

Tilstandsrapport



Enebolig



Sofiastien 10 , 1960 LØKEN



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 50, bnr. 162

Markedsverdi

3 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 13.01.2026

Rapportdato: 15.01.2026

Oppdragsnr.: 10816-26005

Referansenummer: DI1034

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Larsen Havnen AS

Takstingeniør

Rapportansvarlig



Petter Larsen Havnen

larsen@takstpartner.no

922 11 434

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig og garasje.

Eneboligen ble oppført i 1973.

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 1984. (det er mulig at opprinnelig frittstående garasje da ble bygd sammen/ombygd).
Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten og det er gjort enkelte anmerkninger til garasjen standard.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taktekkingen på nordsiden er fra 2020. Taktekkingen på sydsiden er av eldre ukjent alder.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen.

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Pipebeslaget er fra 2020 iht. eier.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående trebordkledning.
Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryp loft. Undertak av trebord.
Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Vinduene er hovedsaklig fra byggeåret.
Det er vindu med 2-lags glass prod. 2019 på 1 soverom i 1. etasje.
Det er nyere vindusglass i eksisterende vindusramme i stue i 1. etasje.

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt - døren har noe slitasjemerker som vurderes som normal slitasje.
Terrassedør i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2022.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Trapp i trekonstruksjon.
Del av terrasse er takoverbygd med saltak av trekonstruksjon.

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

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat, fliser, parkett og betong.
Vegger: Malte flater, trepanel, panelplater, fliser og murpuss.
Himling: Trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.

Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn.

Boligen har elementpipe. Tilkoblet peisovn i stue.
Peis i kjellerstue er plombert (murt igjen) i røykinnføringen og ikke i bruk (dette ble gjort pga. tidligere krav etter tilsyn).

Trapp: 90 graders malt tretrapp.

Innerdører: 3-speils formpressede hvite dører og 3-speils tredører.

Oppvarming: Det er installert luft til vann varmepumpe. Anlegget er fra 2018. Varmeanlegget forsyner vann til radiatoranlegg i boligen samt til vannbåren gulvvarme i kjelleretasje i trapperom/gang, kjellerstue og bad/wc.
Det er vedfyring med peisovn i stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje:
Baderommet ble rehabilitert i 2015 iht. fremvist dokumentasjon.
Bad i 1. etasje består av: Dusjnise med dusjdør og dusjvegg.
Baderomsinnredning med servantskap, veggskap, speil og lysarmatur.

Bad/wc i kjelleretasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med dusjvegg av glassbyggerstein og skyvedør.

Vaskerom i kjelleretasje består av: Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank og varmepumpeanlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Kømfyr og kjøleskap.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servant.
Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.
Ventilasjon: Naturlig avtrekk via himlingsventil og naturlig ventilasjon med vindusspalte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret.
Vannledninger til bad i 1. etasje er av plast med rør i rør fra 2015 - det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret hovedsaklig.
Deler er fra 2015 da bad i 1. etasje ble renoveret.

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler.
Det er avtrekk fra elektriske vifter på begge bad.

Det er installert luft til vann varmepumpe. Anlegget er fra 2018. Varmeanlegget forsyner vann til radiatoranlegg i boligen samt til vannbåren gulvvarme i kjelleretasje i trapperom/gang, kjellerstue og bad/wc.

Varmtvannstanken er dobbeltmantlet på hhv. 170 liter og 120 liter.
Varmtvannstanken har produksjonsår 2018 og er plassert på vaskerom/teknisk rom i kjelleretasjen.

Vannbåren gulvvarme med radiatoranlegg spredt i boligen.

Beskrivelse av eiendommen

Røranlegget og radiatoranlegget er hovedsaklig fra byggeåret. Det er 2 nyere radiatorer (ukjent alder).

Elektrisk anlegg:

Elektrisk anlegg på bad i 1. etasje er fra 2015 og Samsvarserklæring datert 30.09.2015 er fremvist.

Inntak og sikringsskap ble oppgradert i 2018 iht. fremvist

Samsvarserklæring datert 07.01.2019.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på kontroll eller på tilsyn av anlegget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1973.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Tomten er hovedsaklig flat.

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

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1973.

