

Tilstandsrapport



Tomannsbolig



Hølandsveien 1491 og 1493, 1960 LØKEN



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 50, bnr. 101

Markedsverdi

4 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 374 m² BRA-i: 353 m²



Befaringsdato: 16.06.2025

Rapportdato: 18.06.2025

Oppdragsnr.: 10816-25084

Referansenummer: LC1854

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Petter Larsen

Uavhengig Takstingeniør

larsen@takstpartner.no

922 11 434



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av tomannsbolig.

Boligen er i matrikkelen registrert som enebolig med hybel/sokkelleilighet.

Boligen ble oppført i 1961 og ble tilbygd med 1 boenhet i 1990. Boligens standard er beskrevet i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Opprinnelig del har saltakskonstruksjon/sperrekonstruksjon med innredet loftsetasje/2. etasje.

Det er et lite møneloft med adkomst via enkel loftsluke. Undertak av trebord.

Tilbygd del har saltakskonstruksjon av tre med innredet loft. Det er kneloft med adkomst via luker i knevegger.

Taktekkingen på opprinnelig del er av stål/aluminiumsplater. Taktekkingen på tilbygd del er av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Det er 1 takvindu på soverom i 2. etasje/loft i tilbygd del.

Entredør i opprinnelig del i malt profilert utførelse med glassfelt. Verandadør i opprinnelig del i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Entredør til kjeller opprinnelig del i trekonstruksjon.

Entredør i tilbygd del i malt profilert utførelse med glassfelt og sideglassfelt. Terrassedør i tilbygd del i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Entredør til kjeller tilbygd del i trekonstruksjon.

Veranda med betongdekke og rekkverk av metall. Trapp av betong.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering/mark. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Trapp i trekonstruksjon.

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Takoverbygd kjellerinngang med mur av betong/lettbetong og betonggulv med sluk. Taket er forlengelse av hustaket. Rekkverk i trekonstruksjon. Trapp i trekonstruksjon.

Garasje med betongdekke/-gulv, vegger med betongblokker og betongdekke i himling. Vippeport i trekonstruksjon. 1 vindu med koblet glass. Det er sluk i garasjeggulvet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Gulvbelegg, laminat, heltregulv, fliser og betong.

Vegger: Malte flater, malt strie, malte plater, tapet, panelplater, trepanel og murpuss.

Himling: Himlingsplater, malte slette flater/plater og trepanel.

Kjeller i opprinnelig del er uinnredet og har betonggulv, vegger med murpuss/betongblokker og betong i himling. Del av kjeller i tilbygd har rom som er uinnredet.

Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje er av betongdekke.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje i opprinnelig del er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon.

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje i opprinnelig del er av trebjelkelag.

Etasjeskiller/gulv i tilbygd del samt i entre i opprinnelig del er av trebjelkelag.

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

Trapper: 180 graders tretrapp i opprinnelig del. Rette tretrapper med repó i tilbygd del.

Innerdører: Finerte/malte dører og 3-speils tredører.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i stue tilbygd del. Luft til luft varmepumpe i stue i opprinnelig del.

Elektrisk gulvvarme på bad/wc/vaskerom og i 1 bod i kjelleretasje tilbygd del.

Elektrisk gulvvarme på bad/wc i 1. etasje i tilbygd del. Elektriske panelovner forøvrig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet i kjelleretasje opprinnelig del består av: Vannkran for vaskemaskin. Provisorisk avløp fra vaskemaskin med avløpsrør på gulvet.

Bad i 2. etasje opprinnelig del består av: Servant og dusj på vegg.

Bad/wc/vaskerom i kjelleretasje tilbygd del består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc i 1. etasje i tilbygd del består av: Gulvmont. wc. Dusj på vegg. Baderomsinnredning med servantskap, overskap og veggskap.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i opprinnelig del består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Integrert platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt.

Kjøkkeninnredning i tilbygd del består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils fronter.

Laminat benkeplate med oppvaskbenk av metall.

Ventilator med avtrekk.

Opplegg for oppvaskmaskin.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1. etasje opprinnelig del består av: Gulvmont. wc,

Beskrivelse av eiendommen

servantskap og speilskap.

