


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Nyveien 947, 1960 LØKEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 16,16, bnr. 6,7, snr. 0,0

## Markedsverdi

### 4 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 410 m<sup>2</sup> BRA-i: 158 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 17.04.2026

Oppdragsnr.: 11763-26017

Eiendomsverdi ref nr: EW6952

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud



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.

**Rapportansvarlig**



Kåre Anders Fossum Orderud

Uavhengig Takstingeniør

kare.orderud@outlook.com

916 20 097

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

### 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.

! TG 1

### 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.

! TG 2

### 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.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### 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

## Enebolig - Byggeår: 1962

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av sort betongtakstein. Ukjent alder. Det er opplyst i tidligere takrapport at det ble utført en del oppgraderinger av boligen i ca. 1993.

Dog er det ukjent alder på taktekkning.

Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Sort stål takrenner og nedløp. Stigetrinn til feier, helbeslått pipe. Det er montert snøfangere på en side, over terrassetak ved oppføring av overbygg på terrasse. Manglende snøfangere andre side av tak. Ukjent alder på nedløp og beslag.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2016.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, med lite kaltloft mot møne. Rupanel undertak og papptekking under takstein.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 1995 iht. produksjonsår.

Det ble funnet flere vinduer med råteskader i utvendig belistning rundt glass.

Bygningen har trevinduer med koblet glass i kjeller. Stor værslitasje på kjellervinduer.

Bygningen har malt hovedytterdør, med slett inn/utside og lite glassfelt, fra ca. 2018.

Malt balkongdør i tre med lav brystning og sidefelter i glass, fra 2014.

Terrasse med tilgang fra stue og gårdsplass.  
Fundamentert på støpte pilarer og støpt såle. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i impregnert treverk.

Det bemerkes at rekkverk er litt for lavt iht. krav.

Trapp ved entre oppført på støpt fundament. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Takoverbygg oppført i treverk med gjennomsiktige plater i plast på tak.

Det er rundt grunnmur, på 3 vegger, støpt plate ca. 120cm ut fra mur. Dette med hensikt å lede vann vekk fra grunnmur.  
Deler av plate er belagt med skifer.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Laminat og betong.

Vegger: Slette malte plater, smartpanel og murvegger i kjeller.

Himlinger: Slette malte flater, himlingsplater, og malt/umalt betong i kjeller.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Etasjeskiller mellom 1.- og 2.etg. er av trebjelkelag. Det er merkbare skjevheter i bjelkelag i 2.etg.

Støpt dekke mellom kjeller og 1.etg.

Boligen har mursteinspipe og vedovn/peisovn i 1.etg. Peisovn fra ca. 2016 iht. eier.

Fuktsøk, rom under terreng.:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt, rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Kjellere fra denne byggeperiode er stort sett ikke fuktsikret og kapilærsug av vann kan forekomme.

Boligen har rett lakkert tretrapp til kjeller. Rekkverk på en side. Manglende håndreke på vegg og lav fri høyde i trapp. Rett, tett malt trapp til 2.etg. med teppeflis i trinn. Håndreke på vegg på en side.

Innvendig har boligen malte glatte fyllingsdører. En dør i 1.etg. i 4-speil fyllingsdør av nyere dato.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg.:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Ukjent alder på bad. Iht tidligere takst kan bad være fra slutten av 1960 tallet.

Det er fliser på gulv, malt tapet på vegger og slett malt tak. Oppvarming med el-varmekabel.

Innredning med slette fronter og hel servant. Dusjkabinett og gulvstående toalett.

Innredning og utstyr skiftet i senere år.

Gulv har for lite fall iht. krav og det kan ikke konstateres membran i gulv/sluk. Det er gammelt støpejernsluk fra byggeår. Vegger har ikke membran, vannrett sjikt på overflater.

Avtrekk via vifte i yttervegg, manglende tilluft i dør e.l.

Med hensyn til alder og tilstand på bad må det påregnes renovering av bad.

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

Bad er tilbygget og vegger til bad er tidligere yttervegger med dertil konstruksjon.

Ved enkelt overflate fuktsøk på vegger ble det ikke funnet forhøyede fuktverdier.

Med hensyn til alder på våtrom kan det ikke utelukkes at det kan forekomme skader i tilliggende konstruksjoner, selv om det har vært dusjkabinett i rommet.

