på utvendig gavlvegg. Tak på tilbygd del har saltakskonstruksjon av tre med innredet loftsetasje.

Taktekkingen på del mot syd er av betongtakstein og er fra 2006 iht. tidligere takst.

Taktekkingen på del mot nord er av stål-/aluminiumsplater og er fra 1980 tallet iht. tidligere takst.

Taket er besikket fra bakkenivå og fra takfot i stige.

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra 2006 iht. tidligere takst.

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

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble påvist vinduer med produksjonsår 1979/1980/2006/2012/2013.

Entredør i formpresset malt utførelse med glassfelt.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.

Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Deler av terrassen er takoverbygd med forlengelse av hustaket.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser, laminat, gulvbelegg og heltregulv.

Vegger: Panelplater, malte flater/plater, malt panel, trepanel og fliser.

Himling: Himlingspanel, himlingsplater og trepanel.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag i opprinnelig del og av betongdekke mot grunn i tilbygd del.

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe. Tilkoblet klebersteinspeisovn i stue.

Tilkoblet vedovn på soverom 1. Tilkoblet parafinovn på soverom 2.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er ikke tilgang til krypkjelleren.

Trapp: Boligen har 180 graders malt tretrapp.

Innerdører: 3-speils formpressede dører og malte tredører.

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme i entre/gang, soverom, bad/wc og vaskerom i 1. etasje.

Vedfyring med 2 ildsteder.

Luft til luft varmepumpe i 1. etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom:

Vaskerommet har standard fra 2006.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerommet består av: Benkeskap med nedfelt vaskeikum av metall og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

Bad/wc:

Baderommet har standard fra 2006.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad/wc består av: Gulvmontert toalett. Dusjnise med dusjdører.

Badekar med fliser på dekkisiden. Baderomsinnredning med

servantskap, høyskap, speil og lys.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og malte fronter.

Laminat benkeplate og oppvaskbenk av metall.

Ventilator med avtrekk.

Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er hovedsaklig av plast (rør i rør), fra 2006. Det er besikket i rørskap.

Vannledninger til kjøkkenet er vannrør av kobber av eldre dato.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er avtrekk via elektrisk vifte på baderommet.

Det er naturlig avtrekk via himlingsventil på vaskerommet.

Det er avtrekk via ventilator på kjøkkenet.

Det er installert luft til luft varmepumpe i trapperom i 1. etasje.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er plassert på vaskerommet og ble montert i 2025 iht. eier.

Det er vannbåren gulvvarme i tilbygd del.

Vannet varmes opp via elektrisk kolbe plassert på vaskerommet.

Anlegget er fra 2006.

Elektrisk anlegg dels med skrusikring av porselen og dels med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er av ukjent type og ukjent alder.

Opprinnelig del har grunnmur i natursteinsmur.

Tilbygd del har grunnmur med betongdekke.

Tomten er hovedsaklig flat.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Alder er ukjent.

Avløp til minirensanlegg på eiendommen.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	636 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	266 m ²
Totalpris	5 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 200 000

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig (9B)

- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes dersom disse eksisterer, for å kontrollere rommenes godkjente bruk.

Soverommet i 1. etasje og begge soverommene i 2. etasje tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

Enebolig (9A)

- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes dersom disse eksisterer, for å kontrollere rommenes godkjente bruk.

Begge soverommene tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

Garasje (inntil enebolig 9A)

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus/stall (opprinnelig grisehus)

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

Det foreligger tegninger av bygningen som grisehus og bygningens størrelse på tegningen stemmer med dagens bruk.

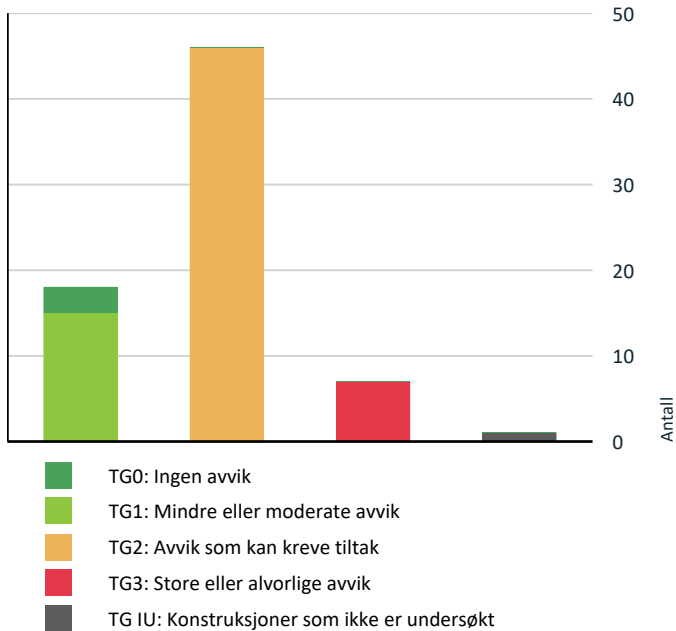
Bygningen er innvendig ombygd/innredet i senere tid og denne bruksendringen er ikke byggemeldt/godkjent.

For at bygningen skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om bruksendring.

Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

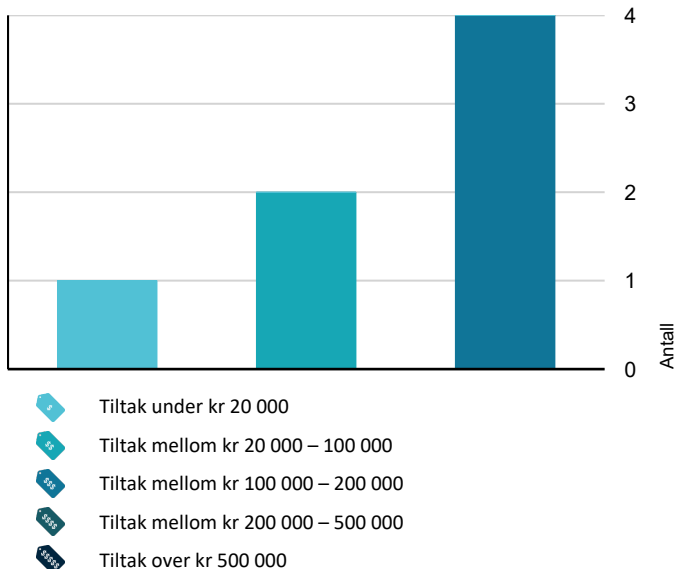
Sammendrag av boligens tilstand

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 (9B)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Membran og tettesjikt - vegger [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Enebolig (9A)

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Membran og tettesjikt - vegger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkong [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sammendrag av boligens tilstand

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG (9B)



Byggeår
1900

Kommentar
Byggeår iht. tidligere takst.

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	Boligen er tilbygd/ombygd i senere tid dog er årstallet ukjent. Deler av boligen ble rehabilitert i 2006.
-------------------	---

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen på del mot syd er av betongtakstein og er fra 2006 iht. tidligere takst.

Taktekkingen på del mot nord er av stål-/aluminiumsplater og er fra 1980 tallet iht. tidligere takst.

Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra takfot i stige.

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

Vurdering av avvik:

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

Avvikene gjelder taktekingen på del mot nord som har aldersslitasje og takplatene er falmet.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra 2006 iht. tidligere takst.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere på taket.

Det mangler takrenne og nedløp på del mot nord.

Konsekvens/tiltak

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

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 monteres takrenner og nedløp på del mot nord for å sikre korrekt avrenning av takvann og for å forhindre skader på fasaden.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Det er spredte råteskade i trebordkledningen på vestveggen. Kledningen er montert nær vannbrettet, vil ha fukttoppsug i endeved og blir da råteskadet.

Det er synlige skjevheter i vegger i stedvis i opprinnelig del.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytte av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig. Det presiseres dog at uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp, noe som øker risikoen for fuktskader.

- Råteskadet trebordkledning må skiftes ut og det må etableres dryppkant og glipe mellom endeved og vannbrettbeslaget.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Opprinnelig del har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Loftsluken er plassert på utvendig gavlvegg.

Tilbygd del har saltakskonstruksjon av tre med innredet loftsetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftet over opprinnelig del ble ikke besiktiget da det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres nærmere inspeksjon av loftet.

Det bør lages enklere tilgang for inspeksjon av loftet for eksempel med innvendig loftsluke med nedfellbar stige.

Loft er konstruksjon som jevnlig bør kontrolleres for å avdekke eventuelle lekkasjer og skader.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble påvist vinduer med produksjonsår 1979/1980/2006/2012/2013.

Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder enkelte av de eldste vinduene har slitasje og tørkesprekker. Det ble ikke påvist noen punkterte vindusglass, dog kan dette ikke utelukkes på vinduer av denne alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduene bør overflatebehandles og vedlikeholdes for å hindre videre forringelse av treverket.

Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for råte og ytterligere skader på vinduene.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Entredør i formpresset malt utførelse med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler utvendig terskelbeslag og det mangler beslag på vannbrett over døren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

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

TG 1 Terrasse

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.

Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Deler av terrassen er takoverbygd med forlengelse av hustaket.



Tilstandsrapport



INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Fliser, laminat, gulvbelegg og heltregulv.

Vegger: Panelplater, malte flater/plater, malt panel, trepanel og fliser.

Himling: Himlingspanel, himlingsplater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bom (hulrom) i fliser i entre/gang i 1. etasje.

Det er folieslipp på himlingsplater på kjøkkenet.

Det er stedvis slitasje og slitasjemerker på gulv og overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser med bom (hulrom) har fare for å løsne og/eller sprekke og det må da gjøres tiltak.

Overflater med avvik/slitasje bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre slitasje og forringelse av overflatene.

Krav til ønsket standard vil være avgjørende for omfanget av tiltakene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukskvalitet og estetisk verdi.

! TG 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag i opprinnelig del og av betongdekke mot grunn i tilbygd del.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i entre/gang, stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis gulvknirk (spesielt på kjøkkenet) som skyldes for dårlig innfesting av undergulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det bør utføres lokale tiltak mot gulvknirk, for eksempel etterskruing eller bedre innfesting av undergulvet. Dette krever at gulvoverflaten 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 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og 1 soverom.

Vurdering av avvik:

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

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

Det er stedvis merkbare og vesentlige skjevheter i gulvet.

Avvikene gjelder gulv i opprinnelig del.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.
Tilkoblet klebersteinspeisovn i stue.
Tilkoblet vedovn på soverom 1.
Tilkoblet parafinovn på soverom 2.

Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vedovnen i 2. etasje har defekte brennplater innvendig.