Badstue i kjelleretasje med elektrisk badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Små deler av anlegget med vannledninger er av plast.
Opprinnelig del har avløpsrør av støpejern.
Tilbygd del har avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter/veggventiler.

Det er luft til luft varmepumpe i stue i opprinnelig del.
Det er oljefyr i kjeller i opprinnelig del.
Oljefyren er ikke i bruk. Fyring med fossilt brensel i boliger er forbudt.

Varmtvannstanken i opprinnelig del er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2008 og er plassert i bod/kjellerrom.
Varmtvannstanken i tilbygd del er på ca. 200 liter, har produksjonsår 1989 og er plassert på badetrom i kjelleretasje.

Røykvarslere og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det er drenering med drensør rundt grunnmur.
Bygningen har grunnmur av betongblokker i opprinnelig del og grunnmur av murte lettklinkerblokker i tilbygd del.
Tomten er dels flat og dels noe skrånende ned mot syd og vest.
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Det er nedgravd oljetank i glassfiber.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	374 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	374 m ²
Totalpris	4 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Tegningen av 2. etasje/loft på tilbygd del har avvik iht. dagens bruk. Loftstue og soverom er ikke beskrevet på tegningen.
Tegningen av 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk.

Tegningen av kjelleretasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men 1 bod og badstue er ikke beskrevet på tegningen.
Utvendig kjellertrapp/kjellerinnang er ikke beskrevet på tegningen.

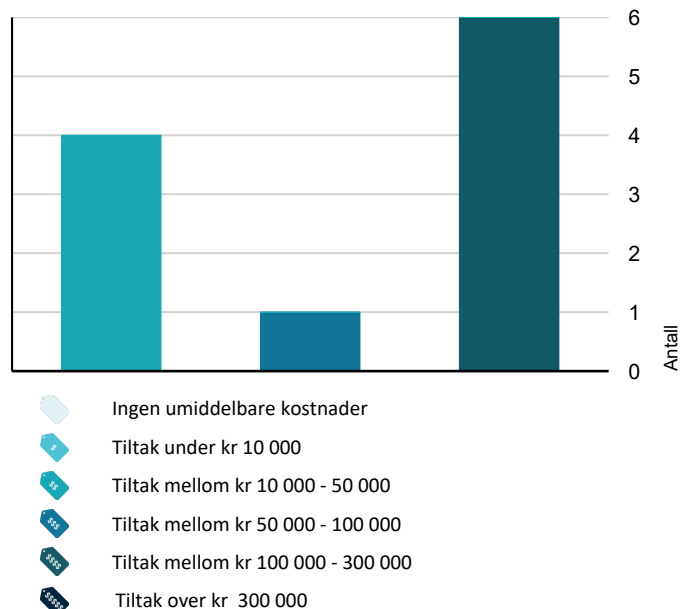
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veranda [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje (oppr. del) > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje (oppr. del) > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje (tilbygd del) > Bad/wc/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje (tilbygd del) > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Utvendig > Takoverbygd kjellerinngang [Gå til side](#)

! Utvendig > Garasje i kjelleretasje [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv i opprinnelig del [Gå til side](#)

! Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje i opprinnelig del [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv i tilbygd del [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige trapper - 3 [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendig avløp/pumpekum [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjelleretasje (oppr. del) > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje (oppr. del) > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjelleretasje (tilbygd del) > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje (tilbygd del) > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. etasje (tilbygd del) > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1961

Kommentar
Byggeår iht. eier.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Tilbygg / modernisering

1990	Tilbygg	Tilbygd med bolig mot nord. Iht. matrikkelinformasjon
------	---------	---

Taktekkingen på tilbygd del er av betongtakstein og er fra 1990. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 1961

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- 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.

Nedløp og beslag

Opprinnelig del har takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra ca. 2015 iht. eier.

Det er ikke snøfangere på taket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres snøfangere.



UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen på opprinnelig del er av stål/aluminiumsplater og er fra ca. 2015 iht. eier.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidet.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Taktekking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Nedløp og beslag - 2

Tilbygd del har takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra 1990.

Årstall: 1961

Vurdering av avvik:

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

Takrenner, nedløp og beslag har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.



