

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Lunderveien 1, 1960 LØKEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 36, bnr. 40

Markedsverdi

5 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 646 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 20.01.2025

Rapportdato: 28.01.2025

Oppdragsnr.: 11763-25005

Referansenummer: QK3451

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Kåre A. Orderud

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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! 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 straktiltak 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.

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

! 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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Nåværende eiere har utført diverse oppgraderinger av eiendommen i senere år:

- Malt de aller fleste innvendige overflater, vegger og tak.
- Skiftet innredning/servantskap på bad 2.etg.
- Malt alle overflater innvendig i anneks/kårbolig og lagt opp nytt el-anlegg i bygning.
- Planert tomt på vest og sørside av boligen.
- Gravd vann og avløp frem til yttervegg på anneks/kårbolig.
- Gravd trekkerør for strøm frem til stabbur.
- Gravd trekkerør og vannrør frem til hjørnet på låve.
- Drenert plen foran låve.
- Malt stabbur utvendig ca. 3 år siden.
- Bygget terrasseplating i hjørne på tomt med pergola-tak.
- Bygget terrasseplating i gavl på anneks/kårbolig.
- Satt opp gjerde rundt boligen.

Det er også gjennomført full gjennomgang av el-anlegg i alle bygninger på eiendommen.
Dette utført i januar 2025.

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene i 1.etg. er antatt oppført med stående treplank. Vegger i 2.etg. har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. info iht. tidligere tilstandsrapport. Fasade/kledning har stående bordkledning. Iht. tidligere salgsoppgave og tilstandsrapport ble vegger i 2.etg. vesentlig oppgradert med etterisolering (blåseisolering), vindspærre og ny kledning i ca. 2000. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår med stort kaltloft. Tilgang til kaltloft via luke i tak 2.etg. Undertak av treplank, over/underligger plank. Konstruksjon fra byggeår. Isolert med sagflis og gammel mineralull i skrå himlinger. Det er begrenset luftespalte i skråhimlinger og manglende ventiler i gavler for lufting av kaltloft.

Taktekkingen er av betongtakstein. 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. Det er lagt betongstein på taktro uten undertaksbelegg/papp.

Sort stål takrenner og nedløp. Sort stål gradrenner og helbeslått pipe. Takstige til feier er

montert.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra ca. 2000
Vinduer i kjeller: Trevinduer med koblet glass. Vinduer fra byggeår.
Vinduer med til del stor værslitasje.
Bygningen har malte hovedytterdører med slett innside, sporfrest utside og glassfelt. Malt dobbel balkongdør i tre med lav brystning og glass i stue 1.etg. Malt balkongdør i tre med høy brystning og glass i soverom 2.etg. Bemerkes at det er råteskader i terrassedør, listverk rundt glass i døren.
Dører, antatt, fra ca. 2000

Balkong med tilgang fra soverom 2.etg. Over innredet rom 1.etg. Det er lagt tre-lemmer av impregnert treverk på sveiset papptekking. Rekkverk i tre. Balkong er overbygget med saltak. Det antas at balkong med tettesjikt ble renoveret ved modernisering av utvendige overflater i ca. 2000.

Terrasse med tilgang fra stue 1.etg. Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Normal bruksslitasje. Det bør påregnes normalt vedlikehold av terrasse. Ukjent alder på terrasse.

Trapp ved hovedinngang:
Støpt trapp med skiferflis på trinn og repos. Overbygget med saltak. Rekkverk i treverk. Trapp ved vaskeromsinngang i støpt betong. Rekkverk kun en side. Trapp til terrasse i treverk. Manglende rekkverk.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Flis, laminat og parkett.

Vegger: Malt trepanel, malte MDF smartplater

Himlinger: Malt trepanel og malte himlingsplater.

Normal bruks slitasje. Alle vegger og tak er malt opp av nåværende eier i senere år. Med unntak av kjøkken.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag fra byggeår.

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

Boligen har mursteinspipe og pelletsovn i stue 1.etg.

Det er foretatt inspeksjon fra NRBR høst 2024.

Det ble påpekt avvik ved inspeksjon. Gamle brannvarslere og brannslukningsapparat. Dette er utbedret siden inspeksjon. Pipe fra byggeår.