Oljetanken er ikke i bruk og er sanert iht. eier. Utvendig påfyllingsrør er fjernet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	219 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	185 m ²
Totalpris	3 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Takoverbygd inngangsparti med veranda, terrasse og takoverbygd terrasse er ikke beskrevet på tegningen og dette er da ikke byggemeldt/godkjent.

Plantegningen av 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men det er enkelte avvik på rominndeling, plassering av dører, åpninger mv.

Plantegningen av kjelleretasje har avvik iht. dagens bruk og rom i kjelleretasje er ikke godkjent til beboelse (dagens bruk).

Rom i kjelleretasjen tilfredsstiller ikke krav til lysforhold eller til rømningsvei.

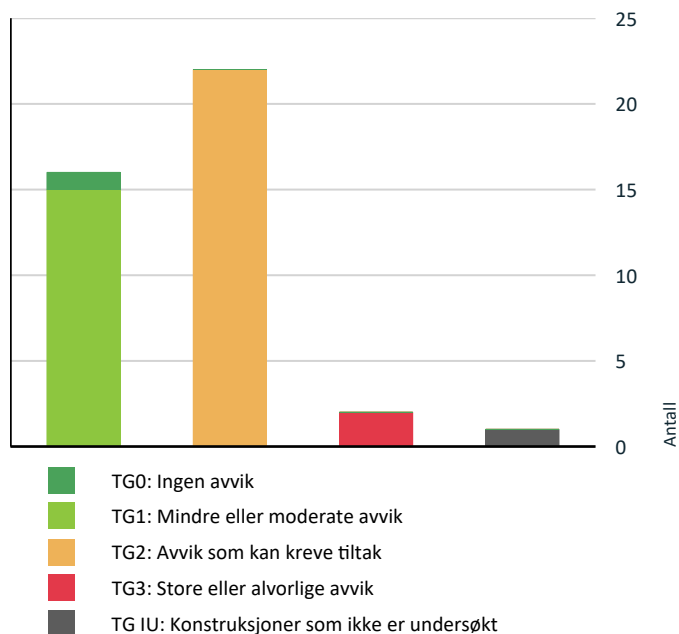
Garasje

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

På tegningen er garasjen inntil bygningen og dette er avvik iht. faktisk bruk da det er åpning/svalgang mellom garasjen og eneboligen. (bygningen er sammenføyd i takkonstruksjonen/takutstikket).

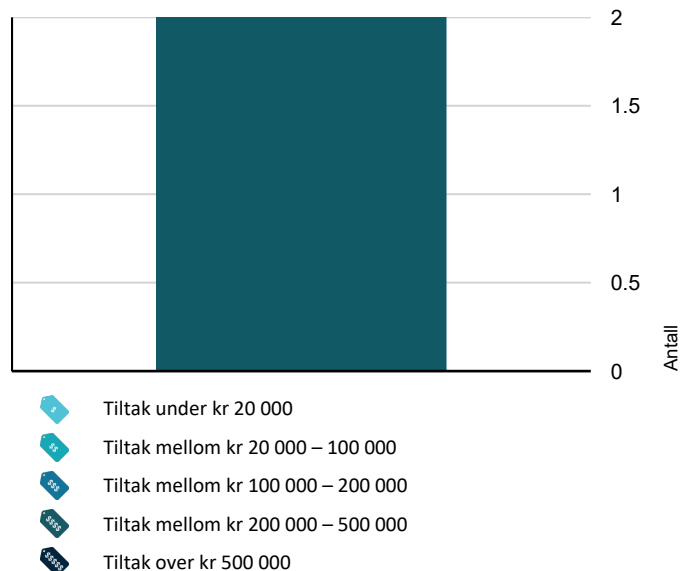
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tomten, terrasser, tak mv. var snødekket ved befaringen og inspeksjonen blir begrenset pga. dette.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Garasje [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører [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](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Byggeår iht. tidligere
salgsopplysninger.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Standard
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Vedlikehold
Eneboligens mangler, tilstandssvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taktekkingen på nordsiden er fra 2020. Taktekkingen på sydsiden er av eldre ukjent alder.

Taket er besiktiget fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen.

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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Eier opplyser at taket har mose og slitasje på grunn av eldre og belastning fra trær nære taket.