! TG 2 Veggkonstruksjon

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 værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Ingen eller liten lufting i bunn av kledningen var normal byggeskikk på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Opprinnelig del:

Saltakskonstruksjon/sperrekonstruksjon med innredet loftsetasje/2. etasje.

Det er et lite møneloft med adkomst via enkel loftsluke. Loftet ble innsisert fra loftsluken.

Undertak av trebord.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Misfarget undertak skyldes trolig manglende/dårlig lufting og dampbelastning fra underliggende rom pga. manglende eller dårlig utført dampsperre.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering må forbedres.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilbygd del:

Saltakskonstruksjon av tre med innredet loft.

Det er kneloft med adkomst via luker i knevegger.

Årstall: 1961

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isolasjonen i skråtaket har falt ned flere steder (er løs) og isolasjonen i boligen vil da være svekket.

Det er enkle loftsluker uten isolering/tetting som vil medføre varmetap og kondensdannelse på kneloftene.

Det er stedvis misfargede konstruksjoner og bjelker på loftene som trolig har oppstått pga. dampbelastning, kondens mv.

Det er spor etter mus på kneloftene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avvikene.

Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Opprinnelig del har vinduer fra byggeåret samt vinduer med produksjonsår 1977/1987/1989/2018.

Tilbygd del har vinduer med produksjonsår 1985/1987/1988/1989. Det er 1 takvindu på soverom i 2. etasje/loft i tilbygd del.

Vurdering av avvik:

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

Vinduene har generelt en del slitasje.

Det er løse vridere på vinduer i stue i 1. etasje opprinnelig del.

Det er kondens-/fuktmerker i vinduskarmen på takvinduet.

Det ble ikke påvist noen punkterte vindusglass, men punkteringer på vinduer av denne alder kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Dører

Entredør i opprinnelig del i malt profilert utførelse med glassfelt.

Verandadør i opprinnelig del i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2008.

Entredør til kjeller opprinnelig del i trekonstruksjon.

Entredør i tilbygd del i malt profilert utførelse med glassfelt og sideglassfelt.

Terrassedør i tilbygd del i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1988.

Entredør til kjeller tilbygd del i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredørene har en del slitasje.

Entredør til kjeller i tilbygd del subber i terskel/karm.

Verandadør i opprinnelig del subber i terskel/karm og mangler beslag/tetting ved utvendig terskel.

Terrassedør i tilbygd del har stor slitasje og subber i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avvikene.

Utskiftinger bør vurderes.

! TG 3 Veranda

Veranda med betongdekke og rekkverk av metall.

Trapp av betong.

Årstall: 1961

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Det mangler rekkverk på trappen.

Verandaen har generelt stor slitasje på betongdekket og rekkverket.

Det er avskaling av betong. Det er synlig/fritt eksponert armeringsjern som da vil ruste og svekke konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Andre tiltak:

Verandaen må rehabiliteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Terrasse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering/mark.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Årstall: 1961

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



TG 1 Utvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.



TG 1 Utvendige trapper - 2

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.



TG 2 Takoverbygd kjellerinngang

Takoverbygd kjellerinngang med mur av betong/lettbetong og
betonggulv med sluk.

Taket er forlengelse av hustaket.

Rekkverk i trekonstruksjon.

Trapp i trekonstruksjon.

Årstall: 1961

Vurdering av avvik:

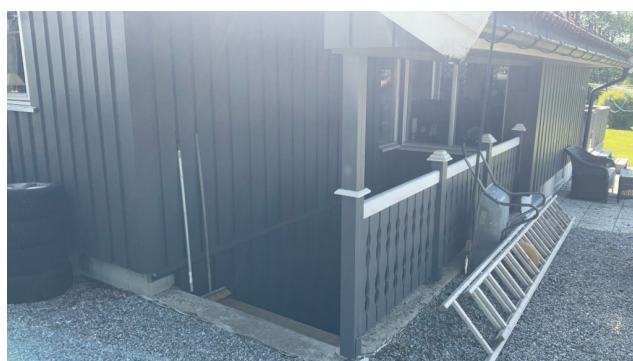
- Det er avvik:

Det mangler håndløpere i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløpere bør monteres.



