

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Haugentoppen 7, 1960 LØKEN
 AURSKOG-HØLAND kommune
 # gnr. 33, bnr. 25

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 281 m² BRA-i: 205 m²



Befaringsdato: 12.03.2026

Rapportdato: 25.03.2026

Oppdragsnr.: 13998-1491

Eiendomsverdi ref nr: ZK2116

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Fagersand AS

Fagersand AS har tilhold på Setskog i Aurskog Høland kommune og utfører takstopdrag på indre deler av østlandet.

Takstingeniør Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømmer og byggmester. Er utdannet bygningsakkyndig gjennom Norsk Takst og er sertifisert for Tilstandsrapport for bolig, verditakster, skade- og reklamasjonstakster og naturskade.



Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Skade
- Skjønn
- Naturskade



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND BOLIG.

Eldre bolig med tilbygg fra 2005 med oppgraderte overflater og bygningsdeler.
Eldre del av boligen har enkelte bygningsdeler, som har eller er i ferd med å oppnå forventet brukstid.
Det er registrert noe fukt i kjeller og skader på bjelker, som må undersøkes nærmere og utbedres.
Våtrommene har noen uheldige løsninger, som bør utbedres.
Alt med sikkerhet blir vurdert etter dagens krav.
Dette er forenklet sammendrag og det henstilles sterkt å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.

Enebolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur av støpt mur og lettklinkerblokker.

Yttervegger i trekonstruksjon der 1.etasje i eldre del er av tømmer, 2.etasje og tilbygg er av reisverk eller bindingsverk. Iht. eier.
Det er stående trekledning.
Vindskier og toppbord av tre.

Saltak konstruksjon med sperretak.

Eldre del har møneloft med innvendig tilgang, etasjeskille isolert med flis og mineralull.

Taktekking av betongtakstein.

Undertak av rupanel og papp på eldre del og undertakplater på tilbygg, iht. stikkprøver.

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.

Takstige til pipe med halvbeslag, pipe med helbeslag er ikke i bruk og har ikke takstige.

Snøfanger over inngangsparti.

Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufteventil.

Ytterdør med 3-lags isolerglass til entré.

Terrassedører av tre med 2-lags isolerglass fra 1- og 2.etasje.

Veranda med tilgang fra soverom 2.etasje i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk.

Terrasse og trapp 1.etasje i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk, delvis overbygget.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er i hovedsak av parkett, malt eldre tregulv, heltregulv og laminat.

Vegger er i hovedsak av malt trepanel og MDF plater

Himlinger er i hovedsak av malt trepanel, MDF panel og malte plater.

Etasjeskillere av bjelkelag.

Innredet del av kjelleretasje består av en gang/bod og bad/vaskerom.

Gang/bod har yttervegger av lettklinkerblokker, utført med trepanel, støpt plate på mark med parkett og trepanel i himling.

Uinnredet del av kjelleretasje består av boder.

Rommene har betonggulv, murvegger og stubbloft av trevirke.

Krypkjeller med tilgang fra uinnredet kjeller, har jordmasser eller fjell på grunn dekket med plast, murvegger og stubbloft av trevirke.

Teglsteinspipe med sotluke i kjeller.

Tilkoblet vedovn i stue og en eldre kjøkkenovn i kjeller.

Elementpipe i tilbygg forblendet med fasadeskifer e.l. er ikke tilkoblet ildsted og ikke i bruk.

Malt tett tretrapp til 2.etasje og til innredet kjeller.

Enkel rett trapp til uinnredet kjeller.

Profilerte formpressede innerdører og enkelte trefyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2.etasje.

Eier opplyser at badet ble renoveret inkludert tettesjikt i 2004, som egeninnsats.

Malte plater på vegger og malt trepanel i himling.

Fliser på gulv med gulvvarme.

Eldre soilsluk under servant.

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, speil, frittstående toalett og dusjkabinett.

Det er naturlig ventilering og tilluft under dør.

Bad/vaskerom i kjelleretasje.

Det er delt av badstue, som ikke er ferdigstilt.

Fliser og panel på vegger og malt trepanel i himling.

Fliser på gulv med gulvvarme.

Sluk under badekar er ikke tilgjengelig.

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil, innbygget badekar, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, induksjonstopp, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjøleskap.

Parkett på gulv og panel på vegger.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etasje med belegg på gulv, trepanel på vegger og malte plater i himling.

Utstyr består av frittstående toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber og noe plast.

Stoppekran er plassert uinnredet kjeller.

Synlige avløpsrør av plast og støpejern.

Stakeluger i kjeller og det er vurdert at kanal på loft er for avløpslufing.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Luft-til-luft varmepumpe, der innerdel er plassert i stue.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i uinnredet kjeller.

Beskrivelse av eiendommen

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.
Sikringskap med automatsikringer er plassert i gang 2.etasje.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er i hovedsak flatt terreng med noe fall fra bygning.

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger, iht. eier.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	281 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	205 m ²
Totalpris	4 000 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 950 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forevist tegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Det bør undersøkes med kommunen om dette foreligger.

