

Tilstandsrapport



Enebolig



Nesveien 128, 1960 LØKEN



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 28, bnr. 5

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 335 m² BRA-i: 266 m²



Befaringsdato: 06.05.2025

Rapportdato: 01.07.2025

Oppdragsnr.: 11763-25041

Referansenummer: LD1575

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud

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

Kåre Anders Fossum Orderud
Uavhengig Takstingeniør
kare.orderud@outlook.com
916 20 097



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 fuktøk.

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

Enebolig - Byggeår: 1949

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Valmet tak med kaldtloft. Konstruksjon fra byggeår.
Det er ikke tilgang til kaldtloft. Derfor ikke inspisert av takstingeniør.
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taktekking på hagestue med profilerte takplater. Tak besiktiget fra balkong i 2.etg.
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.

Sort stål takrenner og nedløp. Helbeslått pipe. Stigetrinn til feier.
Det er montert snøfanger på 2 sider av taket.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning fra ca. 2002.
Vegger er utvendig vasket sommer 2025. Info iht. eier.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 1998 og 2019.
Kjeller har trevinduer med koblet glass, fra byggeår.
Bygningen har malt hovedytterdør med slett innside, profilert utside og glassfelt. Dør fra 1998 iht. dato på produkt.
2.stk dobbelte, malte balkongdør i tre med helt glassfelt.
En dør med høy brystning og glassfelt. balkongdører 1.etg. fra ca. 2019 iht. eier.
Balkongdører 2.etg. 3 stk. Malte dører i tre med høy brystning og glassfelter.
Det er enkel kjellerdør i tre, fra byggeår. Stor slitasje og dårlig funksjon på denne dør.

Balkonger i 2.etg. er over rom i 1.etg.
Tettesjikt med sveiset papp. Tretremmer i impregnert materiale over.
Tett rekkverk i tre.
Det ble funnet råteskader i treverk ved gulv på balkong mot øst over inngang.
Rekkverk og terrassegulv er overflatebehandlet sommer 2025.

Terrasse mot vest:
Fundamentert på betongdekke (tidligere bassengfundament), støpte punkter og krinner (jordskruer)
Bærende konstruksjon i treverk. Bjelkelag og splategulv i tre.
Rekkverk i pvc.

Terrasseplattning ved inngang.:
Fundamentert direkte på singlet grunn. Bjelkelag og spalategulv i tre.
Det er begynnende råteskader i terrassegulv.
Gulv overflatebehandlet sommer 2025.
Trapp fra terrasse 1.etg. mot syd-vest, oppført i impregnert treverk.
Manglende rekkverk på trapp

INNENDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:
Gulv: Belegg, laminat, flis, lakkert furu og betong i kjeller.
Vegger: Malt trepanel, MDF smartpanel og betong i kjeller.
Himlinger: Malt trepanel, MDF smart-tak og bjelkelag i kjeller.

Det er bruksslitasje på fleste flater og stedvis noe ufagmessig utførelse på gulv, listverk og øvrige overflater.
Det må påregnes noe utskifting/overflatebehandling ved overtakelse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Noe skjevheter i bjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats på kjøkken. Peis fra ca. 1999.

Fuktsøk i rom under terreng.:
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Lite utbygg mot vest har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Krypkjeller kun inspisert via hull/lufteventil i mur-vegg.

Boligen har 180°. tett malt tretrapp. Rekkverk på vange.
Manglende håndløper på vegg, lavt rekkverk i 2.etg. mot trapp og store åpninger i rekkverk.
Innvendig har boligen 3-speil malte fyllingsdører.

Oljetank.:
Det er oljetank innmurt i kjeller. Ukjent type tank, størrelse, alder og tilstand på tank.
Oljetank er i dag ikke i bruk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2.etg.: TG3
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredde i kraft.
Veggene har fliser. Taket har malt panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til kun ca 10mm, fra topp flis ved terskel.
Det er ikke synlig mansjett/tettesjikt i slukene.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er ikke synlig membran/mansjett i slukene. Det er ikke brukt mansjetter ved rørgjennomføringer i vegger.
Gulvstående servantskap med hel servant. Gulvstående høyskap i hjørnet.
Dusjkabinett, hjørne badekar og gulvstående toalett.
Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg. Vifte er defekt.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Ved enkelt overflate fuktsøk rundt dusjkabinett ble det funnet forhøyede fuktverdier i nedre kant av vegg og i gulv.