TG 2 Garasje i kjelleretasje

Garasje med betongdekke/-gulv, vegger med betongblokker og
betongdekke i himling.

Vippeport i trekonstruksjon.

1 vindu med koblet glass.

Det er sluk i gulvet.

Årstall: 1961

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er sluk i gulvet, men det er ikke montert oljeutskiller som normalt er krav på avløp i garasje.

Iht. eier forekommer det at sluket går tett/blir tilstoppet avløp. Betongdekket/-gulvet er grovstøpt, ujevnt og har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avvikene.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Gulvbelegg, laminat, heltregulv, fliser og betong.
Vegger: Malte flater, malt strie, malte plater, tapet, panelplater, trepanel og murpuss.

Himling: Himlingsplater, malte slette flater/plater og trepanel.

Kjeller i opprinnelig del er uinnredet og har betonggulv, vegger med murpuss/betongblokker og betong i himling.
Del av kjeller i tilbygd del har rom som er uinnredet.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente.

Det er stedvis slitasjemerker, små skader, gliper, svelling i laminatskjøter mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avvikene.

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje i tilbygd del er av betongdekke. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i trapperom/gang og bod/uinnredet rom.

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.

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.

TG 2 Etasjeskille/gulv i opprinnelig del

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfargerulv i trekonstruksjon. Entre i 1. etasje opprinnelig del har gulv av trebjelkelag. Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og spisestue i 1. etasje og det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde.

Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik i 1. etasje.

Årstall: 1961

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.

Avviket gjelder gulv i 2. etasje i opprinnelig del.

Konsekvens/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.

TG 2 Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje i opprinnelig del

Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje i opprinnelig del er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Gulvet er grovstøpt og ujevnt.
Gulvet er ikke fuktsikret mot grunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres.

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv i tilbygd del

Etasjeskiller/gulv i tilbygd del samt i entre i opprinnelig del er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue/kjøkken i 1. etasje og loftstue.

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde. Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

Årstall: 1961

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er stedvis gulvknirk som antas å skyldes dårlig innfesting av gulv/undergulv.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjøres tiltak mot gulvknirk.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Opprinnelig del har mursteinspipe fra byggeåret 1961. Ingen tilkoblede ildsteder.

Vurdering av avvik:

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

Deler av pipevangerne er tildekket og alle pipens 4 sider er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Pipe og ildsted - 2

Tilbygd del har elementpipe. Tilkoblet peisovn i stue 1. etasje. Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet. For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleretasje i opprinnelig del har gulv av betong og veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Rom Under Terreng - 2

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleretasje i tilbygd del har gulv av betong med gulvbelegg og veggene har trepanel.

Deler av kjelleretasjen er uinnredet og har vegger med murte lettklinkerblokker.

Hulltaking er ikke foretatt, da det er påvist avvik i konstruksjonen uten hulltaking.

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt høye fuktverdier i treverk på utført grunnmur i kjelleretasjen. Det må påregnes skjulte fuktskader her, men omfanget av skadene er ikke mulig å avdekke uten å rive konstruksjoner.

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier på åpen grunnmur og i betonggulvet. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

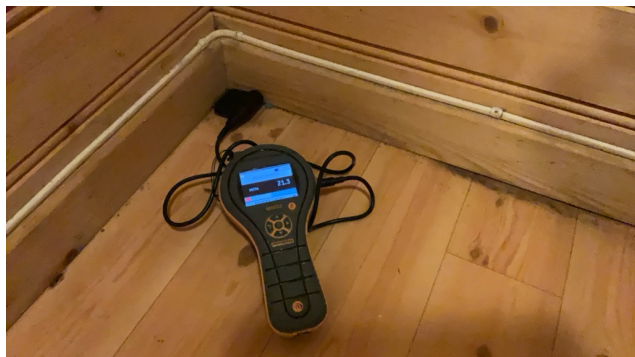
Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Punktet må sees i sammenheng med dreneringen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom 1. og 2. etasje i opprinnelig del:
180 graders tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Rekkverket er løst/har dårlig innfesting.

Liten frihøyde i trapperom gjelder mot 2. etasje pga. skråtaket.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Det bør gjøres lokal utbedring.