Parafinovnen i 2. etasje er ikke i bruk, da fyring med fossilt brensel er forbudt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Defekte brennplater i vedovnen må skiftes ut for å sikre trygg og effektiv fyring.

Parafinovnen bør fjernes.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er 1 kjellerrom under kjøkkenet med adkomst via luke i gulv på kjøkkenet.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

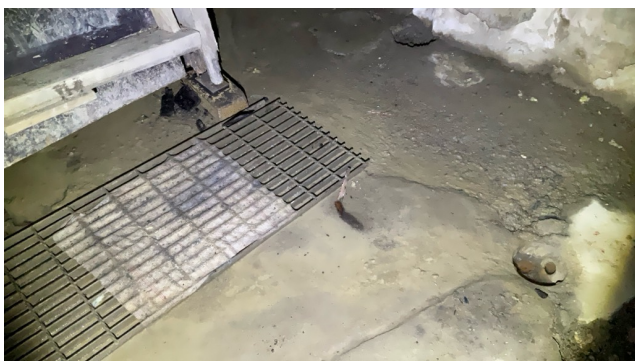
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Tilstandsrapport

Det må gjøres tiltak for å bedre fuktsikringen av grunnmur og gulv, for eksempel ved utvendig drenering/fuktsikring, terrengjustering og/eller utvendig isolering, for å redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse.

Videre bør fuktforholdene overvåkes jevnlig, da forhøyede fuktverdier kan føre til skader på konstruksjonen og redusert innneklima.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG IU Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ikke tilgang til krypkjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller 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.

Konsekvens/tiltak

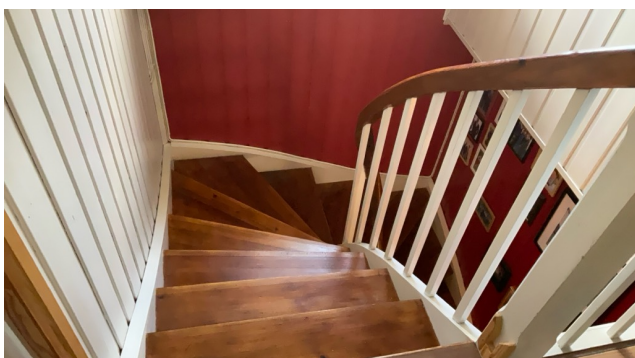
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres tilgang til krypkjeller og det bør gjøres undersøkelser for å fastsette tilstand og eventuelle skader.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har 180 graders malt tretrapp.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

3-speils formpressede dører og malte tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Døren til baderommet har slitasje i bunn av dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det bør gjøres lokal utbedring eller så bør dørbladet skiftes ut.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det forekommer mus i kjøkkenbenken iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det forekommer mus i kjøkkenbenken iht. eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det bør iverksettes tiltak for å hindre at mus trenger inn i boligen, da mus kan medføre skade på bygningsdeler, elektriske installasjoner og ubehag for beboere.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Baderommet har standard fra 2006.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Døren er i våtsonen til både dusjnisen og badekaret.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 5mm. fra gulv ved dør til topp slukrist. I tillegg er det oppkant med fliser mot dørterskelen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er kun marginalt fall mot sluket. Det er dårlig fall på gulvet i dusjnisen.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Fra 2006. Det er ikke mulig å se membranen i sluket.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- 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 må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc består av: Gulvmontert toalett. Dusjnise med dusjdører. Badekar med fliser på dekkisiden. Baderomsinnredning med servantskap, høyskap, speil og lys.

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, noe som øker risikoen for fuktskader og soppdannelse på overflater.

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg fra gang mot dusjnise bad. Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, 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.

Tilstandsrapport

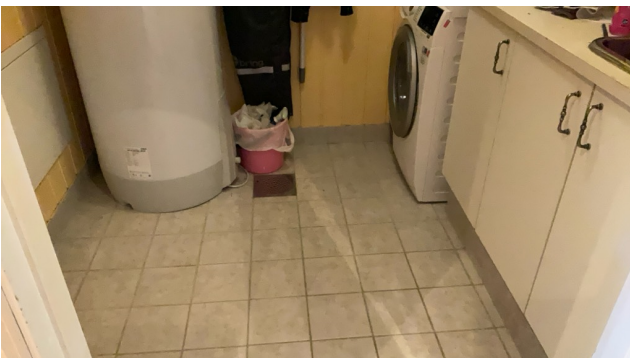


1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har standard fra 2006.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panelplater. Taket har himlingspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.
- Våtzone på vegg er rundt vaskekummen.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Uegnede materialer i våtsonen bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å unngå risiko for fuktskader og påfølgende skade på konstruksjonen.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10mm. fra gulv ved dør til topp slukrist. I tillegg er det oppkant med fliser mot dørterskelen.