Vaskerom i kjeller.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom er pusset opp med fliser på gulv og vegger i ca. 2018. Det er opplyst av eier at det ikke ble lagt membran i gulv eller vegger ved montering av fliser.

# Beskrivelse av eiendommen

Veggene har fliser, malt betong i himling.  
Gulvet er flislagt. Det er oppvarming med vifteovn i rommet. Fall mot sluk er målt til ca. 22mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av gulv ved dørterskelen er målt til ca. 22mm  
Det er opplyst av eier at det ikke er brukt membran i gulv.  
Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt. Det er opplyst fra eier at det ikke ble anlagt membran/tettesjikt ved flislegging av gulv.  
Det er montert innredning med folierte skrog, slette fronter og laminat benkeplate. Nedfelt utslagsvask i stål.  
Det er ikke montert kran ved utslagsvask.  
2 stk. høyskap med folierte skrog og slette fronter. Opplegg til vaskemaskin.  
Det er kun naturlig ventilering via veggventiler i vaskerom.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er murvegger i alle vegger til vaskerom i kjeller.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.  
Kjøkkenet er montert i ca. 2015/16. Det er et eldre kjøkken som er montert i boligen. Det er 2 forskjellige høyder på underskap. Flis over benk montert i 2017. Komfyr og platetopp er skiftet av nåværende eier. Samt at nåværende eier har malt fronter.  
Ved montering av kjøkken ble det ikke montert vannstopp eller komfyrvakt.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Noe rør i rør, plast vannrør i kjeller.  
Ukjent alder på vannrør.  
Det er avløpsrør av støpejern.  
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.  
Det er installert luft-luft varmepumpe i vindfang 1.etg.  
Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i vaskerom i kjeller.  
Åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap plassert i vindfang.  
Automatsikringer.  
Ukjent alder på sikringsskap. Noen nye sikringer og skap bygget om for bedre plass i 2024.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.  
Dreneringen er fra 2016. Synlig grunnmurplast rundt hele boligen.  
Bygningen har betonggrunnmur.

Skrånende tomt. Det er etablert støpt plate ca. 120cm ut fra grunnmur på 3 vegger, for avledning av vann vekk fra grunnmur.

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1962. Det er slamavskiller/minirensanlegg med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL), med ukjent alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Minirensanlegg plassert på nedsida av boligen. Plast-tank. Ukjent installasjonsår.  
Det er montert ny elektronikk, styreenhet på anlegg i 2024.

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

[Gå til side](#)

Rekkverk på terrasse er noe for lavt iht. krav ved oppføring. Rekkverk er ca. 94cm høyt. krav er 100cm.  
Boligen har ikke radonsperre og det har ikke vært utført radonmålinger.  
Brannslukningsapparat er for gammelt, over 10år.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	410 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	158 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 300 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 500 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Originale tegninger av boligen fremvist av eier. Bærevegg mellom spisestue og stue er fjernet i 1.etg. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er omsøkt endring av bærevegg i 1.etg.

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

## Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
Tegninger innhentet.