! TG 3 Innvendige trapper - 2

Trapp mellom kjelleretasje og 1. etasje i opprinnelig del:
180 graders tretrapp.

Årstall: 1961

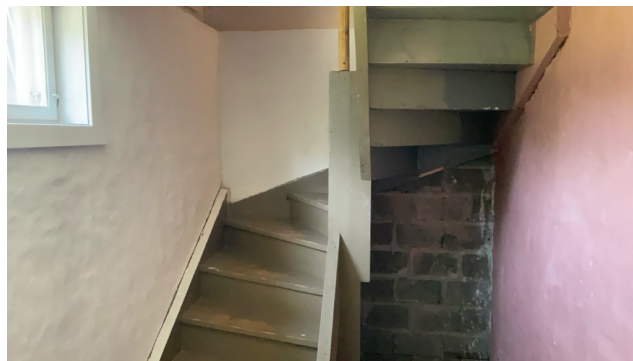
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Innvendige trapper - 3

Trappene mellom 3 etasjer i tilbygd del er rette tretrapper med repó.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler 1 spile/stolpe på rekkverket i 1. etasje (åpningen blir da for stor).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverket må utbedres/spile må monteres.



! TG 2 Innvendige dører

Finerte/malte dører og 3-speils tredører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tilstandsrapport

Enkelte dører subber i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

KJELLERETASJE (OPPR. DEL) > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerommet i kjelleretasje opprinnelig del består av: Vannkran for vaskemaskin. Provisorisk avløp fra vaskemaskin med avløpsrør på gulvet.

Gulv: Malt betong.
Vegger: Malt murpuss.

Oppvarming: Ingen varmekilde.
Ventilasjon: Ingen ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet har enkel standard fra byggeåret.
Vaskerommet har ingen membranløsning/tettesjikt utover overflatebehandling med maling.
Vaskerommet har god funksjonalitet iht. dagens bruk, men iht. NS3600 har vaskerommet TG3.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLERETASJE (OPPR. DEL) > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Vaskerommet har vegger av mur/betongblokker og hulltaking er dermed ikke mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulv.
Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen.
Tiltaket må sees i sammenheng med drenering.

2. ETASJE (OPPR. DEL) > BAD

! TG 3 Generell

Bad i 2. etasje opprinnelig del består av: Servant og dusj på vegg.

Gulv: Fliser.
Vegger: Malte baderomsplater.

Oppvarming: Ingen varmekilde.
Ventilasjon: Ingen ventilasjon.

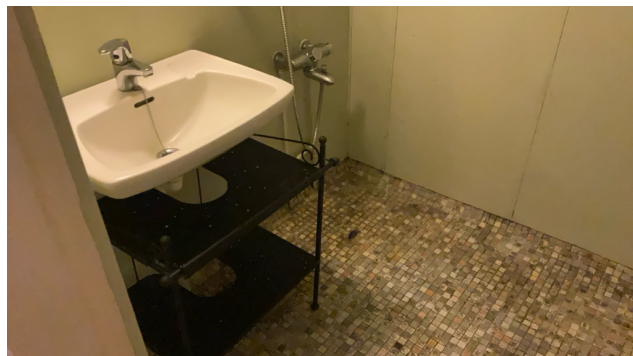
Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Badet har eldre og enkel standard med bruksslitasje og har nådd forventet levetid som våtrom.
Badet er ikke bygget iht. dagens krav til tetthet, ventilasjon og funksjon.
Det er ingen kjent membranløsning.
Det er rustskader i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE (OPPR. DEL) > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot våt sone bad.
Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder i treverket og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



Tilstandsrapport



KJELLERETASJE (TILBYGD DEL) > BAD/WC/VASKEROM

! TG 3 Generell

Bad/wc/vaskerom i kjelleretasje tilbygd del består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin.

Gulv: Malt betonggulv. Deler av gulvet er flatt og deler har fall mot sluk. Det er lokalt fall på gulvet rundt sluket.
Vegger: Malt murpuss.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.
Ventilasjon: Elektrisk vifte i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderommet har standard fra byggeåret 1990.