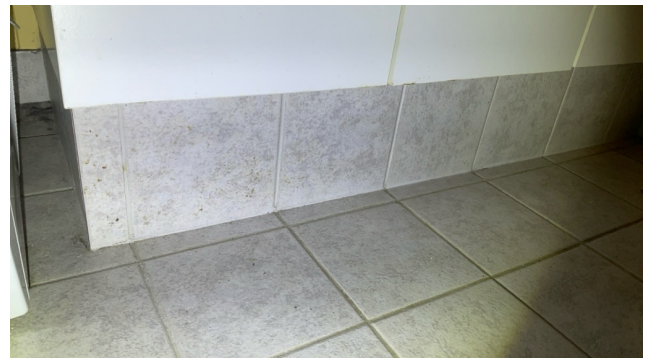
Vurdering av avvik:

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

Ved lekkasje i vaskebenken fra installasjoner som er plassert der vil ikke lekkasjevannet finne vei til sluket, da innredningen har tett sokkel som hindrer eventuelt lekkasjevann å finne vei til sluket. Dette kan medføre skader i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Fra 2006.
Det er ikke mulig å se membranen i sluket.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- 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 må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Membran og tettesjikt - vegger

Beskrivelse

Veggene har panelplater og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

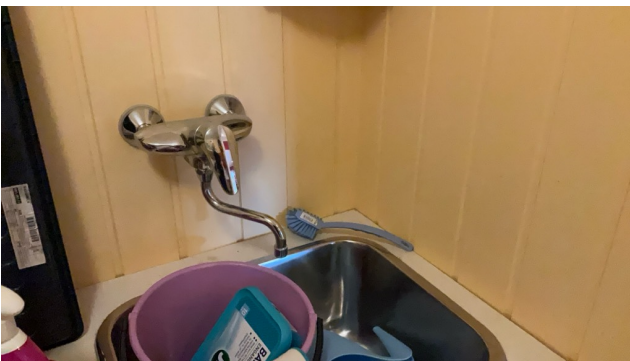
Det mangler membran/tettesjikt i våtsonen rundt vaskecummen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres membran/tettesjikt i våtsonen rundt vaskecummen for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader og påfølgende skade på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet består av: Benkeskap med nedfelt vaskecum av metall og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasjemerker på benkeplaten. Det mangler laminat på sidene av benkeplaten. Det mangler fuge mellom benkeplaten og veggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres laminat på sidene av benkeplaten og fuges mellom benkeplate og vegg for å hindre fuktinntrengning og videre slitasje.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering/naturlig avtrekk via himlingsventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er risiko for utilstrekkelig luftkvalitet, fuktproblemer og redusert komfort.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra gang mot vaskerommet.

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

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og malte fronter.

Laminat benkeplate og oppvaskbenk av metall.

Ventilator med avtrekk.

Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen er av eldre dato og har slitasje og bruksmerker.

Innredningen opprettholder god funksjonalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon.

Dersom ikke utbedres eller skiftes ut, kan dette føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere skader på innredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er hovedsaklig av plast (rør i rør), fra 2006.

Det er besiktiget i rørskap.

Vannledninger til kjøkkenet er vannrør av kobber av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder vannrør av kobber til kjøkkenet.

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 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er avtrekk via elektrisk vifte på baderommet.

Det er naturlig avtrekk via himlingsventil på vaskerommet.

Det er avtrekk via ventilator på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe i trapperom i 1. etasje.

Tilstandsrapport



⚡ TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er plassert på vaskerommet og ble montert i 2025 iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.

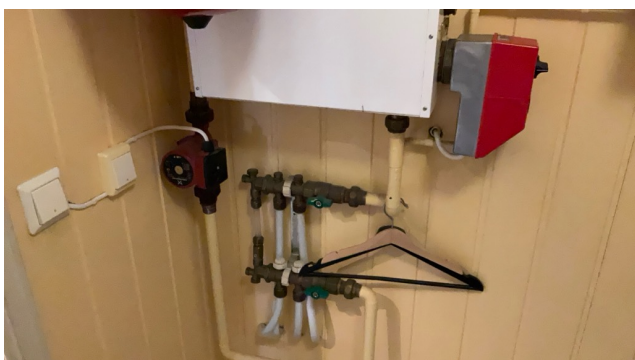
⚡ TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er vannbåren gulvvarme i tilbygd del.

Vannet varmes opp via elektrisk kolbe plassert på vaskerommet.

Anlegget er fra 2006.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg dels med skrusikring av porselen og dels med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
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
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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

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 ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er av ukjent type og ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er påvist synlig fuktighet i kjellerrommet under kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

På bakgrunn av påviste fuktforhold i kjeller må det gjøres nærmere undersøkelser av drenering rundt grunnmur og drensforhold på tomten, og det må påregnes tiltak med utbedringer.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for ytterligere fuktinntrengning og påfølgende skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Opprinnelig del har grunnmur i natursteinsmur.
Tilbygd del har grunnmur med betongdekke.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er hovedsaklig flat.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen.

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur øker risikoen for fuktskader i bygningsmassen og kan føre til redusert levetid på konstruksjonen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Alder er ukjent.

Avløp til minirensanlegg på eiendommen.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Tilstandsrapport

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfagkyndige 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

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone for flom i kommuneplanen.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør vurderes tiltak for å redusere risikoen for skader som følge av flom, da eiendommen ligger innenfor hensynssone for flom. Manglende tiltak kan føre til økt fare for vannskader på bygget og tap av verdier.

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

ENEBOLIG (9A)



Byggeår

1969

Kommentar

Byggeår iht. tidligere takst.

Anvendelse

Boligen er bebodd.

Standard

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Vedlikehold

Eneboligens mangler, tilstandsvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Tilbygd på 1970 tallet iht. tidligere takst.

UTVENDIG



Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og er fra 1990 tallet iht. tidligere takst. Taket er besiktiget bakkenivå og fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og 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:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra 1990 tallet iht. tidligere takst.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på hele taket.

Det mangler takrenne på tilbygd del mot øst.