Vaskerom 2.etg.: TG3
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Beskrivelse av eiendommen

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Det er ikke montert vannstoppsystem og det er kun trepanel på vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av:

Heltre skrog med 1-speil heltre malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag med dobbel kum i stål. Integrert stekeovn, platetopp og kjøl/frysenskap. Opplegg for oppvaskmaskin.

Keramiske fliser mellom benk- og overskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom 1.etg.

Flis på gulv, malt panel på vegger og tak.

Gulvstående toalett og søyleservant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med åpen rør-føring i kjellertak. Ukjent alder.

Det er rør i rør plast vannrør opp til bad og kjøkken. Antatt fra ca. 1999.

Det er avløpsrør av plast til bad, vaskerom og kjøkken. Avløpsrør antatt skiftet ut ved renovering av boligen i ca. 1999. Det er noe soil/støpejern avløpsrør i kjeller, fra byggeår.

Oppvarming av vann til radiatorer med ca. 300l varmekjel på strøm. Tank fra 2014.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert i kjeller.

Varmtvannstank fra 2014.

Vannbåren varme til oppvarming av boligen med radiatorer spredt rundt i boligen.

Ukjent alder på anlegg.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap plassert i kjeller. Og et fordelingsskap i trapperom.

Automatsikringer i begge skap. El-anlegg renoverert ved rehabilitering av boligen, ca. 1999

Røykvarslere i begge etasjer tilkoblet alarmsystem i boligen. Ett 6kg brannslukningsapparat fra 2025.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2001. Synlig grunnmurplast rundt det meste av boligen.

Gulv på grunn antatt ikke fuksikret. Kapilærsug av vann kan forekomme gjennom gulv på grunn.

Bygningen har betonggrunnmur.

Skrånende tomt. Noe terrengfall mot boligen ved inngangsparti.

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

Det er avløp til minirensanlegg med overløp til grøft. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent alder på rør.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	335 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	266 m ²
Totalpris	3 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

Det bemerkes at det ikke foreligger godkjent søknad for tilbygget sommerstue.

Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

Garasje

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

På godkjente tegninger er det ikke inntegnet vinduer i garasje. Det er heller ikke inntegnet trapp og dør til loftrom.

Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

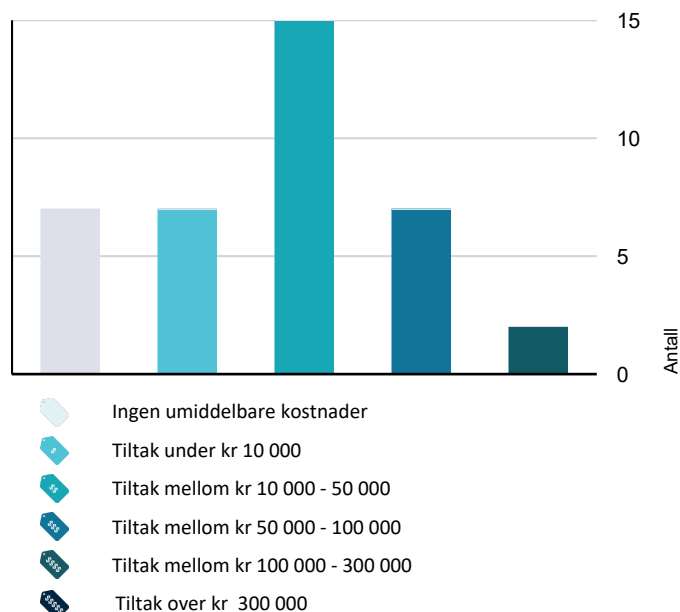
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det tas forbehold om at befaringen er begrenset til nivå 1. Det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep, inspeksjon er utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Det tas spesifikt forbehold om at avvik som har oppstått etter befaring av boligen ikke er medtatt i rapport. Og kan derfor ikke lastes takstingeniør. El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feiertvesen. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Garasje 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 er 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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Kjeller- vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdører 2.etg. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken/spisestue > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kjellerdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasser. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasser ved inngang [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken/spisestue > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1949