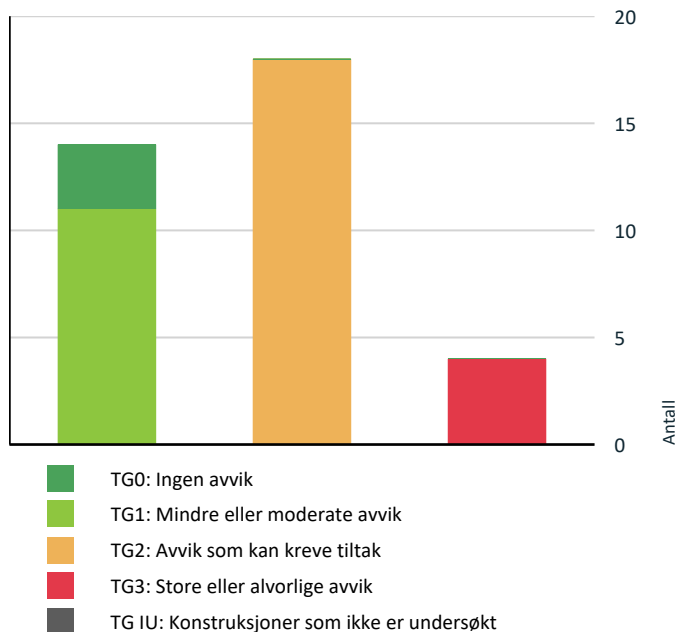
## Låve

• Det foreligger ikke tegninger

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

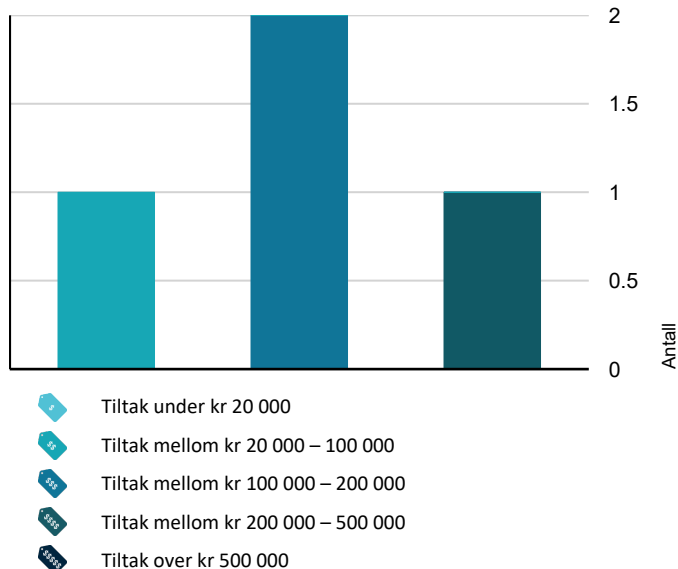
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det tas forbehold om at befaringen er begrenset til nivå 1. Det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep, inspeksjon er utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Det tas spesifikt forbehold om at avvik som har oppstått etter befaring av boligen ikke er medtatt i rapport. Og kan derfor ikke lastes takstingeniør. El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmansens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feiervesen. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Fuktøk utført med Protimeter MMS2. Garasje/uthus er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig













#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK





- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kjeller vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
 Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
 Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
 Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
 Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  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

1962

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier/originaltegninger.

### Anvendelse

Boligen er bebodd.

### Standard

### Vedlikehold

#### Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Fjernet eternittplater på yttervegger og montert ny kledning.
2016	Modernisering	Ny drenering rundt hele boligen.
2019	Modernisering	Tilbygget terrasse mot vest.
2025	Modernisering	Satt opp takoverbygg på terrasse mot vest og på trapp ved inngang.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av sort betongtakstein. Ukjent alder på taktekking. Det er opplyst i tidligere takstrappport at det ble utført en del oppgraderinger av boligen i ca. 1993. Dog er det ukjent alder på taktekking.

Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskiftning av taktekking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Videre undersøkelse av taket bør utføres av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

### ! TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Sort stål takrenner og nedløp. Stigetrinn til feier, helbeslått pipe. Det er montert snøfangere på en side, over terrassetak. Manglende snøfangere andre side av tak.

Ukjent alder på nedløp og beslag.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er manglende snøfangere på en side, mot vei, på bygning.

#### Konsekvens/tiltak

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

Selv om det ikke er krav, bør vurderes å montere snøfangere på den aktuelle siden av taket for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre skade på personer, kjøretøy eller eiendom.

### ! TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2016

#### Vurdering av avvik:

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

Det er begrenset luftespalte i nedre kant av kledning. Ukjent årsak.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres tilstrekkelig luftespalte i nedre kant av kledningen for å sikre god utlufting.

Konsekvensen av manglende lufting kan være redusert levetid på kledning og underliggende konstruksjon, samt økt risiko for fuktskader.

Det er særlig viktig med god lufting av kledning ved økt isolasjonsmengde i vegger. Risiko for kondensskader bak kledning øker ved økt isolasjonsmengde i vegger.

### ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, med lite kaltloft mot møne.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Det ble observert noen små gamle fukt skjolder i treverk rundt pipe. Det ble ikke observert fukt i treverk ved befaring. Det har iht. eier ikke vært fuktighet rundt pipe i hans eiertid. Det ble ikke funnet luftespalter i skrå isolerte himlinger fra loft. Dette var vanlig ved tidspunkt for oppføring av boligen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales å kontrollere tilstanden jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av nye fukt skader.

Manglende luftespalter og dårlig ventilering kan føre til kondens og økt risiko for fremtidige fukt skader og råte i takkonstruksjonen. For å redusere risikoen bør ventileringen vurderes forbedret.