Konsekvens/tiltak

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

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 etableres takrenne på tilbygd del mot øst for å sikre korrekt avrenning av takvann og for forhindre slitasje og skader på fasaden.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår.

Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Yttervegg mot garasjen er kledd med Eternittplater.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

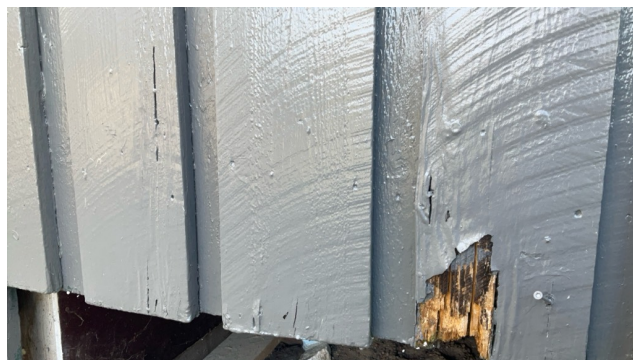
Yttervegg mot garasjen er kledd med Eternittplater som inneholder det miljø-/helseskadelige stoffet Asbest. Enkelte plater har skader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytte av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig. Det presiseres dog at uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp, noe som øker risikoen for fuktskader.

Yttervegg mot garasjen er kledd med Eternittplater som inneholder asbest. Asbest utgjør ingen umiddelbar risiko så lenge platene er hele og ikke bearbeides, men det er strenge regler for håndtering, riving og deponering av asbestholdige materialer. Ved fremtidig arbeid på veggene må dette tas hensyn til for å unngå helsefare.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakkonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.

Undertak av trebord.

Loftet har adkomst via loftsluke på utvendig gavlvegg og loftet ble begrenset besiktiget fra loftsluken.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkong

Beskrivelse

Balkong i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er ca. 87cm.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konstruksjonen har dårlig innfesting og enkel/dårlig fundamentering med blokker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen bør festes og forsterkes og fundamenteringen utbedres for å sikre tilstrekkelig stabilitet og bæreevne.

Manglende tiltak vil føre til økt risiko for ytterligere skjevheter og skader.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass hovedsaklig. Det ble påvist vinduer med produksjonsår 1987/2008/2011/2024.

1 vindu i stue er trevindu med koblet glass, fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler beslag på enkelte vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag på vannbrett der hvor dette mangler for å forlenge levetiden og sikre tetthet rundt konstruksjonen.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Entredør i malt trekonstruksjon.

Terrassedør i stue er i malt trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 2-lags glass prod. 2011.

Balkongdør på soverom er i malt trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 2-lags glass, fra 1970 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Entredøren mangler utvendig terskelbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

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

TG 1 Terrasse

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.

Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er ca. 80cm.

1 levegg i trekonstruksjon.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Inngangsparti i trekonstruksjon på punktfundamentering.

Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er ca. 80cm.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Gulvbelegg, laminat, teppe og fliser.

Vegger: Trepanel, malte flater og panelplater.

Himling: Trepanel, himlingspanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv og overflater har stedvis slitasjemerker.

Det er stedvis gliper mot dørterskler.

Det er stedvis svelleskader i skjøter på laminatgulvet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjøres lokal utbedring for å hindre videre slitasje og forringelse. Krav til ønsket standard vil være avgjørende for omfanget av tiltakene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukskvalitet og estetisk verdi.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og 2 soverom.

Vurdering av avvik:

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

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

Det er merkbar svikt/bevegelse i gulvet når man går på gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

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.

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.

Gulvkonstruksjonen bør forsterkes for å hindre svikt/bevegelse i gulvet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Tilkoblet vedovn 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:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må etableres tilstrekkelig avstand til brennbart materiale fra sotluken i henhold til gjeldende krav, for å redusere risikoen for brannspredning ved bruk av ildstedet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ingen tilgang til krypkjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller 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 grunn 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 ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjelleren.

Eksisterende ventilert i grunnmuren er tettet igjen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres tilgang til krypkjeller og det bør gjøres undersøkelser for å fastsette tilstand og eventuelle skader.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte finerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte dører subber i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Lokal utbedring må påregnes.

Enkelte dører bør justeres for å hindre videre slitasje på dør og karm, samt for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det over tid oppstå økt slitasje og skade på både dørbled og karm.

Det bør vurderes overflatebehandling eller utskifting av dører med slitasje, for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere forringelse. Slitte dører kan medføre redusert brukervennlighet og estetisk forringelse.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Baderommet ble pusset opp i 2007 iht. tidligere takst. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte panelplater. Taket har himlingspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Uegnede materialer i våtsoner bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å unngå risiko for fuktskader og følgeskader på konstruksjonen.

Det må opprettholdes bruk av dusjkabinett for å hindre direkte vannsprut på uegnede materialer i våtsonen.