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekking på hagestue med profilerte takplater. Tak besiktiget fra balkong i 2.etg. Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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: 2003 **Kilde:** Eier

! TG 2 Nedløp og beslag

Sort stål takrenner og nedløp. Helbeslått pipe. Stigetrinn til feier. Det er montert snøfanger på 2 sider av taket.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- 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 lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det anbefales montering av snøfangere på de sider av tak det er naturlig å ferdes. Det anbefales derfor montering av snøfangere på nordside av tak, over gårdsplass.

Konsekvens av manglende snøfangere vil kunne være takras av snø som kan gjøre skade på personer og ting som er plassert inntil vegger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra ca. 2002.

Vegger er utvendig vasket sommer 2025. Info iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vegger er ikke etterisolert ved montering av ny kledning. Det er noe løs maling og flass på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes overflatebehandling av utvendige overflater. Da boligen ikke er etterisolert etter byggeår er det iht. eier høyt strøm/fyringsbehov.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Valmet tak med kaldtloft. Konstruksjon fra byggeår.

Det er ikke tilgang til kaldtloft. Derfor ikke inspisert av takstingeniør.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke luftespalte i gesims/raft for lufting av kaldtloft.

Det er ikke tilgang til kaldtloft i boligen. Kaldtloft derfor ikke inspisert av takstingeniør.

Loft er isolert med flis fra byggeår, info iht. eier.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må etableres tilgang til kaldtloft. Luke/loftstrapp el.

Det bør etableres lufting i gesims/raft for lufting av kaldtloft. Det kan oppstå kondens på loft uten tilstrekkelig lufting, som kan forårsake fukt/råteskader i konstruksjonen.

Det anbefales etterisolering av loft.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 1998 og 2019.

Vurdering av avvik:

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

Til del stor værslitasje på utvendige overflater på vinduer. Noe lister rundt glass med sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør påregnes noe vedlikehold av vinduer. Fleste vinduer er malt utvendig sommer 2025, info iht. eier.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Værslitte overflater vinduer

! TG 3 Kjeller- vinduer

Kjeller har trevinduer med koblet glass, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskader i kjellervinduer

! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med slett innside, profilert utside og glassfelt. Dør fra 1998 iht. dato på produkt.

2.stk dobbel, malte balkongdør i tre med helt glassfelt.

En dør med høy brystning og glassfelt. balkongdører 1.etg. fra ca. 2019 iht. eier.

! TG 2 Kjellerdør

Det er enkel kjellerdør i tre, fra byggeår. Stor slitasje og dårlig funksjon på denne dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkel dør i treverk med stor slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med utskifting av kjellerdør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 3 Balkongdører 2.etg.

Balkongdører 2.etg. 3 stk. Malte dører i tre med høy brystning og glassfelter.

Årstill: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er store fukt/svelleskader i dører på utvendig side. Dører går tungt. Dør mot øst med manglende beslag under dør og værslitasje utvendig, svelleskade i front.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det må påregnes utskifting av dører mot vest. Dører vil over tid bli dårligere og det kan bli luftlekkasje, trekk fra dører.

Det må påregnes vedlikehold av terrassedør mot øst og montering av beslag/tetting under dør.

Det er i dag fare for vann/fukttinntrengning i konstruksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fukt/svelleskader i dører.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger i 2.etg. er over rom i 1.etg.

Tettesjikt med sveiset papp. Tretremmer i impregneret materiale over. Tett rekkverk i tre.

Det ble funnet råteskader i treverk ved gulv på balkong mot øst over inngang.

Rekkverk og terrassegulv er overflatebehandlet sommer 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Tekkingen på balkong/terrasse har uttetheter.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Balkong mot øst med tettesjikt/membran, fra ca. 1999. Mer enn halvparten av forventet brukstid på tettesjikt/membran er passert.