Gamle fuktmerker ved pipe.

## TG 3 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 1995 iht. produksjonsår. Det ble funnet flere vinduer med råteskader i utvendig belistning rundt glass.

Årstill: 1995 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer på sydvegg har råteskader i belistning rundt glass og stor slitasje, begynnende råteskader på karmen. Øvrige vinduer med til del stor værslitasje.

Det ble ikke funnet vinduer med punkterte glass ved befaring. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være vinder med punktert glass, som må påregnes skiftet.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer med råteskader og stor slitasje bør skiftes ut eller utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning i bygningskonstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økte vedlikeholdskostnader, dårligere inneklime og redusert energieffektivitet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Råteskade i vindu

## TG 2 Kjeller vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Noen vinduer med oppsprukket og løs mur/puss i underkant av vinduer. Stor værslitasje på vinduer med mye sprekker i treverk. Løs kitt rundt glass i karmen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør utføres lokal utbedring av oppsprukket og løs mur/puss under vinduene, samt utbedring av sprekker og værslitasje i treverket.

Løst kitt rundt glass bør fjernes og erstattes for å sikre tett vindu.

Det bør påregnes utskifting av vinduer.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vanninntrengning, råteskader og forringet levetid på vinduene.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, med slett inn/utside og lite glassfelt, fra ca. 2018.

Malt balkongdør i tre med lav brystning og sidefelter i glass, fra 2014.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse med tilgang fra stue og gårdsplass.

Fundamentert på støpte pilarer og støpt såle. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i impregnert treverk.

Det bemerkes at rekkverk er litt for lavt iht. krav.

Årstill: 2019

Kilde: Eier

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Trapp ved entre oppført på støpt fundament. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.  
Takoverbygg oppført i treverk med gjennomsiktige plater i plast på tak.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

## TG 1 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Det er rundt grunnmur støpt plate, ca. 120cm ut fra mur. Dette med hensikt å lede vann vekk fra grunnmur.  
Deler av plate er belagt med skifer.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Rom/overflatebehandling:  
Gulv: Laminat og betong.  
Vegger: Slette malte plater, smartpanel og murvegger i kjeller.  
Himlinger: Slette malte flater, himlingsplater, og malt/umalt betong i kjeller.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

### Vurdering av avvik:

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

Laminatgulv med noe topping, svelling i skjøter. Det ble funnet noen skjøter som ikke er tette, er koblet sammen og gulv kan trykkes ned.  
Noe skader på himlingsplater i kjøkken.  
Vegger i soverom 2.etg. med synlige skjøter i plater.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes for å hindre videre slitasje og forringelse av materialene.  
Skader på laminatgulv og himlingsplater kan føre til redusert levetid.  
Synlige skjøter i veggplater kan medføre estetiske mangler og mulig svekkelse av konstruksjonen.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller mellom 1.- og 2.etg. er av trebjelkelag.  
Støpt dekke mellom kjeller og 1.etg.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt planavvik i kontor og soverom i 2.etg. Samt i stue/spisestue i 1.etg.  
Det ble målt 15mm planavvik over 2m avstand i kontor i 2.etg.  
I stue 1.etg. ble det målt 10mm planavvik over 2m avstand.

Med hensyn til alder på boligen er det naturlig med noe skjevheter i etasjeskille.

### 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.

Planavvikene bør vurderes nærmere dersom det skal utføres oppussing eller renovering av de aktuelle rommene.

Konsekvensen av slike skjevheter er hovedsakelig estetisk, men kan også påvirke brukskomfort og innredningsmuligheter. Dersom skjevhetene øker over tid, kan det indikere underliggende konstruksjonssvikt som bør undersøkes nærmere.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn/peisovn i 1.etg. Peisovn fra ca. 2016 iht. eier.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utkraging på pipe er tildekket på en side i 1.etg. og i 2.etg. Ukjent årsak.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utkraging på pipen bør avdekkes da det er krav om synlig utkraging på teglsteinspiper gjennom etasjeskillere.  
Det er økt fare for varmeutvikling i treverk som har for liten avstand til teglsteinspipe. Derfor må utkraging være synlig.  
Det anbefales nærmere gjennomgang av dette med feier (NRBR) for sikker avklaring av tiltak.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Fuktsøk, rom under terreng.:  
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt, rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