Konsekvens/tiltak

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

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Pipebeslaget er fra 2020 iht. eier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående treborkkledning.

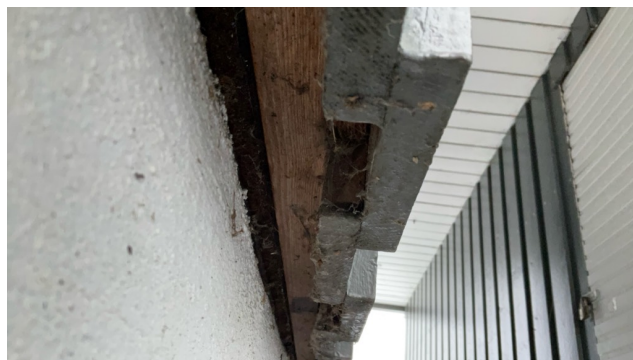
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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



Tilstandsrapport



Råteskadet kledning.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryp loft.

Undertak av trebord.

Loftet har adgang via loftsluke med nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Undertaket er misfarget.

Det er skade i undertaket etter tidligere lekkasje ved pipen. Lekkasje ble utbedret av eier selv med nytt pipebeslag og takteking på nordsiden i 2020. Det ble ikke registrert noe fuktighet i undertaket ved pipen på befaringsdagen.

Det er stedvis misfarget undertak på øvrige deler av loftet og dette skyldes dampbelastning fra underliggende etasje pga. brudd/dårlig utført dampspærre, begrenset med lufting, fuktighet fra tidligere takteking eller en kombinasjon av dette.

Det mangler isolasjon på loftet stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser og det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tiltaket må sees i sammenheng med undersøkelse av yttertaket når dette er snøfritt.

Der hvor det mangler isolasjon må dette utbedres - manglende isolasjon kan føre til skader pga. kondens.



Skade i undertaket etter tidligere lekkasje ved pipen.

! TG 2 Vinduer

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

Vinduene er hovedsaklig fra byggeåret.

Det er vindu med 2-lags glass prod. 2019 på 1 soverom i 1. etasje.

Det er nyere vindusglass i eksisterende vindusramme i stue i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Vinduene har en del slitasje med tørkesprekker og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt - døren har noe slitajemerker som vurderes som normal slitasje.
Terrassedør i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2022.

TG 1U Inngangsparti med veranda

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

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



TG 2 Terrasse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Trapp i trekonstruksjon.
Del av terrasse er takoverbygd med saltak av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:

Det er råteskader i trappen til terrassen iht. eier.
Det er synlige skjevheter i rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

• Tiltak:

Råteskadet treverk på trapp må skiftes ut.
Det må gjøres lokal utbedring i forhold til skjevheter på rekkverket.

TG 2 Garasje

Garasjen er frittstående men henger sammen med boligen i takutstikket.

Garasjen er beskrevet i eget punkt.

Årstall: 1973

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betonggulvet har en del slitasje, riss og sprekker.

Det er noe skjevheter i konstruksjonen.

Garasjeportene er av eldre dato og har slitasje.

Nordsiden har takteking fra 2020, men øvrig takteking er av eldre dato og har begrenset gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å lukke avvikene.

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Laminat, fliser, parkett og betong.

Vegger: Malte flater, trepanel, panelplater, fliser og murpuss.

Himling: Trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis svelleskader i laminatgulvet pga. fuktbelastning/vannspøl.
Det er stedvis mye hull i veggoverflater etter oppheng av hyller eller lignende.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

TG 1 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.

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

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde.

Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

TG 1 Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje

Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn.

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

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5mm. på 2 meters lengde.

Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

Tilstandsrapport

! TG 1 Pipe og ildsted

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

Peis i kjellerstue er plumbert (murt igjen) i røykinnføringen og ikke i bruk (dette ble gjort pga. tidligere krav etter tilsyn).