Det ble funnet råteskader i treverk ved gulv, utvendig vindski, på balkong mot øst over inngang.

Balkong mot vest med gulv og rekkverk fra ca. 2020.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må påregnes utskifting av tettesjikt og terrassegulv på balkong mot øst, .

Råteskadet treverk, vindski, må skiftes ut. Det er i dag fare for fukt inn i konstruksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råte i "vindski" ved balkong mot øst.

! TG 2 Terrasser.

Terrasse mot vest:

Fundamentert på betongdekke (tidligere bassengfundament), støpte punkter og krunner (jordskruer)
Bærende konstruksjon i treverk. Bjelkelag og splategulv i tre. Rekkverk i pvc.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverk på terrasse er ca. 90cm høyt. krav til rekkverk ved oppføring av terrasse var 100cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er ingen risiko/konsekvens ved at rekkverk er noe for lavt. Det anbefales dog og endre høyde til krav ved oppføring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Terrasser ved inngang

Terrasseplattning ved inngang.:

Fundamentert direkte på singlet grunn. Bjelkelag og spaltegulv i tre.
Det er begynnende råteskader i terrassegulv.
Gulv overflatebehandlet sommer 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er slitte overflater på terrassegulv og begynnende råteskader stedvis i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.

Det bør påregnes lokal utbedring/utskifting av terrassebord med begynnende råteskader.

Ved videre utvikling vil konsekvens være at en kan falle gjennom gulv.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Begynnende råteskader.

! TG 3 Utvendige trapper

Trapp fra terrasse 1.etg. mot syd-vest, oppført i impregneret treverk.
Manglende rekkverk på trapp

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Konsekvens av manglende rekkverk er fall fra trapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende rekkverk på trapp.

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Belegg, laminat, flis, lakkert furu og betong i kjeller.

Vegger: Malt trepanel, MDF smartpanel og betong i kjeller.

Himlinger: Malt trepanel, MDF smart-tak og bjelkelag i kjeller.

Det er bruksslitasje på fleste flater og stedvis noe ufagmessig utførelse på gulv, listverk og øvrige overflater.

Det må påregnes noe utskifting/overflatebehandling ved overtakelse.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Laminat gulv i boligen med glipper mot gulvlister og flere gulv med sprekker i skjøter.
Ufagmessig utførelse. Endeskjøter på gulv er lagt på samme sted gjennom hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør påregnes noe utskifting av overflater og overflatebehandling.
Kostnadsnivå vil avhenge av krav til standard. Kostnadsestimat er derfor usikkert.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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 planavvik gjennom trapperom i 2.etg. på 28mm i hele lengde på rommet.

Det ble målt 18mm planavvik gjennom soverom mot vest i 2.etg.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats på kjøkken. Peis fra ca. 1999.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Det er ikke anlagt plate på gulv foran peis med innsats i kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Det må etableres plate etc. på gulv foran peis med innsats.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Fuktsøk i rom under terreng.:

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 indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er synlig saltutslag på vegger og gulv i kjeller.

Kjellere fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av kjellere fra denne byggetiden er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales og fjerner organisk materiale i kjeller og opprette god lufting i kjeller.

Kjeller er ikke egnet for innredning til boligrom med hensyn til takhøyde, dagslysflate og påpekte avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Kryp kjeller

Lite utbygg mot vest har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kryp kjeller kun inspisert via hull/lufteventil i mur-vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist andre avvik:

Det er begrenset tilgang til krypkjeller. Kun mulig å inspisere krypkjeller fra ventil/hull i mur.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Andre tiltak:

Det bør etableres bedre tilgang til krypkjeller, da dette er en risikokonstruksjon.

Det bør etableres fuktsperre på grunn i krypkjeller. Ved mye fuktighet i grunn kan dette medføre økt fukt belastning på konstruksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kun inspisert fra hull i mur.

! TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har 180°. tett malt tretrapp. Rekkverk på vange.
Manglende håndløper på vegg, lavt rekkverk i 2.etg. mot trapp og store åpninger i rekkverk.

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.