Manglende tiltak kan føre til redusert levetid og skader.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt ca. til 30mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler oppkant med flis og membran mot veggene (panelplatene er montert helt ned til gulvet).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres oppkant med flis og membran mot veggene for å hindre at vann trenger inn i veggkonstruksjonen ved lekkasje eller bruk. Manglende oppkant øker risikoen for skader.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 3 Membran og tettesjikt - vegger

Beskrivelse

Veggene har malte panelplater og ikke noen form for membran/tettesjikt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

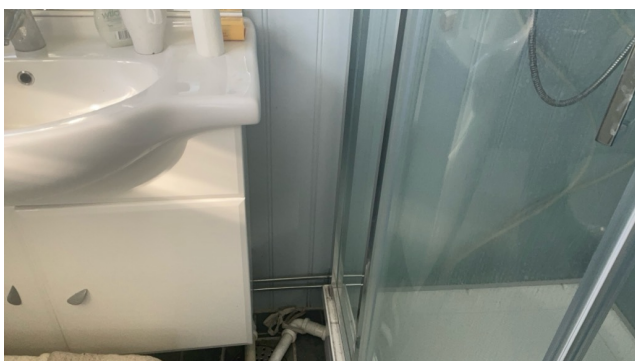
Det mangler membran/tettesjikt på vegger i våte soner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres tettesjikt/membran i våte soner på badet for å sikre tilfredsstillende funksjon og hindre risikoen for fuktskader ved bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk fra byggeåret og smøremembran fra 2007 med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det ser ut til at membranen kun er smurt over sluket og at det mangler slukmansjett/membran under klemringen i sluket.

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.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Servantskap og speil med lys. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

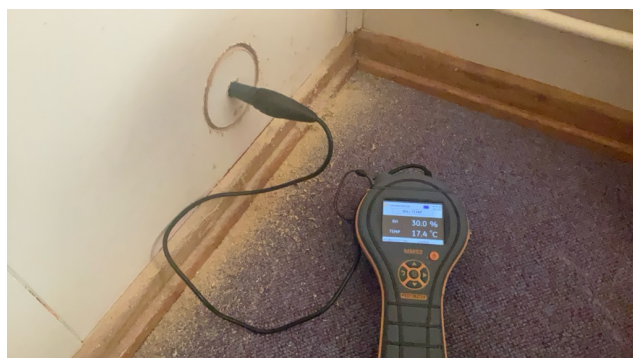
Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, noe som øker risikoen for fuktskader og soppdannelse på overflater.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg fra gang mot badet. Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, 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.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils malte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Innredningen har enkel standard med bruksslitasje og slitasjemerker.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør vurderes utbedring eller utskiftning av kjøkkeninnredningen for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon.

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret.

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av de innvendige vannledningene, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og påfølgende vannskader på bygningen.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt sannsynlighet for plutselige lekkasjer, som kan føre til omfattende fukt- og råteskader.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- 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 vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og vindusspalter.

Det er avtrekk via ventilator på kjøkkenet.

Det er avtrekk via elektrisk vifte på baderommet.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, har produksjonsår 2023 og er plassert på soverommet.

Det er lekkasjesikring med lekkasjekar under varmtvannstanken med drenering til baderommet og det er lekkasjevarsler med automatisk vannstoppesystem.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg.

Sikringskap med automatsikringer plassert på yttervegg (i garasjen).

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.

1969

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

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, brannliløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, stikkontakter 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 varmtvannsbereder, 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 tilsyn eller kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TC 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering er fra 1969.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Dreneringssystemet bør undersøkes nærmere da funksjonen er usikker. For å oppnå tilstandssgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå. Utilstrekkelig drenering kan føre fuktinntrengning i kjeller og grunnmur, med risiko for skader på konstruksjonen, og videre vurdering anbefales for å avdekke behov for utbedring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av betong på opprinnelig del. Tilbygd del har punktfundamenter/søyler av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er stedvis riss, slitasje og avskaling i betongen på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Bør gjøres lokal utbedring av grunnmuren for å hindre ytterligere forringelse eller skader.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er delvis flat og delvis skrånende ned mot øst.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren der hvor dette mangler, for å hindre vannansamlinger mot bygningen. Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur øker risikoen for fuktskader i bygningsmassen og kan føre til redusert levetid på konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendig vannledning er av kobberør. Fra byggeåret. Stoppekran er plassert på kjøkkenet. Det er avløp til minirensanlegg på eiendommen. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det ble i 2022 installert ny utvendig stoppekran og det ble stedvis skiftet vannledninger fra utvendig stoppekran og til stall og boligen 9A.

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.
- Det er avvik:

Iht. eier: Ved store mengder nedbør kan rensanlegget fylles med vann - stort sett opplevd problemet noen timer av gangen, et par ganger i året - mulighet for å bruke lensepumpe.

Konsekvens/tiltak

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

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.

Det bør gjøres utbedring av drenering eller andre tiltak for å hindre at rensanlegget fylles med vann som igjen kan føre til skader.

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 bygnings sakkyndige 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

Det ble iht. eier utført radonmåling i perioden 09.11.2024 - 29.1.2025. Høyeste årsmiddelverdi ble målt til hhv. 33Bq/m³ og 45 Bq/m³, som er under grenseverdier.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Åpningene i bunnen av rekkverket på balkongen er større enn det som er tillatt i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone for flom i kommuneplanen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger i rekkverk 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 vurderes tiltak for å redusere risikoen for skader som følge av flom, da eiendommen ligger innenfor hensynssone for flom. Manglende tiltak kan føre til økt fare for vannskader på bygget og tap av verdier.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

266 m²/266 m²

Enebolig (9B): Entré, Bad, Vaskerom, 3 Soverom, 2 Trapperom, Kjøkken, Spisestue, 2 Stuer, Gang, 2 Alkove

Enebolig (9A): Entré, 2 Gang, Kjøkken, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Stue

Andre bygg: Garasje (inntil enebolig 9A), Uthus/stall (opprinnelig grisehus), Uthus/vognskjul, Stabbur
Bruksareal andre bygg: 370 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 800 000