Ukjent alder på pelletsovn.

Hulltaking rom under terreng.:

Gulvet og vegger av betong. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er synlig saltutslag på vegger og gulv i kjeller.

Boligen har 180° malt åpen tretrapp med lakkert eik i trinn. Normal bruks slitasje.

Innvendig har boligen heltre 4-speil dører. En dør med glassfelt.

2 dører i 1.etg. i slett malt fyllingsdør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg.:

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

Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredde i kraft.

Veggene har fliser. Taket har malt panel.

Gulvet er flislagt. Oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm fra flis ved terskel til topp slukrist.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har vegghengt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne i glass.

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang mot dusj/våtson i bad.

Vaskerom 1.etg.:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før

1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerom med belegget på gulv, malt panel på vegger og himlingsplater i tak. Oppvarming med el-varmekabel i gulv.

Vegghengt utslagsvask i stål med opplegg for vaskemaskin. Enkel plassbygget skap og benkeplate i treverk. Plass til tørketrommel under benk.

Det er ikke avtrekk fra rommet.

Med hensyn til alder, slitasje og lite egnede materialer på vegger må det påregnes renovering for å få vaskerom til dagens standard.

Vaskerom er gitt TG3 grunnet alder. Vaskerom fungerer dog med dagens bruk.

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

Det ble foretatt enkelt overflate fuktsøk i gulv og måling med pigger i treverk under utslagsvask.

Det ble ikke funnet forhøyede fuktverdier ved søk.

Bad 2.etg.:

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

Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredde i kraft.

Veggene har malt panel, taket har malt panel.

Gulvet er flislagt. Oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Servantskap med 2 skuffer med slette fronter.

Heldekkende servant og speile på vegg med

integret lys. 2 stk. skap på vegg med slette

fronter. Gulvstående toalett og dusjkabinett.

Servantskap, speile og høyskap skiftet i senere år med egeninnsats.

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg.

Hulltaking er ikke foretatt grunnet badets

oppbygning med panel på vegger.

Det ble foretatt fuktsøk med pigger i treverk ved

dusjkabinett og enkelt overflate fuktsøk i gulv

Det ble ikke funnet avvik.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning består av:

Heltre skrog med 1-speil heltre lakkerte fronter.

Heltre og laminat benkeplate med "stein"

utseende. Nedfelt enkel hjørne-kum stål

utførelse. Integret stekeovn og platetopp,

opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøleskap.

Keramiske fliser mellom benk- og overskap.

Normal bruks slitasje.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Noe plast rør i rør vannrør opp til badene.

Det er avløpsrør av plast.

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

Bereider fra 2016, montert i 2017 iht. tidligere salgsoppgave.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger.

Det er installert luft-luft varmepumpe i stue 1.etg. Ukjent alder på varmepumpe. Ukjent alder.

Det er i januar 2025 utført el-sjekk av uavhengig firma, El-control AS, av el-anlegg.

Det henvises til rapport utført av dette firma for nærmere beskrivelse og tilstand av el-anlegg.

Flere røykvarslere i begge etasjer.

Brannslukningsapparat fra 2024

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Dreneringen er fra 2000 iht. tidligere salgsoppgave. Synlig grunnmurplast mot grunnmur ved plen.

Bygningen har betonggrunnmur fra byggeår.

Plen og belegningsstein rundt boligen. Det er anlagt fall vekk fra grunnmur rundt boligen. Sluk for sikker avrenning ved belegningsstein.

Utvendige vann og avløpsrør er av plast (PEL) og er fra 1998. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger

Det er i senere år gravd vann og avløp frem til vegg på anneks/kårbolig og vannrør frem til låvevegg.

Det er også lagt rør for strøm til stabbur.

Det ble ved anleggelse av vann og avløp til anneks/kårbolig etablert ekstra drenering fra terreng ved kjellernedgang og ut i terreng på nedside av boligen.