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:

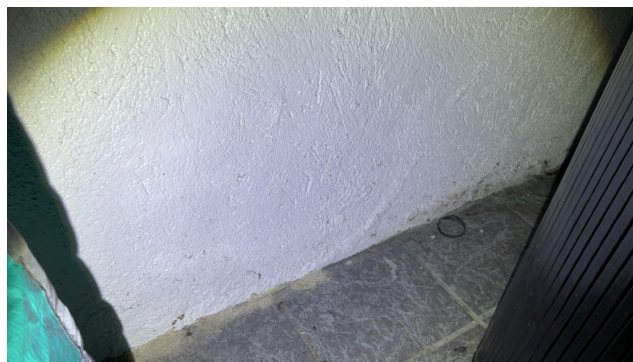
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i kjelleretasje.

Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader.

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.



! TG 1 Rom Under Terreng - 2

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bod i kjeller har gulv av betong med fliser og veggene har malte gipsplater.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.

Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder i treverk (9% fuktighet, vektprosent) og det ble gjort visuell inspeksjon.

Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.

Iht. forskrift til avhendingsloven ble det foretatt hulltaking ett sted i kjelleretasje.

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



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

90 graders malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

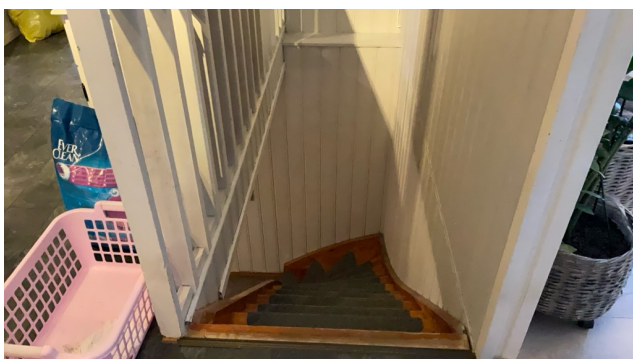
- Det er avvik:

Trappen har en del slitasje med hakk og bruksmerker.
Det mangler rekkverk og håndløper på veggen i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avvikene.



TG 2 Innvendige dører

3-speils formpressede hvite dører og 3-speils tredører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører subber i terskel/karm.

Enkelte dører har slitasjemerker og svelleskader i bunn av dørbladet pga. fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon:
Sjekkliste, bilder og samsvarserklæring.
Baderommet ble rehabilitert i 2015 iht. fremvist dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt og har downlights.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35mm. fra gulv ved dør til topp slukrist (inkl. nedsenket gulv i dusjnise med ca. 15mm.)
Hovedgulvet har fall med ca. 10mm. på 2 meters lengde.
Gulvet i dusjnise har totalt fall med ca. 10mm.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og banemembran med dokumentert utførelse. Fra 2015.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad i 1. etasje består av: Dusjnise med dusjdør og dusjvegg.
Baderomsinnredning med servantskap, veggskap, speil og lysarmatur.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot dusjnise bad.

Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg (31%RF ved 21 grader), det ble målt med stikkelektroder i treverk (ingen utslag) og det ble gjort visuell inspeksjon.

Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



KJELLERETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Bad/wc i kjelleretasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med dusjvegg av glassbyggerstein og skyvedør.

Gulv: Fliser. Gulvet i dusjnisen har totalt fall med ca. 10mm.
Vegger: Fliser.

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

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen kjent membranløsning. Det mangler synlig membran i sluket.

Det er kun sluk i dusjnisen som er tett. Lekkasjevann fra andre installasjoner vil dermed ikke finne vei til sluket og kan føre til fuktskader i boligen.

Det er riss i silikonefuger.

Avløpsrør som går til 1. etasje er plassert i dusjnisen (uhensiktsmessig).

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLERETASJE > BAD/WC

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Baderommet har vegger av murte lettklinkerblokker og hulltaking er dermed ikke mulig.
Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på baderommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulvet på baderommet.
Dette skyldes manglende fuktsikring av kjelleretasjen og/eller fuktpåkjenning fra baderommet pga. manglende membran/tettesjikt. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen.
Det må etableres membranløsning/tettesjikt ved oppgradering av baderommet.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom i kjelleretasje består av: Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank og varmepumpeanlegg.

Gulv: Fliser. Gulvet har fall til sluk.
Vegger: Malt murpuss.

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme.
Ventilasjon: Ingen ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har ingen kjent membranløsning/tettesjikt.

Det er bom (hulrom) i enkelte gulvfliser.

Det er ingen ventilasjon.