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

Det er synlige saltutslag på vegger og gulv i kjeller. Selv om det er ny drenering rundt boligen.  
Kjellere fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

### Konsekvens/tiltak

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

Det er synlige saltutslag på vegger og gulv i kjeller. Selv om det er ny drenering rundt boligen.  
Kjellere fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av kjellere fra denne byggetiden er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.  
Det er viktig og opprettholde god lufting og varme i kjeller. Bruken av kjeller vil også være avgjørende for eventuelle andre tiltak.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Boligen har rett lakkert tretrapp til kjeller. Rekkverk på en side.  
Manglende håndrekke på vegg og lav fri høyde i trapp.  
Rett, tett malt trapp til 2.etg. med teppeflis i trinn. Håndrekke på vegg på en side.

## TC 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte fyllingsdører. En dør i 1.etg. i 4-speil fyllingsdør av nyere dato.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Fleste dører tar i karm/terskel og går noe tregt og åpne/lukke.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dører som tar i karm eller terskel bør justeres eller utbedres for å sikre normal funksjon og hindre økt slitasje på dørbblad, karm og terskel.

Konsekvensen av manglende utbedring er redusert brukervennlighet, økt slitasje og risiko for skader på dør eller omkringliggende bygningsdeler.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## TC 3 Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Ukjent alder på bad. Iht tidligere takst kan bad være fra slutten av 1960 tallet.  
Det er fliser på gulv, malt tapet på vegger og slett malt tak. Oppvarming med el-varmekabel.

Innredning med slette fronter og hel servant. Dusjkabinett og gulvstående toalett.  
Innredning og utstyr skiftet i senere år.

Gulv har for lite fall iht. krav og det kan ikke konstateres membran i gulv/sluk. Det er gammelt støpejernsluk fra byggeår. Vegger har ikke membran, vanntett sjikt på overflater.  
Avtrekk via vifte i yttervegg, manglende tilluft i dør e.l.

Med hensyn til alder og tilstand på bad må det påregnes renovering av bad.

Årstall: 1962

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet må totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til våtrom, inkludert etablering av tilfredsstillende fall, dokumentert membranløsning og utskifting av gammelt sluk.

Manglende membran og utilstrekkelig fall medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, lekkasjer og følgeskader på bygningsdeler.

Manglende tilluft gir dårlig ventilasjon, noe som kan føre til fuktproblemer og dårlig innneklima.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Sluk i bad.

### 1. ETASJE > BAD

## TC 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Bad er tilbygget og vegger til bad er tidligere yttervegger med dertil konstruksjon.  
Ved enkelt overflate fuktsøk på vegger ble det ikke funnet forhøyede fuktverdier.

Med hensyn til alder på våtrom kan det ikke utelukkes at det kan forekomme skader i tilliggende konstruksjoner, selv om det har vært dusjkabinett i rommet.



Overflate fuktsøk i våtsone

# Tilstandsrapport



Overflate fuktsøk i våtsone

KJELLER > VASKEROM

## Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom er pusset opp med fliser på gulv og vegger i ca. 2018. Det er opplyst av eier at det ikke ble lagt membran i gulv eller vegger ved montering av fliser.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

## TG 3 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser, malt betong i himling.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist avvik i fuger.

Fliser utført med egeninnsats. Det er en god del sprang og ujevnheter mellom fliser/fuger. Ved rørføring på yttervegg er det ikke montert fliser/laget kasse rundt rør.

Det er ikke brukt membran på vegger før montering av fliser.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Det bør etableres membran på vegger for å sikre tilstrekkelig fuktsikring, da manglende membran medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Ujevnheter og sprang i fliser og fuger bør utbedres for å redusere risiko for vanninntrengning og for å sikre et varig og funksjonelt overflatesjikt.

Det anbefales å montere fliser eller lage en tett kasse rundt rørføringer på yttervegg for å hindre fuktinntrengning og skader på omkringliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sprang i fliser



Manglende tetting ved rør.

KJELLER > VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Det er oppvarming med vifteovn i rommet. Fall mot sluk er målt til ca. 22mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av gulv ved dørterskelen er målt til ca. 22mm. Det er opplyst av eier at det ikke er brukt membran i gulv.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Fliser i gulv med noe sprang, høydeforskjell mellom fliser. Noe ujevne fugebredder.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av sprang og ujevne fliser er hovedsakelig estetiske.