Det ble også drenert et område foran låve ved plen. All informasjon iht. eiere.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	646 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	263 m ²
Totalpris	5 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

Anneks/kårbolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

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

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

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

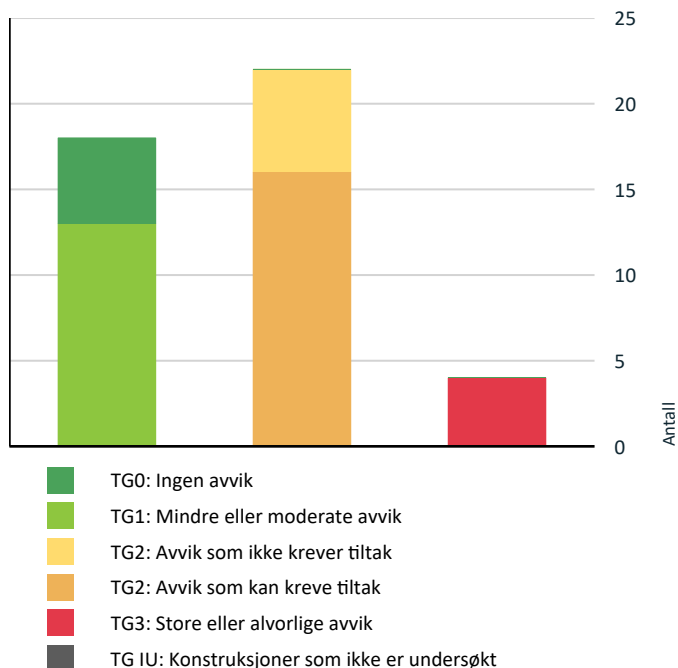
Låve

- Det foreligger ikke tegninger

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

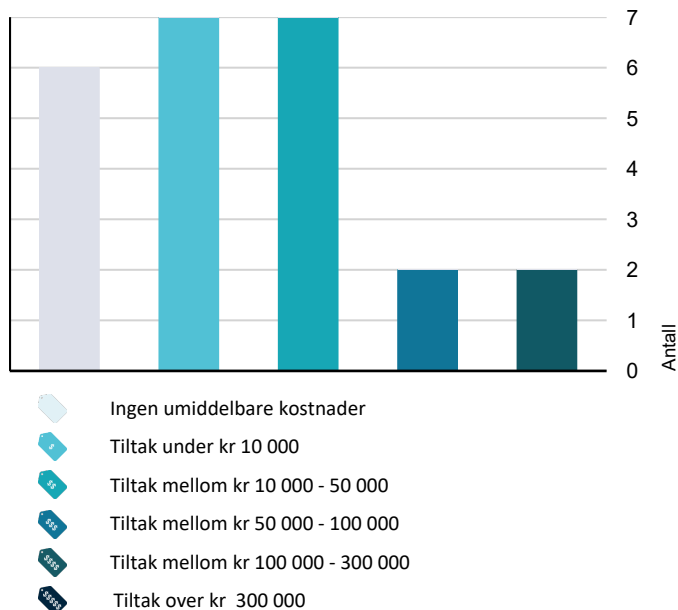
Sammendrag av boligens tilstand

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

Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Garasje/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 skjjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Fuktmålinger utført med Protimeter MMS2. 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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kjeller vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1947

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier og tidligere salgsoppgave.

Anvendelse

Bolig

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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. Det er lagt betongstein på taktro uten undertaksbelegg/papp.

Årstall: 1990

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Overvåk tilstanden jevnlig. Nøyaktig tidspunkt for utskiftning er vanskelig og si noe om, men tidspunkt for utskiftning av takteking/undertak bør gjøres innen kort tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Slitt og mosegrodd takstein

! TG 3 Nedløp og beslag

Sort stål takrenner og nedløp. Sort stål gradrenner og helbeslått pipe. Takstige til feier er montert.

Årstall: 1990

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er iht. forskrift ved rehabilitering av boligen krav om snøfangere på tak over områder det er naturlig og oppholde seg.