Vaskerommet har god funksjonalitet iht. dagens bruk, men iht. NS3600 har vaskerommet TG3.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vaskerommet har vegger av murte lettklinkerblokker og hulltaking er dermed ikke mulig.
Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på vaskerommet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

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

Det er slitasjemerker stedvis.
Det er skade på front på benkeskap.
Det er løse sokler.
Det er svelleskade på benkeplaten.

Avvikene skyldes bruksbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bryterpanel er dels defekt, men viften er mulig å bruke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servant.
Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.
Ventilasjon: Naturlig avtrekk via himlingsventil og naturlig ventilasjon med vindusspalte.

Vurdering av avvik:

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

Gulvfliser har bom, er løse og har riss i fuger - årsak er ustabil underlag og dårlig håndverksmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.

Gulvet må utbedres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret.
Vannledninger til bad i 1. etasje er av plast med rør i rør fra 2015 - det er besikket i rørskap.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Gjelder vannledninger fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret hovedsaklig. Deler er fra 2015 da bad i 1. etasje ble renoveret.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder avløpsrør fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler. Det er avtrekk fra elektriske vifter på begge bad.

! TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til vann varmepumpe. Anlegget er fra 2018. Varmeanlegget forsyner vann til radiatoranlegg i boligen samt til vannbåren gulvvarme i kjelleretasje i trapperom/gang, kjellerstue og bad/wc.



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er dobbeltmantlet på hhv. 170 liter og 120 liter. Varmtvannstanken har produksjonsår 2018 og er plassert på vaskerom/teknisk rom i kjelleretasjen.

! TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme med radiatoranlegg spredt i boligen. Røranlegget og radiatoranlegget er hovedsaklig fra byggeåret. Det er 2 nyere radiatorer (ukjent alder).

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Radiator på kjøkken er defekt og frakoblet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Radiator på kjøkkenet må skiftes ut for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg.

Elektrisk anlegg på bad i 1. etasje er fra 2015 og Samsvarserklæring datert 30.09.2015 er fremvist.

Inntak og sikringsskap ble oppgradert i 2018 iht. fremvist

Samsvarserklæring datert 07.01.2019.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på kontroll eller på tilsyn av anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1973

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

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1973.

Vurdering av avvik:

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

Der hvor det er synlig grunnmursplate så mangler det topplst/klemlst og dette kan forårsake inndriv av vann mellom grunnmursplaten og grunnmuren som igjen kan føre til skader.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlst.
- 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.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.



Manglende topplst/klemlst.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er hovedsaklig flat.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Oljetank

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1973.

Oljetanken er ikke i bruk og er sanert iht. eier. Utvendig påfyllingsrør er fjernet.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyde på terrasse og inngangsparti med veranda er ca. 87-90cm. (byggeårets krav var 90cm. og dagens krav er 100cm).

Avvik på rømningsveier gjelder rom i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskrifts krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

185 m²/185 m²

Enebolig: Entré, 2 Trapperom, Toalettrom, 4 Soverom, 2 Bad, Stue, Kjøkken, 2 Bod, Vaskerom, Kjellerstue

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 34 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 600 000

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 3 900 000

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

3 600 000

Konklusjon markedsverdi

3 600 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag.

Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sofiastien 11 ,1960 LØKEN 106 m ² 1973 3 sov	03-12-2023	2 800 000	2 800 000		2 800 000	26 415
2 Spellmyrveien 8 ,1960 LØKEN 164 m ² 1974 3 sov	13-06-2023	3 950 000	3 900 000		3 900 000	23 780
3 Spellmyrveien 10 ,1960 LØKEN 136 m ² 1977 3 sov	28-01-2024	3 290 000	3 200 000		3 200 000	23 529
4 Spellmyrveien 13 ,1960 LØKEN 194 m ² 1977 4 sov	13-06-2023	4 100 000	4 150 000		4 150 000	21 392
5 Angellstien 2 ,1960 LØKEN 215 m ² 1949 5 sov	16-04-2024	4 390 000	4 200 000		4 200 000	19 535
6 lleveien 8 ,1960 LØKEN 147 m ² 1966 2 sov	31-01-2025	2 990 000	2 990 000		2 990 000	18 232
7 Sagveien 15 ,1960 LØKEN 211 m ² 1988 5 sov	11-02-2025	4 600 000	4 250 000		4 250 000	17 562
8 Vestliveien 9 ,1960 LØKEN 162 m ² 1964 3 sov	29-05-2025	2 950 000	2 850 000		2 850 000	14 844