Åpninger i rekkverk er ca. 12cm. dagens krav til åpninger er maks. 10cm. Rekkverk i 2.etg. er kun ca. 80cm høyt. Dagens krav til høyde på rekkverk i trapp er 90cm.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det anbefales å endre høyde på rekkverk til gjeldende krav, og montere håndrekke på vegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige dører

Innvendig har boligen 3-speil malte fyllingsdører.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Flere dører tar i karm og har noe skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre innvendige forhold

Oljetank.:

Det er oljetank innmurt i kjeller. Ukjent type tank, størrelse, alder og tilstand på tank.

Oljetank er i dag ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det anbefales nærmere undersøkelser av oljetank da denne ikke er i bruk, og det fortsatt er noe igjen på tanken. iht. eier.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales tømning og rens av tank som ikke er i bruk.

Det vil ikke være krav om fjerning av tank.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

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

Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredde i kraft.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malt panel.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er riss i fuger over vindu ved dusjkabinett, ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til kun ca 10mm, fra topp flis ved terskel.

Det er ikke synlig mansjett/tettesjikt i slukene.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er iht. eier brudd i varme-kabel. Denne er derfor ikke i funksjon. Det er svært begrenset fall på gulv i rommet. Det ble funnet svertesopp på fuger bak dusjkabinett og saltutslag i fuger under kabinett.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak på varmekilde.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Overflater må rengjøres.

Med hensyn til defekt varmekabel og påpekte feil/mangler, bør det påregnes utskifting av gulv, tettesjikt og varmekabel.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Saltutslag i fuger under kabinett

2.ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er ikke synlig membran/mansjett i slukene. Det er ikke brukt mansjetter ved rørgjennomføringer i vegger.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det må påregnes utskifting av gulv i rommet. Med hensyn til manglende tetting i rørgjennomføringer i vegger er det påregnelig med renovering av bad og tettesjikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ikke synlig membran i sluk

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående servantskap med hel servant. Gulvstående høyskap i hjørnet. Dusjkabinett, hjørne badekar og gulvstående toalett.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er til del mye svelle/fukt-skader på innredning/servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør påregnes utskifting av servantskap. Konsekvens av svelleskader er estetiske.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Svelleskader i servantskap

2.ETASJE > BAD

! TG 3 Ventilasjon

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg. Vifte er defekt.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Vifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vifte må skiftes og det må etableres tilluftspalte til rommet for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Defekt vifte

2.ETASJE > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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

Ved enkelt overflate fuktsøk rundt dusjkabinett ble det funnet forhøyede fuktverdier i nedre kant av vegg og i gulv.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Ved enkelt overflate fuktsøk rundt dusjkabinett ble det funnet forhøyede fuktverdier i nedre kant av vegg og i gulv

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det er påregnelig med renovering av våtrom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Forhøyede fuktverdier i nedre kant av vegg.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er flatt gulv i rommet. ikke sluk og det er ikke etablert vannstoppsystem ved vaskemaskin.

Malt panel på vegger. Belegg har hull ved rørgjennomføring i gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vaskerom

2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Det er ikke montert vannstoppsystem og det er kun trepanel på vegger.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert vannstoppsystem og det er kun trepanel på vegger, samt hull i belegget ved rørgjennomføring.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Konsekvens kan være vannlekkasje fra rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:

Heltre skrog med 1-speil heltre malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag med dobbel kum i stål. Integrert stekeovn, platetopp og kjøøl/fryseskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Keramiske fliser mellom benk- og overskap.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er slitasje på fronter, en front med sprekk. Sokkel med skader/bruksslitasje.
Benkeplate med skade i front på hjørnet. Kantlist har falt av.
Bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det må påregnes noe utbedring/utskiftninger på kjøkkeninnredning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1.ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 3 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilator har u lyd i vifte og det mangler fett-filter i ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Det er påregnelig med utskifting av ventilator.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende filter i ventilator

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom 1.etg.

Flis på gulv, malt panel på vegger og tak.

Gulvstående toalett og søyleservant.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke ventilasjon fra rommet med unntak av åpning av vindu, og manglende tilluftsløsning.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med åpen rør-føring i kjellertak. Ukjent alder.