Det er påpekt i rapport fra NRBR 03.04.2023 om at det mangler stigesikring ved takfot.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det må monteres snøfangere minimum over områder der det er naturlig og oppholde seg. TEK 97 § 7-45 Stigesikring må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende snøfangere

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene i 1.etg. er antatt oppført med stående treplank. Vegger i 2.etg. har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. info iht. tidligere tilstandsrapport. Fasade/kledning har stående bordkledning. Iht. tidligere salgsoppgave og tilstandsrapport ble vegger i 2.etg. vesentlig oppgradert med etterisolering (blåseisolering), vindsperre og ny kledning i ca. 2000

Vurdering av avvik:

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

Det er spredte råteskader i kledning. Antatt oppstått grunnet kledning er satt tett mot vannbrett/list i nedre kant av kledning. Det er ikke funnet luftespalte i nedre kant av kledning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Råteskadet kledning må påregnes skiftet. Det bør foretas utbedring av lufting. Det henvises også til Mycoteam sitt vurderingsnotat fra 06.10.2021 som omhandler luftet vs. ikke luftet kledning. Det bør påregnes vask og overflatebehandling av kledning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råteskade i nedre kant av kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår med stort kaltloft. Tilgang til kaltloft via luke i tak 2.etg. Undertak av treplank, over/underligger plank. Konstruksjon fra byggeår. Isolert med sagflis og gammel mineralull i skrå himlinger.

Det er begrenset luftespalte i skråhimlinger og manglende ventiler i gavler for lufting av kaltloft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er begrenset/manglende luftespalte i skråhimlinger mot undertak og manglende ventiler i gavler for lufting av kaltloft. Det er sot-renner i undertak på nedsida av pipe.

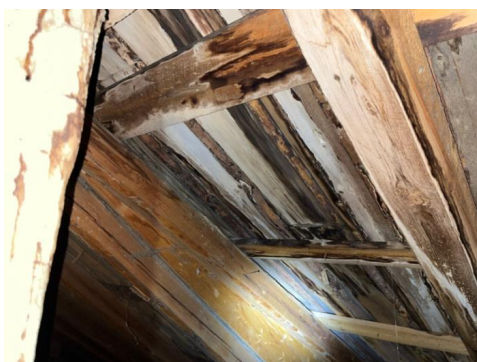
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av årsak til sot-renner ved pipe. Det må etableres bedre lufting av kaltloft.

Det tas spesifikt forbehold om at prisestimat er kun for undersøkelser og etablering av ventiler i gavler for bedre lufting.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skjolder i undertak ved pipe.



Manglende ventilering av kaltloft.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra ca. 2000

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vinduer er satt på vannbrett i tre. Det er brukt lite beslag på vannbrett over vinduer, dog er panel satt tett på beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag på vannbrett under vinduer for og sikre tilstrekkelig tetthet i overgang mellom vannbrett og vinduer. Ved eventuell sprekk mellom vannbrett og vindu kan det komme fuktighet inn i veggkonstruksjon. Det bør etableres avstand mellom beslag og panel over vinduer. Stor fare for råteskader i kledning, som har oppstått mot vannbrett i etasjeskiller og mot list i bunn på kledning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Kjeller vinduer

Vinduer i kjeller: Trevinduer med koblet glass. Vinduer fra byggeår. Vinduer med til del stor værslitasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører med slett innsida, sporfrest utsida og glassfelt. Malt dobbel balkongdør i tre med lav brystning og glass i stue 1.etg. Malt balkongdør i tre med høy brystning og glass i soverom 2.etg. Bemerk at det er råteskader i terrassedør, listverk rundt glass i døren.

Dører, antatt, fra ca. 2000

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Det ble påvist råteskader i listverk rundt glass på dobbel dør i stue 1.etg. Det er også værslitt overflate på denne dør. Det er utført tilsvarende løsning med vannbrett og beslag over dører som på vinduer. Se beskrivelse vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Det må påregnes utskifting av råteskadet treverk på dør. Og overflatebehandling av dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Råte i list rundt glass.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med tilgang fra soverom 2.etg. Over innredet rom 1.etg. Det er lagt tre-lemmer av impregneret treverk på sveiset papptekking. Rekkverk i tre. Balkong er overbygget med saltak.