Gulv og vegger har ingen membranløsning/tettesjikt utover maling.
Baderommet er ikke bygget iht. dagens krav til våtrom.
Det er sprekker i betonggulvet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLERETASJE (TILBYGD DEL) > BAD/WC/VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Rommet har vegger av murte lettklinkerblokker og hulltaking er dermed ikke mulig.

Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulv. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen.
Tiltaket må sees i sammenheng med drenering.

1. ETASJE (TILBYGD DEL) > BAD/WC

! TG 3 Generell

Bad/wc i 1. etasje i tilbygd del består av: Gulvmont. wc. Dusj på vegg. Baderomsinnredning med servantskap, overskap og veggskap.

Gulv: Fliser. Gulvet har marginalt fall til sluket med totalt ca. 10mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.
Vegger: Fliser.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.
Ventilasjon: Elektrisk vifte i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet har standard fra 1990 og har nådd forventet brukstid som våtrom.

Det er sprekker i fliser på gulv og vegger.

Det er slitasje på innredninger og utstyr.

Gulvet har dårlig fall til sluket. Det er kun totalt 10mm. fall på gulvet og det er dårlig lokalt fall rundt sluket.

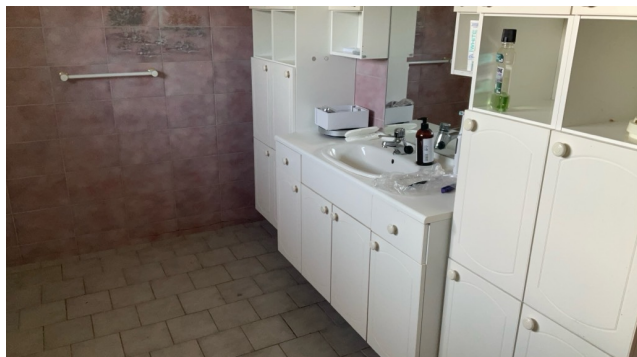
Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE (TILBYGD DEL) > BAD/WC

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

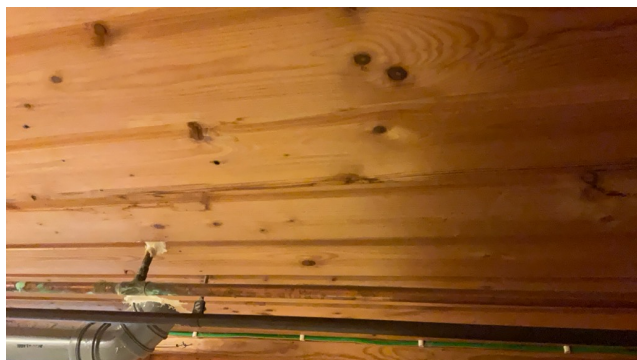
- Det er registrert symptom på fuktskader.

Det er fuktmerker i taket på rommet under badet. Dette skyldes trolig lekkasjer fra baderommet (overliggende rom).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Punktet må sees i sammenheng med beskrivelsen av baderommet.



Fuktmerker på trepanel i taket under bad/wc i 1. etasje tilbygd del.

KJØKKEN

1. ETASJE (OPPR. DEL) > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i opprinnelig del består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Integreert platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

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

Innredningen har stedvis slitasjemerker og svelleskader. Det er avskaling/skade på platetoppen.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utsiftingning.

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.



1. ETASJE (OPPR. DEL) > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE (TILBYGD DEL) > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i tilbygd del består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils fronter. Laminat benkeplate med oppvaskbenk av metall. Ventilator med avtrekk. Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

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

Innredningen har generelt stor slitasje med slitasjemerker og svelleskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utsiftingning.

Tilstandsrapport



1. ETASJE (TILBYGD DEL) > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren har slitasje og bryter er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilatoren bør skiftes ut.

SPESIALROM

1. ETASJE (OPPR. DEL) > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje opprinnelig del består av: Gulvmont. wc, servantskap og speilskap.

Oppvarming: Elektrisk panelovn.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



KJELLERETASJE (TILBYGD DEL) > BADSTUE

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue i kjelleretasje med elektrisk badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, fra respektive byggeår. Små deler av anlegget med vannledninger er av plast fra nyere tid.

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.

! TG 2 Avløpsrør

Opprinnelig del har avløpsrør av støpejern fra byggeåret 1961. Tilbygd del har avløpsrør av plast fra byggeåret 1990.