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 7 200 000

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

5 800 000

Konklusjon markedsverdi

5 800 000

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 ² PRIS
1 Mosserudveien 28 ,1960 LØKEN 154 m ² 1920 3 sov	30-05-2024	6 490 000	6 250 000		6 250 000	40 584
2 Didriksborgveien 67 ,1960 LØKEN 108 m ² 2015 3 sov	30-04-2025	4 500 000	4 800 000		4 800 000	32 215
3 Lunderveien 1 ,1960 LØKEN 180 m ² 1947 4 sov	25-02-2025	5 390 000	5 390 000		5 390 000	29 454
4 Sofiastien 11 ,1960 LØKEN 106 m ² 1973 3 sov	03-12-2023	2 800 000	2 800 000		2 800 000	26 415
5 Spellmyrveien 10 ,1960 LØKEN 136 m ² 1977 3 sov	28-01-2024	3 290 000	3 200 000		3 200 000	23 529
6 Spellmyrveien 13 ,1960 LØKEN 194 m ² 1977 4 sov	13-06-2023	4 100 000	4 150 000		4 150 000	21 392
7 Hølandsveien 1638 ,1960 LØKEN 121 m ² 1958 1 sov	31-03-2026	2 650 000	2 550 000		2 550 000	21 074
8 Thonsveien 10 ,1960 LØKEN 97 m ² 1977 3 sov	15-09-2025	2 990 000	2 900 000		2 900 000	15 426

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.	15 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	4 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	20 000
Kostnader avløpsanlegg. Stipulert beløp for drift, vedlikehold og service.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	60 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	109 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig (9B)

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig (9B)	Kr.	2 650 000

Enebolig (9A)

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 850 000
Sum teknisk verdi - Enebolig (9A)	Kr.	1 550 000

Garasje (inntil enebolig 9A)

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
Sum teknisk verdi - Garasje (inntil enebolig 9A)	Kr.	50 000

Uthus/stall (opprinnelig grisehus)

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 000 000
Sum teknisk verdi - Uthus/stall (opprinnelig grisehus)	Kr.	1 150 000

Uthus/vognskjul

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Uthus/vognskjul	Kr.	220 000

Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	170 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.	70 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 5 690 000

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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 200 000
--	------------	------------------

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

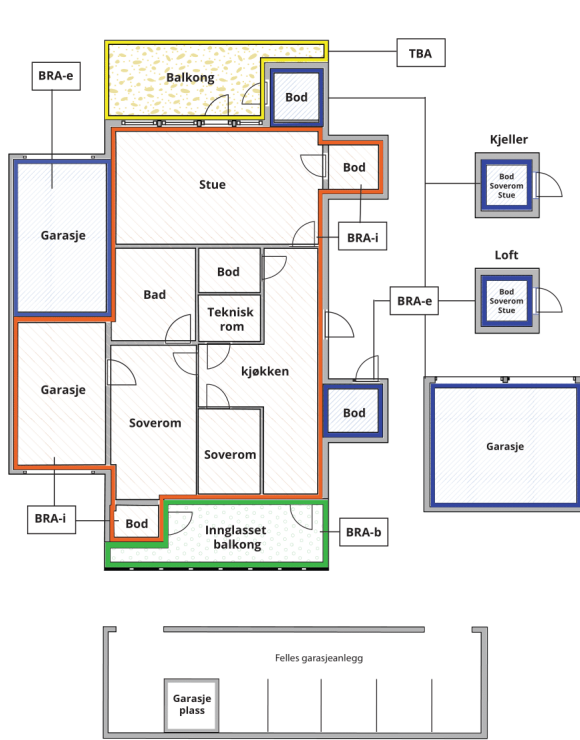
Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og 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 (9B)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller							
1. etasje	106			106	36		106
2. etasje	80			80		10	90
SUM	186				36	10	196
SUM BRA	186						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller			
1. etasje	Entré/gang, bad/wc, vaskerom, soverom, trapperom, kjøkken, spisestue, stue		
2. etasje	Trapperom, gang, soverom 1, soverom 2, alkove 1, alkove 2, stue		

Kommentar

2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes dersom disse eksisterer, for å kontrollere rommenes godkjente bruk.

Soverommet i 1. etasje og begge soverommene i 2. etasje tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Diverse utvendig tømmerarbeid/vedlikehold i 2025 av Arve Melby Byggtjenester AS.

Ny styringsenhet til begge minirensanleggene i 2026 av Klaro AS.

Ny varmtvannstank i 2025 av Kragtorp VVS AS.

Diverse arbeid på elektrisk anlegg i 2023, 2024 og 2026 av Innovasjon Elektro AS og ST Elektro AS.

Enebolig (9A)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	80			80	19
SUM	80				19
SUM BRA	80				

Romfordeling

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

Kommentar

Terrasseareal (TBA) er terrasse med ca. 16m² og balkong med ca. 3m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes dersom disse eksisterer, for å kontrollere rommenes godkjente bruk.

Begge soverommene tilfredsstillende ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Ny varmtvannstank i 2023 av Kragtorp VVS AS.

Det oppsto vannlekkasje på kjøkkenet i 2022 og dette ble utbedret som forsikrings sak av Tryg Forsikring og arbeidet ble ferdigstilt i 2023. Kragtorp VVS AS skiftet avløpsrør på kjøkkenet i forbindelse med dette.