Det antas at balkong med tettesjikt ble renoveret ved modernisering av utvendige overflater i ca. 2000.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Tettesjikt, papptekking, har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Antatt forventet levetid på denne type tekking er 25-30år. Rekkverk på terrasse er ca. 91cm. høyt. Dagens krav til rekkverk er 100cm.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av tettesjikt på balkong. Det kan ikke utelukkes utskifting av tettesjikt.

Det tas spesifikt forbehold om at prisestimat er kun for nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Terrasse

Terrasse med tilgang fra stue 1.etg.

Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Normal bruksslitasje. Det bør påregnes normalt vedlikehold av terrasse. Ukjent alder på terrasse.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 3 Utvendige trapper

Trapp ved hovedinngang:

Støpt trapp med skiferflis på trinn og repos. Overbygget med saltak. Rekkverk i treverk.

Trapp ved vaskeromsinngang i støpt betong. Rekkverk kun en side. Trapp til terrasse i treverk. Manglende rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist andre avvik:

Det er manglende rekkverk på en side av trapp. Skiferflis med sprekker i fuger og mye løse fliser.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes utbedring av fliser og rekkverk må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende rekkverk.



Manglende rekkverk.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Flis, laminat og parkett.

Vegger: Malt trepanel, malte MDF smartplater

Himlinger: Malt trepanel og malte himlingsplater.

Normal bruksslitasje. Alle vegger og tak er malt opp av nåværende eier i senere år. Med unntak av kjøkken.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Laminatgulv i vaskeroms-gang 1.etg. med noe «topping» i skjøter.

Gulv fungerer med dette avviket. Eventuelle tiltak avhenger av krav til standard.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt planavvik på 10mm på 2m avstand i spisestue 1.etg og i loftstue m/trapp 2.etg.

Det ble målt totalt 18mm planavvik gjennom loftsstue m/trapp i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og pelletsovn i stue 1.etg.

Det er foretatt inspeksjon fra NRBR høst 2024. Det ble påpekt avvik ved inspeksjon. Gamle brannvarslere og brannslukningsapparat. Dette er utbedret siden inspeksjon.

Pipe fra byggeår. Ukjent alder på pelletsovn.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet og vegger av betong. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er synlig saltutslag på vegger og gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det er synlig saltutslag på vegger og gulv i kjeller. Som tyder på fuktgjennomtrenging i grunnmur/gulv.

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

! TG 1 Innvendige trapper

Boligen har 180° malt åpen tretrapp med lakkert eik i trinn. Normal bruksslitasje.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen heltre 4-speil dører. En dør med glassfelt. 2 dører i 1.etg. i slett malt fyllingsdør.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

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

Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredde i kraft.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket har malt panel.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm fra flis ved terskel til topp slukrist.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det ble ikke funnet oppbrett på membran mot terskel.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

Om mulig bør det etableres oppbrett på membran mot terskel. Rommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har vegghengt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne i glass.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist andre avvik:

Det er laget flis-satt kasse under servant som gjør vannlås og rørbolinger utilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det bør etableres tilgang til vannlås og rørbolinger til servant.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang mot dusj/våtsone i bad.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerom med belegg på gulv, malt panel på vegger og himlingsplater i tak. Oppvarming med el-varmekabel i gulv.

Vegghengt utslagsvask i stål med opplegg for vaskemaskin. Enkel plassbygget skap og benkeplate i treverk. Plass til tørketrommel under benk.

Det er ikke avtrekk fra rommet.

Med hensyn til alder, slitasje og lite egnede materialer på vegger må det påregnes renovering for å få vaskerom til dagens standard.

Vaskerom fungerer dog med dagens bruk.

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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vaskerom

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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

Det ble foretatt enkelt overflate fuktsøk i gulv og måling med pigger i treverk under utslagsvask.

Det ble ikke funnet forhøyede fuktverdier ved søk.

2.ETASJE > BAD

Generell

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

Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredde i kraft.

Årstall: 1998

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malt panel, taket har malt panel.

Årstall: 1998

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble funnet noe synlig spiker i himling med mulig rustangrep. Ukjent årsak.

Det bemerkes at overflate/panel på vegger er ansett som lite egnet på våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres ytterligere undersøkelser, for om mulig kartlegge årsak til rust på spiker.