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.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter/veggventiler.

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

Det er luft til luft varmepumpe i stue i opprinnelig del.

! TG 2 Varmesentral - 2

Det er oljefyr i kjeller i opprinnelig del.

Oljefyren er ikke i bruk. Fyring med fossilt brensel i boliger er forbudt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oljefyren er ikke i bruk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Oljefyren bør fjernes.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken i opprinnelig del er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2008 og er plassert i bod/kjellerrom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Varmtvannstank - 2

Varmtvannstanken i tilbygd del er på ca. 200 liter, har produksjonsår 1989 og er plassert på baderom i kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannstanken har lekkasje.

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstanken må skiftes ut for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1961
 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?
Nei
 5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
 6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
 7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- #### Generelt om anlegget
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
 9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap 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.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og slukkeapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er drenering med drenerør rundt grunnmur. Fra respektive byggeår 1961 og 1990.

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.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betongblokker i opprinnelig del og grunnmur av murte lettklinkerblokker i tilbygd del.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er dels flat og dels noe skrånende ned mot syd og vest.

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.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

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

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Utvendig avløp/pumpekum

Det er privat pumpekum for avløpet på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at fløtørsystemet på pumpekummen/avløpspumpen er defekt og må dermed tømmes manuelt med bryter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres utbedring av avløpspumpen/fløtørsystemet.

TG 3 Oljetank

Det er nedgravd oljetank i glassfiber iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

Iht. Aurskog-Høland kommune:

Oljetanker mindre enn 3 200 liter kan stå nedgravd, men de må tømmes, rengjøres og fylles med godkjent fyllingsmasse når de tas ut av bruk.

Tankens påfyllingsrør skal låses eller forsegles og påmonteres skilt som viser at tanken ikke er i bruk for å hindre at utilsiktet påfylling skjer.

Melding om at tanken er tatt ut av bruk skal sendes kommunalteknisk drift.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

374 m²/353 m²

Tomannsbolig: 5 Trapperom, Vaskerom, 7 Bod, Garasje, 2 Entré, 3 Gang, Toalettrom, 2 Kjøkken, Spisestue, 2 Stuer, 2 Bad, 5 Soverom, Bad/vaskerom, Badstue, Loftstue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 400 000

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 5 400 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 400 000

Konklusjon markedsverdi

4 400 000

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	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hølandsveien 1576 ,1960 LØKEN 100 m ² 1937 2 sov	08-09-2024	2 900 000	2 900 000		2 900 000	29 000
2 Spellmyrveien 13 ,1960 LØKEN 194 m ² 1977 4 sov	13-06-2023	4 100 000	4 150 000		4 150 000	21 392
3 Sagveien 3A ,1960 LØKEN 205 m ² 2002 4 sov	13-05-2024	4 275 000	4 150 000		4 150 000	20 244
4 Angellstien 2 ,1960 LØKEN 215 m ² 1949 5 sov	16-04-2024	4 390 000	4 200 000		4 200 000	19 535
5 lleveien 8 ,1960 LØKEN 164 m ² 1966 2 sov	31-01-2025	2 990 000	2 990 000		2 990 000	18 232
6 lleveien 11 ,1960 LØKEN 275 m ² 1945 7 sov	20-08-2020	5 450 000	5 000 000		5 000 000	18 182
7 Sagveien 15 ,1960 LØKEN 242 m ² 1988 5 sov	11-02-2025	4 600 000	4 250 000		4 250 000	17 562
8 Mosserudveien 9 ,1960 LØKEN 266 m ² 1935 5 sov	12-07-2022	3 950 000	3 900 000		3 900 000	14 662

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.	22 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	3 800
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	12 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	63 000

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 5 700 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	4 600 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 600 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 400 000
--	------------	------------------