Det er rør i rør plast vannrør opp til bad og kjøkken. Antatt fra ca. 1999.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast til bad, vaskerom og kjøkken. Avløpsrør antatt skiftet ut ved renovering av boligen i ca. 1999. Det er noe soil/støpejern avløpsrør i kjeller, fra byggeår.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Varmesentral

Oppvarming av vann til radiatorer med ca. 300l varmekjel på strøm. Tank fra 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert i kjeller. Varmtvannstank fra 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke sluk i rommet ved bereder og den er tilkoblet vanlig stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres sikker avrenning/vannstoppsystem ved varmtvannstank.

Det anbefales etablering av el-tilkobling iht. gjeldene krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Vannbåren varme til oppvarming av boligen med radiatorer spredt rundt i boligen.

Ukjent alder på anlegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 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 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.

Åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap plassert i kjeller. Og et fordelingsskap i trapperom.
Automatsikringer i begge skap. El-anlegg renovert ved rehabilitering av boligen, ca. 1999

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.
1999 Ved rehabilitering av boligen.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og 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 er ukjent om det foreligger samsvarserklæringer på utført el-anlegg etter 1999, anbefales det og gjennomføre utvidet El-kontroll.

Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for El-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av El-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et El-anlegg. For nærmere undersøkelser av El-anlegg anbefales det derfor og kontakte El-takstmann. Da det ikke er foretatt El-kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det og gjennomføre utvidet El-kontroll.

! 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.

Tilstandsrapport

Røykvarslere i begge etasjer tilkoblet alarmsystem i boligen. Ett 6kg brannslukningsapparat fra 2025.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2001. Synlig grunnmurplast rundt det meste av boligen.

Gulv på grunn antatt ikke fuksikret. Kapilærsug av vann kan forekomme gjennom gulv på grunn.

Årstill: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Da det ikke er anlagt ny drenering på vestsiden av boligen, under terrasse og fundament til tidligere basseng. Vil dette kunne føre til økt fuktbelastning på kjellervegger.

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.

For eventuelle tiltak vil dette avhenge av bruken av kjeller.

Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvens kan være å måtte drenere siste del på vest-vegg.

Kostnadsestimat ikke satt da dette er usikkert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Skrånende tomt. Noe terrengfall mot boligen ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

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

Skrånende tomt mot boligen ved inngang.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det anbefales terrengjustering for å lede vann effektivt vekk fra grunnmur.

Ved økt vann/fuktbelastning på drenering kan det medføre fuktighet i kjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Det er avløp til minirensanlegg med overløp til grøft. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent alder på rør.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling/lagring

Byggeår

2004

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Garasje 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 er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Beskrivelse

Frittstående dobbel garasje:

Bygningen er fundamentert med betongdekke til antatt faste grunn.

Vegger i isolert trebindingsverk på ringmur av murte lettklinkerblokker.

Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning.

Saltak-konstruksjon i tre med loftsrom på halve garasje. Åpen himling med plass til løftebukk i halve garasje.

Yttertak er tekket med sort betongstein. Takrenner og nedløpsrør i sort stål utførelse.

2 leddporter i metall med motor.

Sidedør i tre med sporfrest utside, slett innside og glassfelt. Bemerk at ytterste glass i dør er knust.

Vinduer i trerammer med enkelt glass.

Dører/porter og vinduer fra byggeår.

Innvendig overflater: Betonggulv, sponplater på vegger og tak.

Innlagt strøm med eget sikringskap. Åpent El-anlegg i garasjen.

Tilgang til loft via bratt utvendig trapp på gavl-vegg. Værslitt trapp og repos. Store åpninger i rekkverk på trapp.

Tett dør i tre. Meget værslitt. Manglende dørhåndtak på dør.

På bakside av garasje er det satt opp enkel bod/skjul med pulttak, tekket med sorte takplater.

Enkel dør i panel. Gruset gulv i bod.