Det tas spesifikt forbehold om at prisestimat er kun for undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Årstall: 1998

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det ble funnet noen sprukne fliser i gulv. Ukjent årsak.

Sprukne fliser er også påpekt i rapport fra 2020. Det har ikke vært utvikling i sprekker i fliser senere år, iht. eiere.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser for årsak, og evt. utskifting av sprukne fliser.

Rommet fungerer med dette avviket. Dusjkabinett i rommet må opprettholdes med hensyn til begrenset fall, trepanel på vegger og alder på tettesjikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 1998

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Membranløsning har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det kan ikke utelukkes renovering/utskifting av tettesjikt/membran i våtrom.

Dusjkabinett i rommet må opprettholdes med hensyn til fall på gulv og alder på tettesjikt/membran.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med 2 skuffer med slette fronter. Heldekkende servant og speile på vegg med integrert lys. 2 stk. skap på vegg med slette fronter. Gulvstående toalett og dusjkabinett.

Servantskap, speile og høyskap skiftet i senere år med egeninnsats.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt grunnet badets oppbygning med panel på vegger.

Det ble foretatt fuktsøk med pigger i treverk ved dusjkabinett og enkelt overflate fuktsøk i gulv

Det ble ikke funnet avvik.

Årstall: 1998

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:
Heltre skrog med 1-speil heltre lakkerte fronter. Heltre og laminat benkeplate med "stein" utseende. Nedfelt enkel hjørne-kum stål utførelse. Integrrert stekeovn og platetopp, opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøleskap. Keramiske fliser mellom benk- og overskap. Normal bruksslitasje.

Årstill: 2000 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstill: 2000 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det er vanskelig og etablere andre løsning ved dagens plassering av ventilator.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Noe plast rør i rør vannrør opp til badene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstill: 1998 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Lufterør for avløpsrør er avsluttet på kaltloft.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Lufterør må føres over tak. Det kan medføre kondensskader på kaltloft ved dagens løsning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Lufterør avløp avsluttet på loft

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger.

TG 2 Varmesentral

Det er installert luft-luft varmepumpe i stue 1.etg. Ukjent alder på varmepumpe. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales og gjennomføre service av varmepumpe.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i bod i kjeller. Bereder fra 2017, montert i 2018 iht. tidligere salgsoppgave.

Årstill: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Det er i januar 2025 utført el-sjekk av uavhengig firma EI-control AS av anlegg.

Det henvises til rapport utført av dette firma for nærmere beskrivelse og tilstand av el-anlegg.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Takstmann er ikke godkjent for EI-taksering. Det henvises derfor til rapport fra EI-controll AS.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Flere røykvarslere i begge etasjer. Brannslukningsapparat fra 2024

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2000 iht. tidligere salgsoppgave. Synlig grunnmurplast mot grunnmur ved plen.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert topp-list, tetting i topp på grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må monteres list i topp på grunnmurplast for å lukke avviket. Det kan komme vann/fuktighet på bakside av grunnmurplast ved manglende list/tetting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur fra byggeår.

! TG 0 Terrengforhold

Plen og belegningsstein rundt boligen. Det er anlagt fall vekk fra grunnmur rundt boligen. Sluk for sikker avrenning ved belegningsstein.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast (PEL) og er fra 1998. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 1 Andre tomteforhold

Det er i senere år gravd vann og avløp frem til vegg på annekts/kårbolig og vannrør frem til låve-vegg.

Det er også lagt rør for strøm til stabbur.

Det ble ved anleggelse av vann og avløp til annekts/kårbolig etablert ekstra drenering fra terreng ved kjellernedgang og ut i terreng på nedside av boligen.

Det ble også drenert et område foran låve ved plen. All informasjon iht. eiere.

Bygninger på eiendommen

Anneks/kårbolig



Anvendelse

Lagring/hobby

Byggeår

1904

Kommentar

Iht. tidligere salgsoppgave

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

Anneks/kårbolig.:

Bygning fundamentert på gråsteinsmur.

Bjelkelag med stubbloft og krypkjeller. Krypkjeller ikke inspisert. Det er ikke tilgang til krypkjeller.