Garasje (inntil enebolig 9A)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		150		150	
SUM		150			
SUM BRA	150				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Uthus/stall (opprinnelig grisehus)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Krypkjeller/møkkakjeller					
1. etasje		160		160	
SUM		160			
SUM BRA	160				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller/møkkakjeller			
1. etasje		Entré, toalettrom, bod/innredet rom, bod 2, bod 3/innredet rom, bod 4/stall	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger av bygningen som grisehus og bygningens størrelse på tegningen stemmer med dagens bruk. Bygningen er innvendig ombygd/innredet i senere tid og denne bruksendringen er ikke byggemeldt/godkjent. For at bygningen skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om bruksendring. Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

Uthus/vognskjul

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		60		60	
SUM		60			
SUM BRA	60				

Romfordeling

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

Stabbur

Romfordeling

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

Kommentar

Rommene har lav innvendig takhøyde (under 1,90 meter) og har ikke måleverdig bruksareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Daniel Johnsen Hoffsbattbakken	Kunde
	Nora Hoffsbattbakken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	36	6		0	19580.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Thonsveien 9 A

Hjemmelshaver

Nora Ingeborg Hoffsbattbakken og Daniel Johnsen Hoffsbattbakken.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlig område på Moe ca. 5 km. utenfor Løken sentrum. Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig. Det er gode turmuligheter i skog og mark i umiddelbar nærhet.

Det er offentlig kommunikasjon med buss i Hølandsveien ca. 1 km. fra eiendommen.

Løken har barnehage og 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

Private avløpsanlegg med 2 minirensanlegg på eiendommen.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 19.580,6m².

Iht. gårdskartet består eiendommen av:

Fulldyrka jord 16.000m².

Bebygd og annet areal 3.600m².

Tunet er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass med gode parkeringsmuligheter.

Hage med plen, prydbusker og diverse beplantning.

Usjenert beliggenhet med gode lys- og solforhold.

Bygninger på eiendommen

Garasje (inntil enebolig 9A)



Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass

Byggeår

1969

Kommentar

Byggeår iht. tidligere takst.

Standard

Bygningen har enkel bygningsmessig standard.
Bygningen har slitasje, store skjevheter og skader.

Vedlikehold

Bygningen har et vesentlig rehabiliteringsbehov og vurderes til å ha liten eller ingen verdi.

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 oppført inntil eneboligen.

Bygningen er fundamentert med punktfundamenter.
Det er delvis betonggulv og delvis jordgulv.

Vegger er oppført med enkel trekonstruksjon.
Vegger er utvendig kledd med trebordkledning.

Saltakskonstruksjon av tre.
Yttertaket er tekket med profilerte metall takplater.

3 leddporter av metall med motoriserte åpner.
Slagport og gangdør i trekonstruksjon.

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

Uthus/stall (opprinnelig grisehus)



Anvendelse

Stall og boder.

Byggeår

1979

Kommentar

Byggeår iht. tidligere takst.

Standard

Utvendige bygningsdeler har standard fra byggeåret hovedsaklig, med bruks-/aldersslitasje.

Bygningen har god funksjonalitet til bruksformålet som lagringsplass og for dyrehold.

Vedlikehold

Bygningen har normal slitasje i forhold til alder, men behov for vedlikehold må påregnes.

Det er sprekker i enkelte vindusglass.

Det var stående vann i kjelleren på befaringsdagen og det må gjøres tiltak med utvendig drenering og terrengforhold for å lede vannet bort fra bygningen.

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 dels med grunnmur med kjeller og dels med betongdekke på mark. Etasjeskiller mellom kjeller og 1. etasje er av betong/elementer.

Vegger er oppført med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med profilerte metall plater.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med profilerte metall takplater.

Vinduer med enkle/koblede glass i trerammer fra byggeåret.

Innredet rom har vindu med 2-lags glass med produksjonsår 2012.

Gangdører/slagporter i trekonstruksjon.

Toalettrommet består av: Veggmontert toalett og servant.

Innredet rom ved toalettrommet har gulvbelegg, panelplater på veggene og malt panel/mdf i taket.

Boder har vært benyttet til fôr til hest og utstyrrom.

Stall har 2 stallbokser som har vært benyttet til hest og i tillegg er det 2 bokser som i dag benyttes til kanin.

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

Uthus/vognskjul



Anvendelse

Garasje og lagringsplass.

Byggeår

1980

Kommentar

Byggeår iht. tidligere takst.

Standard

Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet. Trebordkledningen og takplatene er fra 2016 iht. tidligere takst.

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 med punktfundamenter.

Innvendig dekke med grus/jord.

Vegger er oppført med enkelt trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med stående trebordkledning/låvepanel.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med profilerte metall takplater.

2 slagporter i trekonstruksjon.

1 gangdør i trekonstruksjon.

2 vinduer i trerammer.

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

Stabbur



Anvendelse

Lagringsplass.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Bygningen har slitasje og råteskader.

Vedlikehold

Bygningen har rehabiliteringsbehov.

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

Stabbur i tradisjonell trekonstruksjon.

Bygningen er fundamentert med punktfundamenter på betongdekke.

Gulv i trekonstruksjon.

Vegger er oppført med liggende laftet plank.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med profilerte metall takplater.

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	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.04.2026		Gjennomgått	8	Nei
Eier	10.04.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	16.03.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart	10.04.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste.	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	26.08.2020		Gjennomgått	23	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

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.