Det bør påregnes noe vedlikehold av garasje.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

266 m²/266 m²

Enebolig: Vindfang, Gang, 2 Trapperom, Toalettrom, Kjøkken, 2 Stuer, Kontor, 3 Soverom, Bad, Vaskerom, 5 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 69 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 700 000

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

3 500 000

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Nesveien 191 ,1960 LØKEN 198 m ² 1922 2 sov	07-03-2021	2 900 000	3 300 000		3 300 000	16 667
2 Nyveien 1583 ,1970 HEMNES 202 m ² 1850 4 sov	27-07-2021	3 900 000	3 350 000		3 350 000	16 584
3 Nesveien 205 ,1960 LØKEN 187 m ² 1960 4 sov	13-11-2018	2 800 000	2 500 000		2 500 000	13 369
4 Nesveien 387 ,1960 LØKEN 187 m ² 1958 5 sov	11-04-2023	2 590 000	2 100 000		2 100 000	11 230

Om sammenlignbare salg

Utalget 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. Utalget 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 inkludert eiendomsskatt	Kr.	18 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	20 000
Forsikring (ca. antatt av takstmann)	Kr.	9 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	47 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 950 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 550 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 130 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	500 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 050 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	650 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 700 000
--	------------	------------------

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 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 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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	112			112	57
2.Etasje	83			83	17
Kjeller	71			71	
SUM	266				74
SUM BRA	266				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, Gang, Trapperom, Toalettrom, Kjøkken/spisestue, Tv-stue, Stue 2, Kontor		
2.Etasje	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Vaskerom		
Kjeller	Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5		

Kommentar

Det bemerkes at takhøyde i kjeller er kun ca. 195-198cm. Kjeller er ikke egnet for varig opphold med hensyn til takhøyde, rømningsvei og dagslysflate.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

Det bemerkes at det ikke foreligger godkjent søknad for tilbygget sommerstue.

Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Tilbygget med stue/sommerstue mot vest i ca. 2022. Utført med egeninnsats/dugnad.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		56		56	
Loft		13		13	
SUM		69			
SUM BRA	69				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På godkjente tegninger er det ikke inntegnet vinduer i garasje. Det er heller ikke inntegnet trapp og dør til loftrom.
Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	195	71
Garasje	0	69

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2025	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Rita Miranda Adolfsen Wiker	Kunde
	Ronny Wiker	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	28	5		0	2313.1 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Nesveien 128

Hjemmelshaver

Wiker Rita Miranda Adolfsen, Wiker Ronny

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen beliggende i landlige omgivelser ca. 4,5km syd fra Løken sentrum.
Løken sentrum har et utvalg av butikker og servicetilbud.
Mulighet for rekreasjon og turmuligheter i umiddelbar nærhet.

På Løken er det skole fra 1 til 7 trinn, samt barnehager.
Ca. 1km fra skolen er det også idrettshall, ballbinge og fotballbaner.

Det er ca. 18 km til Bjørkelangen som er kommunesenter med større utvalg av butikker og service tilbud.

Rekreasjonsmuligheter i nærheten med fint turterreng, lysløype og skiterreng i Løken og omegn.

Offentlig kommunikasjon med buss fra hovedveien ca. 1,5km fra boligen.
Det er Ca. 40 km til Lillestrøm Ca. 62 km til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Vei-adkomsten er ikke sikret med tinglysning.
Det er i dag ingen avtale om fordeling av kostnader tilknyttet veien. Det kan ikke utelukkes at det kan påløpe kostnader for veivedlikehold.
Veien er i dag vedlikeholdt av grunneier på nabogård.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via mini renseanlegg, Biovac, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 2313m² iht. Eiendomsverdi.no

Parkering på gruset gårdsplass eller i garasje.

Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning.
Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 280 000	2000

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.06.2025		Gjennomgått	4	Nei
Eiendomsverdi.no	06.05.2025	Eiendomsinformasjon	Gjennomgått	2	Nei
Eier	06.05.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
3D planskisser	07.05.2025	Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Gjennomgått	2	Ja
Tegninger	24.06.2025	Godkjente tegninger av garasje. Fra 2004.	Gjennomgått	2	Nei
DLE, tilsyn av el-anlegg	24.06.2025	Fra tilsyn i 2008.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.07.2025	

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 dampsperrer 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 opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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/LD1575>

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