Vegger oppført i laft. Utvendig kledd med stående trekledning. Saltak konstruksjon i tre. Yttertak tekket med betongstein.

Vinduer i trerammer med koblet glass. Stor værslitasje og noe råteskader på vinduer.

Hovedytterdør, dobbel dør i heltre med enkelt glass. Dør og vinduer antatt fra byggeår.

Sidedør, boddør med panel inn/utside. Ukjent alder.

Innvendig rom/overflatebehandling:

Gulv: Malt heltre furu gulv.

Vegger: Malt panel

Tak: Malt panel.

Nåværende eiere har i senere år malt opp alle gulv, vegger og tak innvendig i bygningen. Det er iht. eiere brukt linoljemaling for og beholde original standard.

Det er mursteinspipe i bygning. Denne er tatt ned over tak og ikke i bruk i dag.

Det er i senere år lagt opp nytt el-anlegg i hele bygning. Henviser til rapport av el-anlegg utført av El-controll AS.

Bygning hovedsakelig med standard fra byggeår.

Garasje



Anvendelse

Lagring/biloppstilling

Byggeår

1990

Kommentar

Iht. tidligere salgsoppgave.

Standard

Garasje er kun enkelt besikttet 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

Dobbel garasje i tilknytning til låve.

Bygningen er fundamentert med betongdekke til antatt faste grunn. Det er liten sprekk i betongdekke, ukjent årsak. Vegger i isolert trebindingsverk på ringmur av murte lettklinkerblokker. Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.

Saltakkonstruksjon i tre. Yttertak er tekket med sorte takplater. Takrenner og nedløpsrør i sort stål utførelse. Takplater med slitasje, manglende overflatebehandling. 2 leddporter i metall med motor. Vinduer i trerammer med isolerglassruter. Råteskader i flere vinduer. Dører/porter og vinduer fra byggeår.

Innvendig er garasje kledd med ubehandlet gips på vegger og tak. En vegg med OSB plater.

Innlagt strøm. Åpent EI-anlegg i garasjen.
Det må påregnes noe vedlikehold av garasje.

Stabbur



Anvendelse

Lagring

Byggeår

1905

Kommentar

Iht. tidligere salgsoppgave

Standard

Garasje er kun enkelt besikttet 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

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Stabbur fundamentert på stripefundamenter av betong, antatt satt til fast grunn, og betongsøyler/fundamenter.

Utover fundamenter er det bjelkelag av tre og reisverk-vegger, utvendig kledd med stående trekledning. Utvendig kledning, vinduer og dør malt for ca. 3 år siden.

Små vinduer i treframmer med enkelt glass.

Dør i heltre, panel utside.

Saltak- konstruksjon i tre, sperrekonstruksjon. Yttertak er tekket med rød betongstein.

Konstruksjoner fra byggeår. Betongtakstein skiftet etter byggeår.

Det er lagt frem trekkerør for strøm ved fundament til stabbur.

Låve



Anvendelse

Garasje/lagring

Byggeår

1901

Kommentar

Iht. tidligere salgsoppgave.

Standard

Garasje er kun enkelt besikttet 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

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Låve.

Fundamentert på pilarer av stein. Vegger oppført i reisverk, utvendig kledd med stående trekledning. Det er stedvis store råteskader i kledning og vegg-konstruksjon.

Saltak, sperrekonstruksjon i tre. Yttertak er tekket med sorte takplater.

Innvendig i låve er det lite område med støpt gulv. Øvrige deler med tregulv. Tregulv har falt ned, har store skjevheter, i store deler av låve.

En garasjeport i stål i fremvegg. Enkel låvedør i bakvegg i panel.

Låve fremstår med stort behov for vedlikehold.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

263 m²/183 m²

Enebolig: Hall, 2 Bad, Spisestue, Stue, Kjøkken, 6 Bod, Gang, Vaskerom, Loftstue, 4 Soverom

Andre bygg: Anneks/kårbolig, Garasje, Stabbur, Låve
Bruksareal andre bygg: 383 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 450 000

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

5 400 000

Konklusjon markedsverdi

5 400 000

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hafsteinveien 10 ,1960 LØKEN 112 m ² 1939 3 sov	12-02-2023	2 990 000	2 950 000		2 950 000	26 339
2 Spellmyrveien 13 ,1960 LØKEN 194 m ² 1977 4 sov	13-06-2023	4 100 000	4 150 000		4 150 000	21 392

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 inkludert eiendomsskatt	Kr.	18 000
Forsikring (ca. antatt av takstmann)	Kr.	12 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	22 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	52 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 300 000

Anneks/kårbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 750 000
Sum teknisk verdi - Anneks/kårbolig	Kr.	450 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	490 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 140 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	350 000

Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	470 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 280 000
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.	190 000

Låve

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 150 000
Sum teknisk verdi - Låve	Kr.	350 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 640 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 450 000
--	------------	------------------

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasje plass 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 boden
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, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	95			95	43		95
2.Etasje	88			88	7		88
Kjeller		80		80		7	87
SUM	183	80			50	7	270
SUM BRA	263						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Hall , Bad , Spisestue , Stue , Kjøkken , Bod , Gang , Vaskerom		
2.Etasje	Loftstue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad		
Kjeller		Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Anneks/kårbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		48		48	15
Loft		16		16	
SUM		64			15
SUM BRA	64				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Entré m/trapp, Stue , Spisestue , Kjøkken , Gang	
Loft		Trapperom , Soverom , Soverom 2	

Kommentar

Takhøyde i loft er kun ca. 199cm på høyeste punkt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er malt opp innvendig i alle rom. Utført med egeninnsats. El-anlegg i hele bygning er renovert i senere år.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Vinduer i 2.etg. er ikke store nok som rømningsvei.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		49		49	
SUM		49			
SUM BRA	49				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Stabbur

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		26		26	
Loft		17		17	
SUM		43			
SUM BRA	43				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Uinnredet bod	
Loft		Uinnredet loft	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Låve

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		227		227	
SUM		227			
SUM BRA	227				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal er grunnflate på låve. Det er deler av låve med tidligere låvebru.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	180	83
Anneks/kårbolig	0	64
Garasje	0	49
Stabbur	0	43
Låve	0	227

Kommentar

Enebolig

Anneks/kårbolig

Takhøyde i loft er kun ca. 199cm på høyeste punkt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2025	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Renate Cecilie Iversen	Kunde
	Kristian Hagen Svenke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	36	40		0	3655.4 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Lunderveien 1

Hjemmelshaver

Svenke Kristian Hagen, Iversen Renate Cecilie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen beliggende i Lunderveien 1. Sentralt på Momoen, ca. 4 km. vest for Løken.
Nærområde består av enebolig- bebyggelse og jord/skogbruk.
Det er ca. 4km til Løken sentrum har et utvalg av butikker og servicetilbud.

På Momoen er matbutikk og bilverksted.
Barnehager på Momoen.

På Løken er det skole fra 1 til 7 trinn, og barnehager.

Ca. 1 km fra skolen på Løken er det også idrettshall, ballbinge og fotballbaner.

Det er ca. 16 km til Bjørkelangen som er kommunesenter med ett større utvalg av butikker og service tilbud. Svømmehall og kulturhus på Bjørkelangen.

Videregående skoler på Bjørkelangen.

Rekreasjonsmuligheter i nærheten med fint tur-terreng, lysløype og skiterrang i Løken og omegn.

Offentlig kommunikasjon med buss fra hovedveien ved boligen.

Det er Ca. 29 km til Lillestrøm Ca. 49 km til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst direkte fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca.3655 m² iht. Eiendomsverdi.no

Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning.

Uteplass med belegningsstein foran boligen.

Parkering på romslig gruset gårdsplass eller i garasje.

Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 200 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.01.2025		Gjennomgått	4	Nei
Eier	20.01.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.01.2025	Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått	2	Nei
3D planskisser	22.01.2025	Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Gjennomgått	3	Ja
Tidligere boligsalgsrapport	20.01.2025	Datert 31.03.2020	Gjennomgått	19	Nei
NRBR	23.01.2025	Tilsyn av brann/feiervesen i 2024.	Gjennomgått	2	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QK3451>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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