KJELLER > VASKEROM

## TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt. Det er opplyst fra eier at det ikke ble anlagt membran/tettesjikt ved flislegging av gulv.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Det er opplyst fra eier at det ikke ble lagt membran/tettesjikt før legging av fliser.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør etableres tilfredsstillende membran eller tettesjikt på gulvet for å sikre mot fuktskader.

Manglende membran medfører økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen, noe som kan føre til soppdannelse.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Ingen membran i gulv

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Det er montert innredning med folierte skrog, slette fronter og laminat benkeplate. Nedfelt utslagsvask i stål.

Det er ikke montert kran ved utslagsvask.

2 stk. høyskap med folierte skrog og slette fronter. Opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er kun naturlig ventilering via veggventiler i vaskerom.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er murvegger i alle vegger til vaskerom i kjeller.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet er montert i ca. 2015/16. Det er et eldre kjøkken som er montert i boligen. Det er 2 forskjellige høyder på underskap. Flis over benk montert i 2017. Komfyr og platetopp er skiftet av nåværende eier. Samt at nåværende eier har malt fronter. Ved montering av kjøkkenet ble det ikke montert vannstopp eller komfyrvakt.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er forskjellige fronter, høyde på underskap og ett skap har kun dør for halve skapet.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å tilpasse eller bytte ut fronter og underskap for å oppnå en mer funksjonell og estetisk helhet.

Ulike høyder og fronter kan gi redusert brukervennlighet og et mindre helhetlig inntrykk av kjøkkenet.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Noe rør i rør, plast vannrør i kjeller. Ukjent alder på vannrør.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskifting av vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og alder på rørene er ukjent. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert luft-luft varmepumpe i vindfang 1.etg.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i vaskerom i kjeller.

Årstall: 1996 Kilde: Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

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

Bereeder er tilkoblet vanlig kontakt på vegg.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres fast el-tilkobling av varmtvannsberederen i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risikoen for varmegang og brann.

Alder på berederen medfører økt risiko for plutselige skader og lekkasjer, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

## Elektrisk anlegg

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

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

## Beskrivelse

Åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap plassert i vindfang. Automatsikringer.

Ukjent alder på sikringsskap. Noen nye sikringer og skap bygget om for bedre plass i 2024.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det foreligger samsvarserklæringer på hva nåværende eier har utført av oppgraderinger på el-anlegg.**
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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

# Tilstandsrapport

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

Takstmann er ikke godkjent for EI-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av EI-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et EI-anlegg. For nærmere undersøkelser av EI-anlegg anbefales det derfor og kontakte EI-takstmann.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2016. Synlig grunnmurplast rundt hele boligen.

**Årstall:** 2016      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grunnmurplast mangler topplis, innfesting på grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres topplis og sørges for korrekt innfesting av grunnmurplast mot grunnmur for å hindre at vann trenger inn bak platen. Manglende tiltak kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktskader i konstruksjonen.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Skrånende tomt. Det er etablert støpt plate ca. 120cm ut fra grunnmur på 3 vegger, for avledning av vann vekk fra grunnmur.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1962. Det er slamavskiller/minirensanlegg med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL), med ukjent alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av de utvendige avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av ikke å følge opp dette er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på ledningsnett, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og ulemper.

### TG 1 Septiktank

#### Beskrivelse

Minirensanlegg plassert på nedsida av boligen. Plast-tank. Ukjent installasjonsår.

Det er montert ny elektronikk, styreenhet på anlegg i 2024.

## 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 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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Rekkverk på terrasse er noe for lavt iht. krav ved oppføring. Rekkverk er ca. 94cm høyt. krav er 100cm.

Boligen har ikke radonsperre og det har ikke vært utført radonmålinger. Brannslukningsapparat er for gammelt, over 10år.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

Rekkverk på terrasse er noe for lavt iht. krav ved oppføring. Rekkverk er ca. 94cm høyt. krav er 100cm.

Boligen har ikke radonsperre og det har ikke vært utført radonmålinger. Det er manglende håndløper på vegg i trappeløp. Brannslukningsapparat er for gammelt, over 10år.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Rekkverket på terrassen bør forhøyes til minimum 100 cm for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom forhøyede verdier påvises. Manglende radonsperre og målinger medfører usikkerhet om innemiljøet og økt helserisiko.

Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Brannslukningsapparatet bør byttes ut med et nytt, godkjent apparat for å sikre tilstrekkelig brannvern og etterlevelse av forskrift om brannforebygging.

# Konklusjon og markedsvurdering

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

158 m<sup>2</sup>/158 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Entré, Bad, Kjøkken, Spisestue, Stue, 2 Trapperom, 3 Soverom, Kontor, 2 Bod, Vaskerom

*Andre bygg:* Garasje, Låve

*Bruksareal andre bygg:* 252 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 4 300 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 500 000

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

4 300 000

## Konklusjon markedsverdi

4 300 000

## Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er 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. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Østrengveien 35 ,1960 LØKEN 95 m <sup>2</sup> 1937 3 sov	01-06-2025	3 650 000	<b>3 600 000</b>		3 600 000	<b>34 615</b>
2 Grøthaugveien 24 ,1963 FOSSER 120 m <sup>2</sup> 1936 3 sov	23-06-2024	3 990 000	<b>4 000 000</b>		4 000 000	<b>33 333</b>
3 Nyveien 953 ,1960 LØKEN 115 m <sup>2</sup> 1960 3 sov	16-07-2025	3 990 000	<b>3 990 000</b>		3 990 000	<b>23 609</b>
4 Nyveien 1230 ,1960 LØKEN 155 m <sup>2</sup> 1969 4 sov	16-11-2025	2 990 000	<b>2 990 000</b>		2 990 000	<b>16 704</b>

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

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	12 300
Forsikring (ca. antatt av takstmann)	Kr.	8 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	10 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>30 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 870 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 450 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 370 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 050 000</b>

### Låve

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 780 000
<b>Sum teknisk verdi - Låve</b>	<b>Kr.</b>	<b>320 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 820 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## 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.	700 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>700 000</b>
----------------------------	------------	----------------

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 500 000</b>
--	------------	------------------

# 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

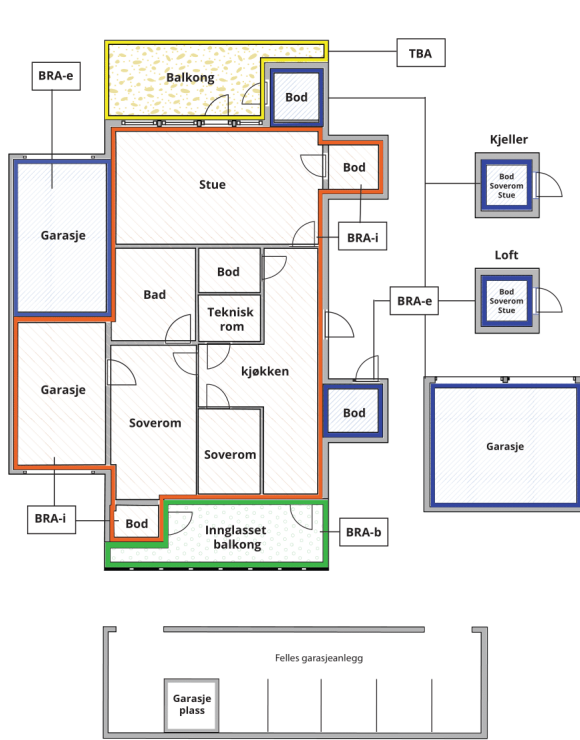
## Hva er måleverdig areal?

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	64			64	45
2.Etasje	37			37	
Kjeller	57			57	
<b>SUM</b>	<b>158</b>				<b>45</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>158</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, bad, kjøkken, spisestue, stue		
2.Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, kontor		
Kjeller	Trapperom, bod, bod 2, vaskerom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Originale tegninger av boligen fremvist av eier. Bærevegg mellom spisestue og stue er fjernet i 1.etg. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er omsøkt endring av bærevegg i 1.etg. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Bygget terrasse og delvis overbygg over terrasse i 2025, samt overbygget trapp. Arbeid utført på dugnad/egeninnsats med hjelp av fagperson.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		140		140	
<b>SUM</b>		<b>140</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>140</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje, garasje 2, verksted, verksted 2	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Tegninger innhentet.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Tilbygget kald garasje mot øst i 2021. Utført på dugnad/egeninnsats med hjelp fra fagperson.

## Låve

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		83		83	
2. Etasje		29		29	
<b>SUM</b>		<b>112</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>112</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, bod	
2. Etasje		Låvebru	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger på låve i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på bygninger fra denne byggetiden.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Nordvegg med ny kledning på 1.etg. Utført ved egeninnsats.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Andre Ottesen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	16	6		0	23374.8 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

### Adresse

Nyveien 947

### Hjemmelshaver

Ottesen Andre

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	16	7		0	22544.9 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

### Adresse

Nyveien 949

### Hjemmelshaver

Andre Ottesen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen beliggende i landlige omgivelser på Nyveien, Løken i Aurskog-Høland kommune. Det er ca. 5km til Løken sentrum har et utvalg av butikker og servicetilbud. Mulighet for rekreasjon og gode turmuligheter i skog- og mark i umiddelbar nærhet.

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

Det er ca. 10,5 km til Bjørkelangen som er kommunesenter med større utvalg av butikker og service tilbud. Videregående skoler på Bjørkelangen.

Offentlig kommunikasjon med buss fra Løken. Det er Ca. 41 km til Lillestrøm Ca. 63 km til Oslo.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra privat vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller/minirensanlegg fra Biovac, med overløp til grøft e.l.

### Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 45 919m<sup>2</sup> iht. Eiendomsverdi.no

Det er ca. 3900m<sup>2</sup> tomt rundt bygninger, samt to teiger som i hovedsak er eng/jorde.

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

### Tinglyste/andre forhold

Det foreligger leieavtale for utleie av eng/jorde. Denne kan forlenges i 2026, iht. opplysninger fra eier.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Biloppstilling/lagring/verksted

### Byggeår

1980

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Standard

Garasje er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Frittstående garasje/verksted.:

Bygningen er fundamentert med betongdekke til antatt faste grunn. Vegger i trebindingsverk på ringmur av murte lettklinkerblokker. Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning.

Garasje er delt i 3 deler. Eldste del fra ca. 1980. Her er ca. 1/3 del tillagt stor isolert del m/verksted og løftebukk. Største rom i garasje, verksted, er oppført i 2017 med åpen himling, stor takhøyde. Fullisolert rom. Tilbygg mot øst er kald garasje oppført i 2021. Med pulttak. Saltak-konstruksjon i tre. Yttertak på alle deler er teknet med sorte takplater. Takrenner og nedløpsrør i sort stål utførelse. 1 leddporter i tre med motor i eldste del av garasje. Motor ny i 2025. 1 leddport i metall med motor i nyeste kald garasje. 1 leddport i metall med vindusfelter, gangdør og motor til stort isolert verksted. En sidedør i eldste del av garasje i malt tre. Vindu i treramme med enkelt glass i eldste del av garasje. Værslitt vindu. Dører/porter og vinduer fra respektive byggeår.

Innlagt strøm med eget sikringsskap i garasje. Åpent EI-anlegg i garasjene.

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

### Tilbygg / modernisering

2017	Tilbygg	Tilbygget isolert verksted mot nord
2021	Tilbygg	Tilbygget uisolert kald garasje mot øst.

## Låve



### Anvendelse

Lagring

### Byggeår

1945

### Kommentar

Byggeår er usikkert. Ca. antatt iht. tidligere takstrappport fra 2015.

### Standard

Låve er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Låve. Plassert på GBNR: 16/7.

Bygningen er fundamentert på store steiner plassert på mark. Gulv er konstruert med trebjelkelag, uisolert. Spaltegulv av trelast. Vegger med uisolert trebindingsverk/reisverk fra byggeår, utvendig kledd med stående låvepanel/trekledning. Nordvegg med nyere kledning, fra ca. 2025. Saltakskonstruksjon i tre. Uisolert. Yttertaket er tekket med sorte takplater.

Enkle porter i panel.

Låve med ukjent byggeår. Tak er lagt om i ca. 2015 iht. eier. Det ble opplyst om at det er en lekkasje i tak på side av låvebru.

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
Plantegninger	06.04.2026	Plan, snitt og fasader av garasje/uthus og 1.etg. bolig.	Gjennomgått	13	Nei
Kommunalinformasjon	06.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.04.2026		Gjennomgått	9	Nei
Eiendomsverdi.no	06.04.2026	Matrikkle/eiendomsinformasjon	Gjennomgått	2	Nei
Eier	07.04.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
3D planskisser	08.04.2026	Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Gjennomgått	2	Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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