Garasje/uthus

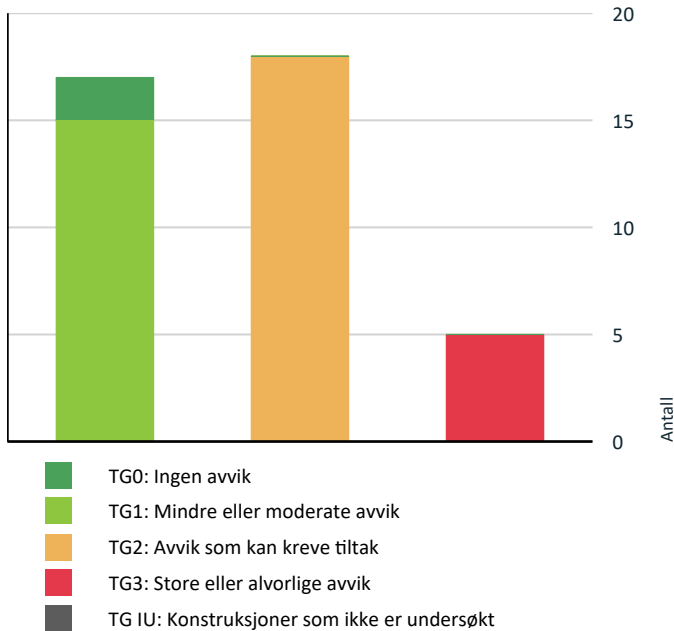
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist eller innhentet eventuelle tegninger, tillatelse eller ferdigattest.

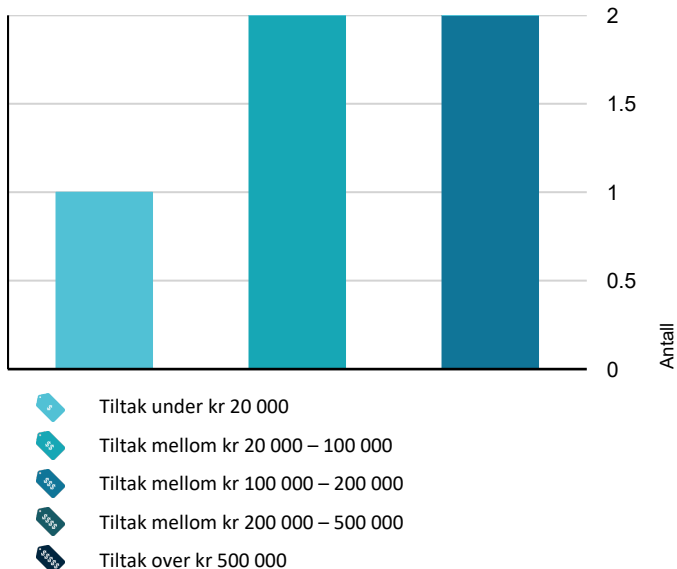
Det må innhentes opplysninger hos kommunen om bygningen er godkjent, eventuelt må det søkes godkjenning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) for bolig med teknisk verdi og markedsverdi, i forbindelse med salg.

Tilleggsbygninger som uthus, garasje o.l. uten boligfunksjoner er ikke teknisk vurdert, kun en forenklet beskrivelse.

Referansenivå for vurderinger i rapporten er byggeår 1951 og tilbyggingsår 2005 og det legges til grunn at tilbygg er prosjektert og søkt etter teknisk forskrift 1997.

Kommunale opplysninger er ikke tilsendt, opplysninger er hentet fra kommunens kartportal og kan være mangelfull.

Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet Byggekost.no.

På befaringsdagen var det oppholdsvær og eventuelle lekkasjer utenfra kunne ikke oppdages.

Eier var tilstede på befaringen og ga opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Innredet kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Innredet kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Innredet kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Innredet kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

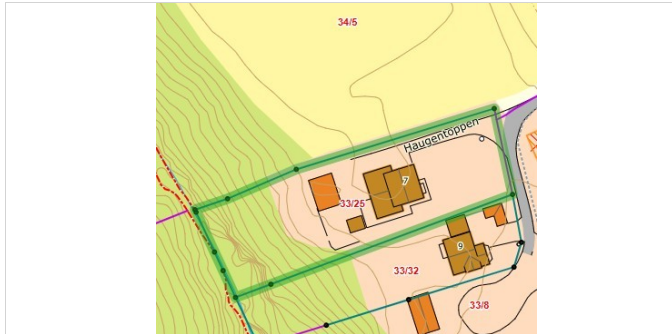
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trapeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1951

Kommentar
Byggeår er ukjent, årstall er satt på bakgrunn av når eiendommen ble etablert, iht. matrikkel.

Anvendelse
Bebodd bolig.

Standard
Enebolig der eldre del er over to etasjer og har uinnredet kjelleretasje, samt tilbygg over en etasje og har innredet kjeller under deler av tilbygget.
1.etasje består av entre, gang, kontor, toalettrom, åpen spisestue/kjøkken løsning og to stuer.
2.etasje består av gang, bad og fire soverom.
Innredet kjeller består av gang/bod og bad/vaskerom.
Uinnredet kjeller består av boder og krypkjeller.
Oppvarming består av varmepumpe, varmekabler på våtrom og entre, samt vedfyring og strøm.
Det er offentlig innlagt vann og avløp.
Boligen har oppgradert standard, hovedsakelig fra tilbyggingsår 2005.

Vedlikehold
Bygningen har i hovedsak et normalt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1960	Påbygg	Bygget 2.etasje på 60 tallet.
2004	Oppgradering	Renovert bad 2.etasje.
2005	Tilbygg/oppgradering	Tilbygget 1.etasje med entre, gang og stue, kjeller med gang/bod og bad/vaskerom. Etterisolert og byttet kledning på hele huset. Ny takstein på eldre del av huset. Nye vinduer 2.etasje. Drenert rundt bygning. Nytt utv. avløp fra kum til bolig. Nytt sikringsskap.
2010	Oppgradering	Etterisolert loft.
2012	Oppgradering	Renovert kjøkkeninnredning. Montert varmepumpe, utført av Varme og Kjøll v/ Svein Gløtta.
2015	Oppgradering	Renovert toalettrom.
2022	Oppgradering	Lagt nytt terrassedekke og rekkverk.

Opplysninger gitt av eier, der annet ikke er oppgitt.
Årstall er oppgitt til å være ca.
Dagens eier tok over boligen i 2002.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av betongtakstein.
Undertak av rupanel og papp på eldre del og undertaksplater på tilbygg, iht. stikkprøver.
Takstein på eldre del ble skiftet i 2005, undertak ble ikke skiftet.
Opplysninger iht. eier.
Det er noe mose på takstein som bør fjernes, da den kan forkorte brukstiden på tekkingen.

Begrenset besiktiget fra takstige og møneloft da det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på resten av taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak eldre del.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskiftning av undertaket på den eldre delen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for vannlekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.



Taktekking på eldre del.



Taktekking på tilbygg.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.
Takstige til pipe med halvbeslag, pipe med helbeslag er ikke i bruk og har ikke takstige.
Snøfanger over inngangsparti.
Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner kunne ikke oppdages.
Begrenset besiktiget fra takstige og bakkenivå.

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 anbefales å montere snøfangere for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for personskader eller skade på eiendom. Manglende snøfangere øker risikoen for at snø og is faller ned på områder der personer eller dyr kan oppholde seg.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjon der 1.etasje i eldre del er av tømmer, 2.etasje og tilbygg er av reisverk eller bindingsverk. Iht. eier. Det er stående trekledning, ved stikk kontroll ble det observert musebånd på tilbygg.

Eier opplyser at det ble etterisolert og byttet kledning på hele huset i 2005.

Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ikke observert luftespalte i nedkant bak kledning, fortrinnsvis på eldre del.

Iht. SINTEF Byggforsk skal kledning med to-trinns tetning ha lufte- og dreneringsspalte for bl.a. at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av kledningen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør etableres luftespalte i nedkant bak kledningen for å sikre tilstrekkelig utlufting og drenering, i tråd med anbefalinger fra SINTEF Byggforsk.

Manglende lufting kan føre til oppfukning og redusert levetid på kledning og underliggende konstruksjon, samt økt risiko for råteskader.



Bilde underkant av kledning på eldre del.



Bilde underkant av kledning på tilbygg.

Vindskier

Beskrivelse

Vindskier og toppbord av tre.
Begrenset besiktiget fra takstige og bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Toppbord er delvis mosegrodd og har skader, enkelte vindskier har skader i nedkant.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vindskier og toppbord med skader må skiftes ut, og det anbefales å montere beslag på toppbord for å beskytte mot videre fukt- og råteskader.

Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt risiko for ytterligere forringelse av trekonstruksjonen og påfølgende følgeskader på bygget.



Toppbord med mose.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak konstruksjon med sperretak.

Eldre del har møneloft med innvendig tilgang, etasjeskille isolert med flis og mineralull.

Begrenset innsipert fra område ved luke da det ikke er gulv eller gangbane.

Tilbygg har høy himling og konstruksjon er ikke mulig å innsipere.

Vurdering av avvik:

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

Det er fuktmerker ved gjennomføring av pipe, fuktmåling i dette område viste ca. 11 %, som er normal fukt.

Det er mørke partier på undertak ved takfot og fuktmerker på flere taksperrer.

Det er begrenset ventilering av loftet.

Avtrekk eller lufting for avløp er delvis uisolert.

Eier opplyser at det er observert mus på loft og kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Fuktmerker ved pipe må følges opp for å avdekke eventuell utvikling, og nødvendige tiltak må iverksettes ved behov.

Det bør foretas en grundigere undersøkelse av takkonstruksjon og undertak for å avdekke eventuelle skader.

God ventilering av loftet må etableres for å redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse.

Kanaler på loftet må isoleres for å hindre kondens og påfølgende fuktskader.

Tiltak bør iverksettes for å hindre mus i å komme inn i bygningen, da dette kan føre til skader på konstruksjon og isolasjon.



Møneloft.



Fuktmåling ved pipe viste normale verdier.



Kanal på loftet må isoleres.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass og luftenventil.

Alder på glass er datert: 2006, 2010, 2013 og udaterte.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med 3-lags isolerglass til entré.

Terrassedører av tre med 2-lags isolerglass fra 1- og 2. etasje.

Dører har bruksmerker og soveromsdør bør justeres, vurdert til mindre avvik.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veranda med tilgang fra soverom 2.etasje i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk.

Terrasse og trapp 1.etasje i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk, delvis overbygget.

Sikkerhetsdetaljer er vurdert under HMS punkt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene er i hovedsak av parkett, malt eldre tregulv, heltregulv og laminat.

Vegger er i hovedsak av malt trepanel og MDF plater

Himlinger er i hovedsak av malt trepanel, MDF panel og malte plater.

Flere overflater er oppgradert eller overflatebehandlet.

Det er normal bruksslitasje i forhold til alder på overflater.

Overflater i kjelleretasje er vurdert under "Rom under terreng".

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av bjelkelag.

Målinger av skjevheter på gulv er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt.

Ved målinger ble det registrert enkelte skjevheter på gulv.

1.etasje stue/kjøkken ble det målt opp til ca. 8 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 15 mm over hele rom.

2.etasje gang og soverom ble det målt opp til ca. 10 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 20 mm over hele rommet.

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.

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 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinspipe med sotluke i kjeller.

Tilkoblet vedovn i stue og en eldre kjøkkenovn i kjeller.

Elementpipe i tilbygg forblendet med fasadeskifer e.l. er ikke tilkoblet ildsted og ikke i bruk.

Iht. NRBR er siste tilsyn utført 23.8.2018.

Ingen avvik eller anmerkninger er registrert på avtalen.

Det er i tillegg framvist dokumentasjon fra NRBR datert 13.3.2026 at sak er avsluttet etter tidligere avvik.

Vurdering er delvis på bakgrunn av tilsynsrapporten.

Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er synlig riss eller sprekke i pipe over tak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør undersøkes av feier om riss/sprekke i pipe må utbedres og eventuelt foreta tiltak for å hindre vanninntrenging og forringelse av pipens konstruksjon.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til ytterligere skader og redusert brannsikkerhet.



Riss/sprekke i pipens øvre del.

TG 2 Uinnredet kjeller

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Uinnredet del av kjelleretasje består av boder.

Rommene har betonggulv, murvegger og stubbloft av trevirke.

Det er ikke foretatt hulltaking da det er åpne murvegger.

Fuktmålinger i trevirke viste opp til ca. 14 %, som er normal fukt.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Vurdering av avvik:

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

Yttervegger og gulv har saltutslag, som er tegn på fuktgjennomtrenging fra terreng eller grunn.

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.

Kjeller må holdes under oppsikt og det bør vurderes tiltak for å redusere fuktinntrenging i kjeller.

Kjeller må ses i sammenheng med tilliggende krypkjeller, som har påviste fuktskader og det kan ikke utelukkes skader også i kjeller, som ikke er registrert.

Saltutslag og fuktgjennomtrenging kan over tid føre til økt risiko for råte- og muggsopp-skader i treverk, samt forringelse av murkonstruksjonen.

Eldre kjellere må betegnes som en risikokonstruksjon da de normalt ikke har dagens fuktsikring som dagens bygg og kan bli utsatt for fukt, spesielt ved store nedbørmengder og må holdes under oppsikt.

Tilstandsrapport



Saltutslag på vegger, som er tegn på fukt.



Fuktmålinger viste normal fukt i trevirke.

TG 3 Innredet kjeller

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Innredet del av kjelleretasje består av en gang/bod og bad/vaskerom. Gang/bod har yttervegger av lettklinkerblokker, utforet med trepanel, støpt plate på mark med parkett og trepanel i himling.

Det er foretatt hulltaking i utforet yttervegg mot sør/vest, fuktmåling i trevirke viste ca. 21 %, som er over grensen for skadelig fukt. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Bad/vaskerom vurdert under eget punkt.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist andre avvik:

Fuktmåling i utforet vegg viste ca. 21 % fukt, som er skadelig fukt. Det ble registrert fuktig isolasjon og observert plast på murvegg ved hulltaking.

Gulv har sterk slitasje og merker.

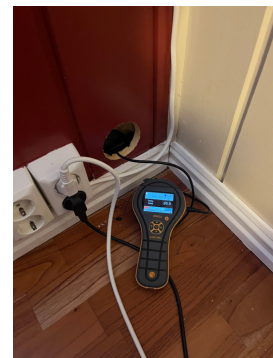
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinnholdet i veggkonstruksjonen, for eksempel ved å fjerne utforede vegger og sikre tilstrekkelig ventilasjon. Videre bør årsaken til det høye fuktnivået kartlegges og utbedres for å unngå utvikling av råte, muggsopp og skader på konstruksjonen. Det skal ikke benyttes plast på utforede kjellervegger, da den kan forårsake fuktskader.

Slitt og skadet gulv bør vurderes utbedret for å sikre tilfredsstillende overflate og hindre ytterligere forringelse.

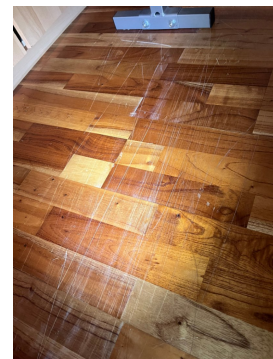
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fuktmåling viste skadelig fukt i utforet vegg.



Hulltaking avdekket fuktig isolasjon og plast på yttervegg.



Slitasjemerker på gulv.

TG 3 Kryp kjeller

Beskrivelse

Krypkjeller med tilgang fra uinnredet kjeller, har jordmasser eller fjell på grunn dekket med plast, murvegger og stubbloft av trevirke.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

Det ble registrert råteskader i flere takbjelker og stubbloft. Yttervegger har saltutslag, som er tegn på fuktgjennomtrenging fra terreng eller grunn.

Bjelkelag er provisorisk støttet opp med trestolper, disse kan være utsatt for fuktskader og må undersøkes nærmere.

Fuktmålinger i trevirke viste opp til ca. 17 %, som øker faren for råte og mugg skader.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

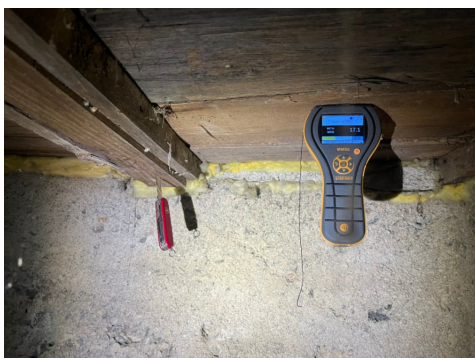
Det må gjennomføres en grundig undersøkelse av bjelkelag, stubbloft og understøttelser, og alt skadet treverk må skiftes ut for å hindre videre utvikling av råte og sopp.

Krypkjelleren bør overvåkes jevnlig, da denne typen konstruksjon er spesielt utsatt for fukt- og råteskader, noe som kan svekke byggets bæreevne og føre til kostbare utbedringer dersom tiltak ikke iverksettes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Råte i bjelker og saltutslag på vegger.



Fuktmåling viste over grensen til skadelig fukt.



Krypkjeller med provisorisk understøttelser av bjelkelag.

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tett tretrapp til 2.etasje og til innredet kjeller. Enkel rett trapp til uinnredet kjeller.

Sikkerhetsdetaljer er vurdert under HMS punkt.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte formpressede innerdører og enkelte trefyllingsdører. Enkelte dører mangler dørskilt.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 2.etasje.

Eier opplyser at badet ble renoverert inkludert tettesjikt i 2004, som egeninnsats.

Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon på badet.

Årstill: 2004

Kilde: Eier



Bad 2.etasje.

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TC 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater på vegger og malt trepanel i himling.
Eier opplyser at det er benyttet våtromsmaling på vegger.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Vindu er i våtsonen til dusj, uten synlig fuktsikring og kan bli utsatt for fukt.

Våtzone til dusj er 1m fra dusjens ytterkanter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduet bør fuktbeskyttes eller overflatebehandles med egnet maling/lakk for våtrom for å hindre fuktskader og forringelse av materialet over tid.

Dersom det kun benyttes dusjkabinett og vinduet vedlikeholdes godt, er risikoen redusert, men endret bruk av dusjløsning kan medføre behov for tiltak for å unngå fuktskader på vindu og tilstøtende konstruksjoner.



Vindu i våtzone til dusj.

[2.ETASJE > BAD](#)

TC 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med gulvvarme.

Gulvet er forholdsvis flatt uten fall mot sluk.
Under kabinett er det direkte avløp uten sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er ikke fall fra dør til sluk, det er noe fall til dusjsone, som ikke har sluk.

Det er registrert "bom" i flere fliser.

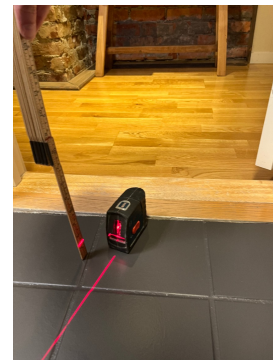
Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes til sluk og ikke ut av rommet. Eventuelt kan også etablering av lekkasjestopper hindre lekkasjevann å skade tilliggende konstruksjoner. Fliser med bom bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å unngå skadeutvikling og redusert levetid på gulvet. Manglende fall medfører økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje, samt fare for at vann ikke ledes bort på en forsvarlig måte.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Referanse måling av fall ved terskel på 30 mm.



Måling av fall ved sluk viste tilsvarende 30 mm.

[2.ETASJE > BAD](#)

TC 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Eldre soilsluk under servant uten synlig membranmansjett.
Eier opplyser at det er benyttet smøremembran under fliser, på vegger er det benyttet våtromsmaling, som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Støpejernssluk har forventet brukstid på ca. 50 år. Våtromsmaling har forventet brukstid på 10-15 år. Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Dagens løsning med smøremembran direkte ned på eldre sluk uten klemring gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Våtromsmaling har oppnådd forventet brukstid og gir økt risiko for fuktskader.

Det bør vurderes utskifting av sluk og tettesjikt.

Konsekvens av å ikke iverksette tiltak kan være fuktskader i konstruksjonen.

Inntil tiltak er gjort bør det opprettholdes dusjon i kabinett, men våtrommet er fortsatt utsatt ved en lekkasje.



Eldre sluk.

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, speil, frittstående toalett og dusjkabinett.

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering og tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig avtrekk har begrenset effekt i forhold til mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Mekanisk avtrekk bør etableres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risikoen for høy luftfuktighet, som kan føre til fuktskader og dårlig inneklima.

2.ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i soverom mot våtsone til dusj.

Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.

Ved målinger under 8 % vil displayet ikke vise resultat.

INNREDET KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i kjelleretasje.

Våtrom fra tilbyggingsår 2002.

Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon på badet.

Det er delt av badstue, som ikke er ferdigstilt, denne er ikke videre vurdert.

Årstall: 2002

Kilde: Eier



Bad/vaskerom i innredet kjeller.

Tilstandsrapport



Det er en uferdig badstue på badet.

INNREDET KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser og panel på vegger og malt trepanel i himling.
Trepanel i tørre soner.

INNREDET KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med gulvvarme.
Det er fall mot badekar, med enkelte flate partier.
Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til kant på badekar.
Sluk er ikke tilgjengelig å måle til.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Fall til sluk er usikkert, da sluket ikke er tilgjengelig.
Enkelte fliser har "bom", som kan være et tegn på at flisen er løs eller er i ferd med å løsne.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Når sluket er gjort tilgjengelig, må det kontrolleres at det er tilfredsstillende fall mot sluk for å sikre at vann ledes korrekt bort og for å unngå risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Fliser med bom bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres, da løse fliser kan føre til ytterligere skader på gulvet og redusert levetid for overflaten.



Måling viste at det er fall mot badekar.

INNREDET KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk under badekar er ikke tilgjengelig.
Ukjent membran og tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Sluk under badekar er ikke tilgjengelig og er ikke kontrollert.
Det er ikke synlig membran/tettesjikt.
Gjennomføringer i vegg ved badekar og i servantskap er ikke tettet med mansjett e.l.
Der det er trepanel på vegg er denne ført ned til flislagt gulv med gulvlist, eventuell membran vil være punktert med spikring.
Våtzone gulv er hele gulvet samt 5 cm opp på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det må gis tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring for å unngå risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Gjennomføringer i våtsoner må tettes tilfredsstillende for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader.
Det bør kontrolleres at membran er intakt 5 cm opp på vegg der det er montert gulvlist, da manglende eller skadet membran øker risikoen for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Innbygget badekar med spalte i nedkant til sluk.



Gjennomføring i vegg ved badekar er ikke tett.



Gjennomføring i vegg under servant er ikke tett.

INNREDET KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil, innbygget badekar, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Underskap til servant har fuktskade i nedkant, vurdert til mindre avvik.



Servantskap har noe fuktskade i nedkant.

INNREDET KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømming.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftspalte eller ventil ved døren.

Manglende tilluft kan føre til redusert luftutskifting, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

INNREDET KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/rom, som er av murvegger.

Våtrommet er i stede fuktkontrollert/vurdert med fuktsøk, observasjoner, materialvalg og alder.

Det er ikke observert eller vurdert unormale forhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på at det ikke er foretatt hulltaking, noe som medfører en viss usikkerhet om tilstanden i skjulte konstruksjoner.

Konsekvensen av dette er at eventuelle skjulte fukt- eller råteskader ikke kan utelukkes, selv om det ikke er observert unormale forhold ved fuktsøk og visuell kontroll.

Tilstandsrapport



Fuktsøk viste normale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, induksjonstopp, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjøleskap.

Parkett på gulv og panel på vegger.

Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Enkelte bruksmerker, vurdert til mindre avvik.



Kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 1. etasje med belegg på gulv, trepanel på vegger og malte plater i himling.

Utstyr består av frittstående toalett og servant.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Manglende ventilering kan føre til opphopning av fukt og lukt, samt dårligere inneklima og økt risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør av kobber og noe plast.

Ukjent alder på vannrør, det er vurdert at deler av anlegget er eldre.

Stoppekran er plassert uinnredet kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det er vurdert at kobberrør er eldre og har passert halvparten av forventet brukstid.

Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av eldre kobberrør, da disse har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader på grunn av aldrende rør.



Stoppekran i kjeller.

Tilstandsrapport

⚠ TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast og støpejern.
Ukjent alder på avløpsrør, vurdert at støpejern er eldre.
Stakeluger i kjeller og det er vurdert at kanal på loft er for avløpslufting.

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid for avløpsrør av støpejern er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det bør vurderes utskiftning av avløpsrør av støpejern, da anbefalt brukstid er overskredet.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og vannskader som følge av aldrende rør.



Avløpsrør av plast og støpejern med stakeluger.

⚠ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

⚠ TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe, der innerdel er plassert i stue.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

⚠ TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter er plassert i uinnredet kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsbereider er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav.

Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereider større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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



Varmtvannsbereider.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.

Sikringskap med automatsikringer er plassert i gang 2.etasje.

Eier opplyser at det var el-tilsyn i 2017 med 3 avvik, avvik ble rettet 19.3.2026 og godkjent 24.3.2026.

Det foreligger dokumentasjon for utbedring av avvik fra ST-Elektro AS.

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.

2005 Det er ikke kjent om hele anlegget ble skiftet i forbindelse med tilbygg i 2005.

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

Nei Eier opplyser at noe el-arbeid er utført som egeninnsats.

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

Ja

Tilstandsrapport

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?

Ja Det foreligger dokumentasjon for retting av avvik 2026.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereeder, jmfør 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?

Nei

Generell kommentar

På grunnlag av opplysninger fra eier, fremvist dokumentasjon og tilstand er det ikke behov for utvidet el-kontroll.

Det er forutsatt at eventuelle avvik og mangler ble rettet ved gjennomgang 19.3.2026.

Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig, det kan derfor være feil med anlegget som ikke er oppdaget.



Sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke synlig fuktsikring av murvegg utvendig. Eier opplyser at det ble drenert rundt bygning i 2005.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

På bakgrunn av registrert fukt i kjeller, tilsier det at drenering og fuktsikring har begrenset effekt.

Det er ikke synlig grunnmursplast utvendig, denne skal avsluttes over terreng med klemlist.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Hvis mulig bør det undersøkes nærmere om drenering har tilfredsstillende effekt, ved f.eks. kamera inspeksjon eller rengjøring av anlegget.

Eventuelt må drenering og fuktsikring fornyes.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig fuktsikring er økt risiko for fuktskader, råte og redusert innemiljø.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av støpt mur og lettklinkerblokker.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er i hovedsak flatt terreng med noe fall fra bygning.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger, iht. eier.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Terrasser/verandaer med en høydeforskjell på 0,5 m over terreng skal vurderes opp mot dagens krav, som er høyde på minimum 1,0 m og åpninger på maksimum 0,10 m.

Innvendige trapper til etasje med "rom for varig opphold" (stue og tilsvarende rom, kjøkken og soverom) skal vurderes etter dagens krav. Trapper til etasje, som kun benyttes i forbindelse med drift av byggverket og ikke har "rom for varig opphold", har ikke spesifikke krav, men utformes slik at personsikkerheten ivaretas.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Trapp til terrasse mangler rekkverk, som er dagens krav.

Terrasse 1.etasje og veranda 2.etasje har rekkverk lavere enn 1 m og har større åpninger enn 10 cm som er dagens krav.

Innvendig trapp til 2.etasje og innredet kjeller har ikke håndløper på begge sider i trapp, iht gjeldene krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Det bør etableres rekkverk på utvendig trapp.

Åpningene i rekkverket på verandaen er såpass store at de bør reduseres til maks 10 cm, og høyden på rekkverket anbefales økes til minimum 1 meter for å oppfylle dagens krav.

Manglende eller lavt rekkverk og store åpninger medfører økt risiko for fall og personskade, særlig for barn og eldre.

Det bør monteres håndløperer på begge sider av innvendige trapper for å redusere risikoen for fall og ulykker.

Manglende håndløperer kan føre til økt fare for personskader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da langvarig eksponering for radongass kan medføre alvorlige helseskader. Eiendommen ligger i et område med "moderat til lav aktsomhetsgrad" for radon ifølge NGU aktsomhetskart.



Rekkverk på veranda bør utbedres til dagens krav.



Trapp og rekkverk på terrasse er ikke iht. dagens krav.



Trapp til 2.etasje.

Tilstandsrapport



Trapp til innredet kjeller.



Eiendommen ligger i et område som NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Bygninger på eiendommen

Garasje/uthus



Anvendelse

Biloppstilling, lager og hobby.

Byggeår

2017

Kommentar

Kilde: Eier opplyser at garasje ble satt opp i 2017/18.

Standard

Frittstående garasje/uthus med innredet loftetasje og carport.

Bygningen har støpt plate, yttervegger i trekonstruksjoner med stående utvendig kledning, saltak konstruksjon teknet med betong takstein, takrenner og beslag i metall.

Sidehengslede porter og dør, vinduer med 2-lags isolerglass.

Det er innlagt strøm.