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	23 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	4 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	57 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 900 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	340 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	190 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 090 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befarings tidspunktet. 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.	3 900 000
--	------------	------------------

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

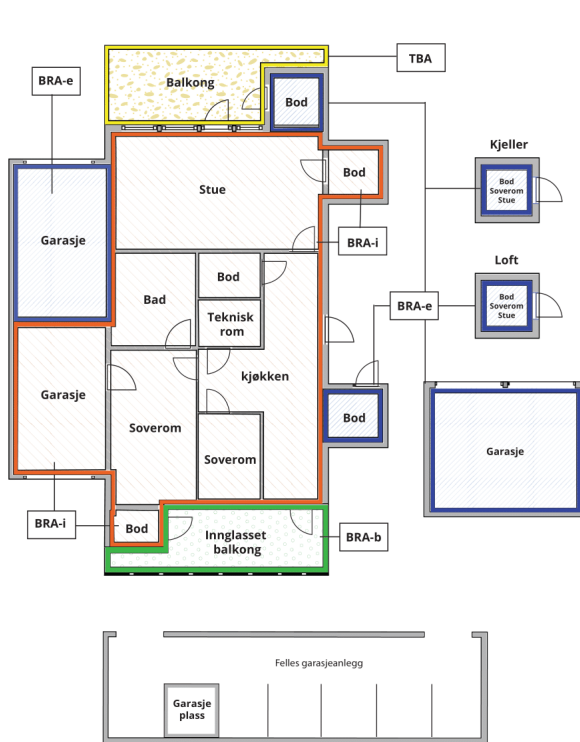
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk 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.

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	97			97	65
Kjelleretasje	88			88	
SUM	185				65
SUM BRA	185				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, trapperom, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, stue, kjøkken		
Kjelleretasje	Trapperom/gang, soverom, bod 1, bod 2, bad/wc, vaskerom, kjellerstue		

Kommentar

Terrasseareal (TBA) er inngangsparti med veranda på ca. 5m² og terrasse med ca. 60m².

Takhøyde i kjelleretasjen varierer mellom ca. 2,23 - 2,31 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Takoverbygd inngangsparti med veranda, terrasse og takoverbygd terrasse er ikke beskrevet på tegningen og dette er da ikke byggemeldt/godkjent.

Plantegningen av 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men det er enkelte avvik på rominndeling, plassering av dører, åpninger mv.

Plantegningen av kjelleretasje har avvik iht. dagens bruk og rom i kjelleretasje er ikke godkjent til beboelse (dagens bruk). Rom i kjelleretasjen tilfredsstiller ikke krav til lysforhold eller til rømningsvei.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Brødrene Stenskjær AS utbedret utvendig avløpsrør i 2021 iht. eier.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		34		34	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På tegningen er garasjen inntil bygningen og dette er avvik iht. faktisk bruk da det er åpning/svalgang mellom garasjen og eneboligen. (bygningen er sammenføyd i takkonstruksjonen/takutstikket).

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Håkon Engeset	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	50	162		0	1419.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Sofiastien 10							
Hjemmelshaver Håkon Engeset							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde på Moe ca. 4 km. utenfor Løken sentrum.
Nærområdet fremstår som etablert og barnevennlig.
Det er gode turmuligheter nærliggende skog og mark.

Løken har barnehage og barneskole.

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

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.419,9m².

Tomten var snødekket ved befaringen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass

Byggeår

1984

Kommentar

Byggeår iht. tegning (det er mulig at opprinnelig frittstående garasje da ble bygd sammen/ombygd).

Standard

Bygningen har enkel standard fra byggeåret med god funksjonalitet til bruksformålet.

Vedlikehold

Bygningen har noe vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.

Vegger er oppført med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med stående trebordkledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med pappshingel.

2 vippeporter i trekonstruksjon.

Gangdør i trekonstruksjon.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	13.01.2026		Gjennomgått	7	Nei
Statens Kartverk	02.01.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	13.01.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Eier	13.01.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Andre bilder