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

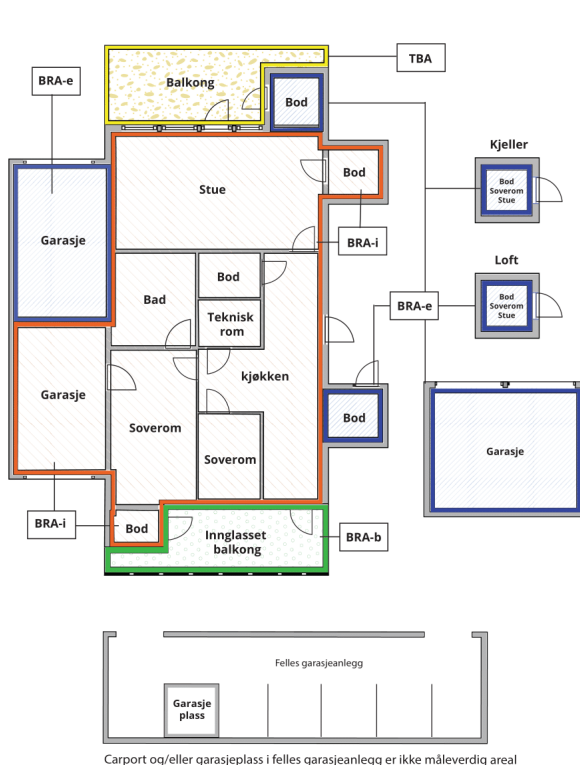
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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 bygningssakkyndige 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.

Tomannsbolig

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)				
Kjelleretasje (oppr. del)	46	21		67			67
1. etasje (oppr. del)	82			82	13		82
2. etasje (oppr. del)	45			45		32	77
Kjelleretasje (tilbygd del)	75			75			75
1. etasje (tilbygd del)	71			71	16		71
2. etasje/loft (tilbygd del)	34			34		15	49
SUM	353	21			29	47	421
SUM BRA	374						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje (oppr. del)	Trapperom, Vaskerom, Bod 1, Bod 2/kjellerrom	Garasje	
1. etasje (oppr. del)	Entré, Gang, Trapperom, Toalettrom, Kjøkken, Spisestue, Stue		
2. etasje (oppr. del)	Trapperom, Gang, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		
Kjelleretasje (tilbygd del)	Trapperom, Bad/wc/vaskerom, Bod 1, Badstue, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5/uinnredet		
1. etasje (tilbygd del)	Entré, Gang/trapperom, Soverom, Bad/wc, Stue, Kjøkken		
2. etasje/loft (tilbygd del)	Trapperom, Loftstue, Soverom		

Kommentar

Takhøyde i kjelleretasje i opprinnelig del varierer mellom ca. 2,05 - 2,20 meter.

Takhøyde i kjelleretasje i tilbygd del varierer mellom ca. 2,19 - 2,23 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningen av 2. etasje/loft på tilbygd del har avvik iht. dagens bruk. Loftstue og soverom er ikke beskrevet på tegningen.

Tegningen av 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk.

Tegningen av kjelleretasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men 1 bod og badstue er ikke beskrevet på tegningen.

Utvendig kjellertrapp/kjellerinngang er ikke beskrevet på tegningen.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er trolig ikke brannskille mellom boenhetene iht. dagens krav. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelsen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 1 soverom i 2. etasje i opprinnelig del har kun ett lite høytsittende vindu og tilfredsstiller ikke krav til lysforhold eller til rømningsvei.

Loftstue og soverom i 2. etasje/loft i tilbygd del tilfredsstiller ikke krav til lysforhold.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	272	102

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.6.2025	Petter Larsen	Takstingeniør
	Ken Roger Moe	Kunde
16.6.2025	Petter Larsen	Takstingeniør
	Ken Roger Moe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	50	101		0	1769.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Hølandsveien 1491 og 1493							
Hjemmelshaver							
Ken Roger Moe							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Moe ca. 5 km. utenfor Løken sentrum.
Det er offentlig kommunikasjon med buss i umiddelbar nærhet (Hølandsveien).
Det er gode turmuligheter nærliggende skog og mark.

Det er 2 barnehager på Moe.
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

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.769,1m².
Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass.
Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning.
Gode lys- og solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
750 000	2004

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.06.2025		Gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart	13.06.2025	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	23.05.2025	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei
Eier	13.06.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.03.1989		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2025	
2	19.06.2025	Revidert rapport etter mottatt informasjon fra kunde om avløpspumpe.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LC1854>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon