

Tilstandsrapport



Enebolig



Birkelymoen 80 , 2344 ILSENG



LØTEN kommune



gnr. 2, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 511 m² BRA-i: 228 m²



Befaringsdato: 03.03.2026

Rapportdato: 09.03.2026

Oppdragsnr.: 21810-1008

Referansenummer: YY4101

Autorisert foretak: E&K TAKST AS



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.

E&K Takst AS

E&K Takst AS er en takstbedrift lokalisert i Stange og Elverum. Utover kontorsteder er våre primære markedsområder Løten, Hamar, Ringsaker, Våler, Åsnes, Grue, Kongsvinger, Trysil, Åmot og Stor-Elvdal, men vi tar på oss oppdrag i hele Innlandet og nordre deler av Akershus. For å oppnå høy kundetilfredshet fokuserer vi på kvalitet, god kundeservice, å forstå kundens behov og kontinuerlig forbedring av våre produkter og tjenester. E&K Takst har i dag to ansatte med utdanninger innen teknisk fagskole, takstutdanning og mesterutdanning, samt bred erfaring fra takst- og byggebransjen. Vårt mål er å levere høy kvalitet og pålitelighet i alle våre oppdrag. Med vår kompetanse og praktiske erfaring leverer vi produkter som møter kundens behov.

Rapportansvarlig

Magnus Karlstad

Uavhengig Takstingeniør

magnus@ek-takst.no

400 21 977



E & K T A K S T

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1935

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein og papp. Renner og nedløp i metall. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Boligen har innredet loft. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Utgang fra stue til sørvendt terrasse på 122 m². Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater er belagt med terrassebord. Utvendig trapp i tre. Utgang fra stue til sørvendt balkong på 6 m². Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater er belagt med terrassebord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har pipe i tegl. Peisovn med glassdør i stue. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendige trapper i tre. Innvendige dører i profilert utførelse. Innvendige dører er visuelt kontrollert for synlige avvik og det er gjennomført funksjonstest (stikkprøver) av åpne/lukke funksjon. Det ble ikke avdekket avvik.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etasje

Veggene har baderomsplater. Taket har panel. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Bad loftsetasje

Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med ovenpåliggende servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, kaffemaskin, micro og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannsbereder på 167 L er plassert i kjeller. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i kjeller. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen ble skiftet på deler av boligen i 2020. Drenering rundt delen av boligen med krypkjeller har ukjent alder. Boligen har grunnmur i betong/mur og naturstein.

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Utvendige avløpsrør er av plast. Det er septiktank. Utvendige vannledninger er av plast. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktanken er av glassfiber.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

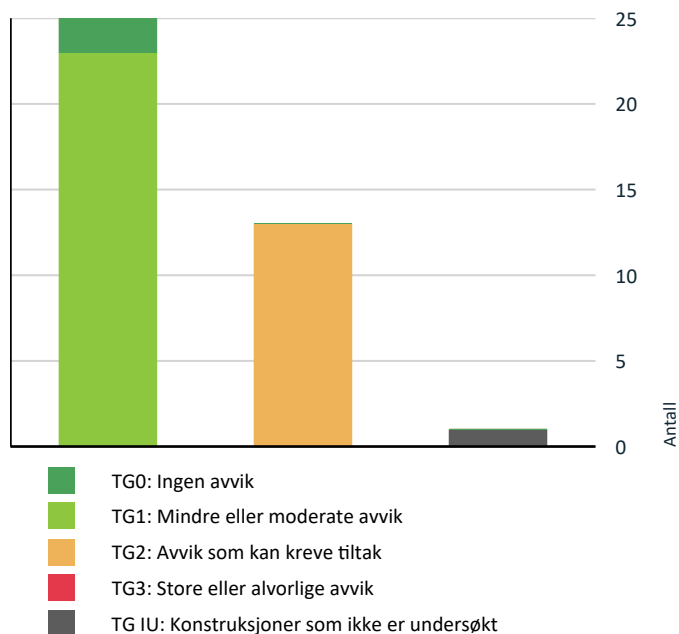
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Låve

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Takteking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1935

Kommentar

Byggeår er hentet fra PropCloud.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Drenert hele huset, med unntak av rundt krypkjeller.
2021	Modernisering	Oppgradert kjøkken, stue og spisestue.
2021	Modernisering	Oppgradert loftsetasje.
2021	Modernisering	Skiftet kledning utvendig.
2022	Modernisering	Lagt nytt gulv, ny kledning på enkelte vegger, malt og lagt nytt tak i gang.
2023	Modernisering	Etablert inngangsparti og opplegg for vaskerom.
2025	Modernisering	Overflateoppusset bad i 1.etasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taktekkingen er av betongtakstein og papp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Yttertaket er i hovedsak ikke kontrollert grunnet snø, noe som gir begrenset kontrollgrunnlag. Takstein har passert anbefalt brukstid, og forholdet vurderes å ha sammenheng med slitasje og aldring av materialer over tid. Forholdet innebærer økt risiko for skader på takstein og vanninntrengning i takkonstruksjonen. Dette kan medføre fuktpåvirkning og skadeutvikling i undertak og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere yttertaket nærmere når snøforholdene tillater inspeksjon. Videre anbefales å planlegge fornyelse av taksteinen basert på alder og tilstand.

Nedløp og beslag

Kommentar

Renner og nedløp i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenner har høy alder og slitasje. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasje og redusert bortledning av takvann. Dette kan medføre fuktpåvirkning og skadeutvikling på fasade og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å planlegge utskifting eller utbedring av takrennene basert på alder og tilstand.

Veggkonstruksjon

Kommentar

Tilstandsrapport

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Boligen har innredet loft.

TG 1 Vinduer

Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Kommentar

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Utgang fra stue til sørvendt terrasse på 122 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis manglende rekkverk, og gulvflater har behov for overflatebehandling. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull sikring og slitasje på overflater over tid. Forholdet innebærer økt risiko for fall og personskade ved manglende rekkverk, samt videre nedbrytning av gulvoverflater. Dette kan medføre redusert sikkerhet og forkortet levetid på materialene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere rekkverk der dette mangler for å bedre sikkerheten. Videre anbefales overflatebehandling av gulvet for å beskytte materialene og redusere videre slitasje.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Kommentar

Utgang fra stue til sørvendt balkong på 6 m2. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Tilstandsrapport

! TG 2 Utvendige trapper

Kommentar

Utvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig trapp har råteskade og høy slitasjegrad. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning og værbelastning over tid. Forholdet innebærer økt risiko for videre nedbrytning av treverk og redusert bæreevne i berørte deler. Dette kan medføre redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte eller utbedre skadet treverk i trappen. Overflater behandles og vedlikeholdes for å redusere videre fuktpåvirkning og skadeutvikling.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Kommentar

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

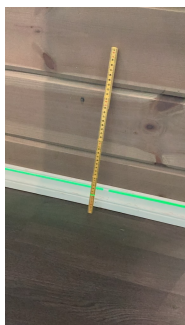
- Det er avvik:

Det er målt en høydeforskjell på ca. 20 mm i etasjeskiller i stue. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser i bygget over tid. Forholdet innebærer ikke nødvendigvis økt risiko for skade eller funksjonssvikt ved normal bruk. Konsekvensen er i hovedsak av betydning ved fremtidige arbeider på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved legging av nytt gulv påregnes oppretting og utjevning av underlaget for å oppnå tilfredsstillende planhet. Tiltak gjennomføres i forbindelse med fremtidig gulvarbeid.



! TG 1 Pipe og ildsted

Kommentar

Boligen har pipe i tegl. Peisovn med glassdør i stue.

! TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt forhøyet fuktinnhold i treverk i kjeller, piggmålt til 18 vektprosent. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning fra konstruksjoner mot terreng eller begrenset ventilerings. Forholdet innebærer økt risiko for fuktopphopning og skadeutvikling i treverk og tilstøtende konstruksjoner. Kjelleren fremstår ellers i god stand alder tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på fuktforholdene i konstruksjonen og gjennomføre tiltak for å redusere fuktbelastningen dersom nivået vedvarer eller øker. Ventilasjonsforholdene i boligen bør forbedres for å redusere fuktpåvirkning.



TG 2 Kryp kjeller

Kommentar

Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen tilkomst til kryp kjelleren, noe som medfører at tilstanden ikke er kjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilkomst til kryp kjelleren slik at kontroll kan foretas.

TG 1 Innvendige trapper

Kommentar

Innvendige trapper i tre.

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Innvendige dører i profilert utførelse. Innvendige dører er visuelt kontrollert for synlige avvik og det er gjennomført funksjonstest (stikkprøver) av åpne/lukke funksjon. Det ble ikke avdekket avvik.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Kommentar

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres sprekk i skjøt i baderomsplate i dusjsonen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser i konstruksjonen eller mangelfull utførelse av plateskjøten. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning bak platene og skadeutvikling i veggkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler. Dette kan medføre redusert funksjon og behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre skjøten og etablere tett løsning i overgang mellom baderomsplatene. Utførelsen tilpasses slik at tilfredsstillende tetthet og varig løsning oppnås.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres sprekk i skjøt i baderomsplate i dusjsonen og membran har passert anbefalt brukstid. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling i vegg- og gulvkonstruksjoner og tilstøtende bygningsdeler. Dette kan medføre redusert funksjon og usikker restlevetid for våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å planlegge oppgradering av våtrommet med ny membranløsning og utbedring av veggplater i dusjsonen.



1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Kommentar

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Piggmåling: under 6 vektprosent.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser. Taket har panel.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres bomlyd under flere gulvfliser. Gulvet er flatt utenfor dusjonen, og sluk er avgrenset på en side i dusjonen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse av flislegging og fallforhold i gulvkonstruksjonen. Forholdet innebærer økt risiko for at vann ikke ledes til sluk ved vannpåvirkning utenfor dusjonen, samt videre skadeutvikling i fliser og underliggende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og økt risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere omfanget av bom i fliser og utbedre berørte områder. Videre anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrommet.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnet sluktype kan det ikke verifiseres at utførelsen i overgang mellom sluk og membran er korrekt, noe som gir begrenset kontrollgrunnlag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere sluk og tilkobling mot membran nærmere dersom konstruksjonen åpnes i forbindelse med fremtidige arbeider.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har innredning med ovenpåliggende servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

LOFT > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er mekanisk avtrekk.

LOFT > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Piggmåling: under 6 vektprosent.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, kaffemaskin, micro og komfyrvakt.

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Kommentar

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Koblinger for rør-i-rør-system er plassert i rom uten sluk. Enkelte vannrør i kobber har passert anbefalt brukstid, og forholdet vurderes å ha sammenheng med alder på rørsystemet og installasjonsløsning som ikke ivaretar lekkasjesikring. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer og vannspredning til tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre fuktpåvirkning og skadeutvikling på bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll av vannrør i kobber og planlegge utskifting basert på alder og tilstand. Videre anbefales å etablere lekkasjesikring eller løsning for synlig avrenning der koblinger er plassert i rom uten sluk for å redusere risiko for skjulte vannskader.

⚠ TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast.

⚠ TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon.

⚠ TG 1 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannsbereder på 167 L er plassert i kjeller.



Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i kjeller. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

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)?
Ja

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Inntak og sikringsskap

3. 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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Dreneringen ble skiftet på deler av boligen i 2020. Drenering rundt delen av boligen med krypkjeller har ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Drenering rundt krypkjeller er ikke skiftet og har en alder som tilsier at skader og svikt kan oppstå. Forholdet vurderes å ha sammenheng med aldring og svekkelse i dreneringssystemet over tid. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling på grunnmur og bjelkelag i krypkjelleren. Dette kan medføre økt fuktbelastning og redusert funksjon i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å planlegge utskifting av dreneringen rundt krypkjelleren for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann. Arbeidet gjennomføres med etablering av ny drenering og utvendig fuktsikring for å oppnå varig løsning.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Boligen har grunnmur i betong/mur og naturstein.

TG IU Terrengforhold

Kommentar

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Kommentar

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er septiktank. Utvendige vannledninger er av plast. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktank

Kommentar

Septiktanken er av glassfiber.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Trapp til kjeller mangler rekkverk, og det er stedvis manglende rekkverk på terrasse. Rekkverk på balkong er lavere enn dagens forskriftskrav. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull sikring og eldre utførelse. Forholdet innebærer økt risiko for fall og personskaade ved bruk av trapp, terrasse og balkong. Dette medfører redusert sikkerhet ved ferdsel og opphold.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å etablere rekkverk der dette mangler og øke høyden på rekkverket på balkongen slik at tilfredsstillende sikring oppnås. Utførelsen tilpasses slik at risiko for fall reduseres.

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 garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	52			52			52
1.etasje	99			99	122		99
Loft	77			77	6	4	81
SUM	228				128	4	232
SUM BRA	228						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3		
1.etasje	Bad, kjøkken, stue, spisestue, hall, entré, bod		
Loft	Bad, loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei

Låve

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		180		180	
2.etasje		103		103	
SUM		283			
SUM BRA	283				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Magnus Karlstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3412 LØTEN	2	11		0	79193.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Birkelymoen 80

Hjemmelshaver

Solberg Ingunn Holen, Solberg Ståle

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Birkelymoen 80, Løten kommune.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via privat veg.

Tilknytning vann

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Boligen har privat stikkledning tilknyttet privat septiktank.

Bygninger på eiendommen

Låve



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Frittstående låve fra ukjent årstall, oppført med grunnmur i mur og betong. Yttervegger i trekonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner utvendig tekket med metallplater.

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

Tilbygg / modernisering

2020 Modernisering Oppgradert deler av grunnmuren på låven.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	03.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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