Innvendig 1.etasje har delvis gips på vegger og åpent bindingsverk, gipsplater i himling.

Innredet og isolert loftetasje med utvendig trapp har tregulv, trepanel på vegger og himling.

Normal standard med oppgradert loft.

Vedlikehold

Bygningen har et normalt godt vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

205 m²/205 m²

Enebolig: Entré, 3 Gang, Trapperom, Kontor, Toalettrom, Stue/kjøkken, 2 Stuer, Bad, 4 Soverom, Bad/vaskerom, Bod

Andre bygg: Garasje/uthus
Bruksareal andre bygg: 76 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 950 000

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

4 000 000

Konklusjon markedsverdi

4 000 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

Slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet, med beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene og etter takstmannens skjønn.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Tyrihjellveien 33 ,1960 LØKEN 140 m ² 1939 3 sov	22-09-2025	3 950 000	3 800 000		3 800 000	27 143
2 Bekkeveien 1 ,1960 LØKEN 129 m ² 1965 3 sov	26-05-2025	2 990 000	2 915 000		2 915 000	23 893
3 Nyveien 953 ,1960 LØKEN 115 m ² 1960 3 sov	16-07-2025	3 990 000	3 990 000		3 990 000	23 609
4 Tetenveien 15 ,1960 LØKEN 142 m ² 1955 5 sov	14-05-2024	3 300 000	3 100 000		3 100 000	21 831
5 Fosserveien 280 ,1963 FOSSER 165 m ² 1956 4 sov	29-10-2025	3 990 000	3 750 000		3 750 000	20 492
6 Smieveien 1 C ,1960 LØKEN 219 m ² 1939 4 sov	15-10-2025	3 990 000	3 770 000		3 770 000	17 215
7 Engaveien 8 ,1963 FOSSER 247 m ² 1942 6 sov	16-06-2025	3 990 000	3 990 000		3 990 000	14 000
8 Hølandsveien 1493 ,1960 LØKEN 0 m ² 1961 4 sov	20-11-2025	4 400 000	4 250 000		4 250 000	12 040

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 450 000

Garasje/uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Garasje/uthus	Kr.	700 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 150 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	5 950 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	107			107	105
2.Etasje	67			67	9
Innredet kjeller	31			31	
Uinnredet kjeller					
SUM	205				114
SUM BRA	205				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, gang, trapperom, kontor, toalettrom, stue/kjøkken, stue, stue 2		
2.Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Innredet kjeller	Gang, bad/vaskerom, uinnredet badstue		
Uinnredet kjeller			

Kommentar

Uinnredet kjeller er gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, gulvareal er ca. 27 m².
Terrasse/veranda er definert som Åpent areal (TBA) .
Det bemerkes at vegg mellom tiliggende rom er inkludert i arealet.
Areal kan ha mindre avvik, da yttervegger har varierende påføring.
Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forevist tegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
Det bør undersøkes med kommunen om dette foreligger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje/uthus

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)				
1.Etasje		50		50			50
Loft		26		26		3	29
SUM		76				3	79
SUM BRA	76						

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).
I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, definert som GUA.
Carport er ikke måleverdig da denne har åpne vegger, gulvareal er ca. 15 m² og ikke inkludert i arealet.
Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist eller innhentet eventuelle tegninger, tillatelse eller ferdigattest.

Det må innhentes opplysninger hos kommunen om bygningen er godkjent, eventuelt må det søkes godkjenning.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Bernt Willy Aas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	33	25		0	2438 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Haugentoppen 7, 1960 Løken

Hjemmelshaver

Aas, Bernt Willy

Kommentar

Det er ikke kjent om eiendommen er oppmålt med offentlige grensemerker og det kan være unøyaktigheter.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et landbruksområde med spredt bebyggelse, nord/vest for Løken sentrum i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Iht. eier.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.
Iht. eier.

Regulering

Uregulert eiendom.
Eiendommen ligger hovedsakelig i et område avsatt til bolig i kommuneplanen, en mindre del mot vest er avsatt til LNF område.
Iht. kommuneplan for Aurskog Høland befinner eiendommen seg i hensynssone for ras- og skredfare.
Iht. kommunens kartportal.

Om tomten

Eiet tomt på 2.438 m², som i hovedsak er flat med skrånet terreng mot vest, tomta er opparbeidet med plen, belegningsstein, planter og trær.
Gruset/singlet innkjøring og parkering.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.03.2026		Gjennomgått	10	Nei
Ordrebekreftelse	09.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.	04.03.2026	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	8	Nei
Feie- og brannvesen.	07.09.2018	Tilsynsrapport fra NRBR.	Gjennomgått	1	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	19.03.2026	Sit.kart og planopplysninger.	Gjennomgått	1	Nei
Eier.	12.03.2026	Ga opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon Elektro	24.03.2026	Tilsyn og retting av avvik.	Gjennomgått	9	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 fuktinnhold 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 slitasjegrاد:** 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."
- 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/personvernerklæring/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/ZK2116>

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