

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Haldenveien 1211, 1960 LØKEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 55, bnr. 35

Markedsverdi

2 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 300 m² BRA-i: 265 m²



Befaringsdato: 10.06.2025

Rapportdato: 17.06.2025

Oppdragsnr.: 11763-25059

Referansenummer: DW4609

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 © 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 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



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.

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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 1948

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med valmet tak. Kaltloft over 2.etg.
Kaltloft ikke innsisert grunnet manglende stige og størrelse på loftluke. Luke er plassert over trapp i 2.etg. Kaltloft ikke innsisert grunnet hensyn til HMS.
Taktekkingen er av taksteinformet stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Ukjent alder på taketekking.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Sort stål takrenner og nedløp. Stigetrinn til feier og helbeslått pipe.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
3 vegger er etterisolert og skiftet kledning i ca. 2004.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags støydempende glass på 3 vegger.
Vinduer fra 2004 iht. dato i glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, med profilert utside, slett innside og lite glassfelt. Dør fra ca. 2008 iht. dato i glass.
Lakkert balkongdør i tre med høy brystning og 2-lags støydempende glass i 2.etg. Dør fra 2004 iht. dato i glass.

Balkong med tilgang fra stue 2.etg. over innredet rom/stue i 1.etg.
Det er tilfargulv med impregneret treverk over takmembran.
Membran fra ca. 2006 iht. kontaktperson.
Rekkverk i tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:
Gulv: Belegg, laminat, teppe, parkett, flis og betonggulv.
Vegger: Malt/umalt trepanel, malte profilerte plater, slette malte plater og malt betong.
Himlinger: Malt/umalt trepanel, himlingsplater og slette malte plater.

Stor bruksslitasje og skader på overflater i fleste rom.
Det må påregnes utskifting/rehabilitering av innvendige overflater.

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

Boligen har mursteinspipe. Eldre vedovn og åpen peis i 1.etg.
Gammel koks/vedkamin i 2.etg.

Fuktsøk i rom under terreng: Gulvet er av betong og trepanel i to rom. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt i

soverom i kjeller mot syd. Øvrige deler av kjeller har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det ble ikke målt fohøyede fuktverdier i rom på påforet trevegg. I kjeller med betongvegger er det synlig fukt/saltutslag på vegger og gulv.

Boligen har 90° malt tretrapp til 2.etg. Manglende håndløper på vegg. Det er til del stor slitasje på overflater på trapp.
Trapp til gammel kjeller har 180° betongtrapp. Bemerktes manglende rekkverk og håndløper på vegg på denne trapp.
Trapp til kjeller i tilbygget del: Plassbygget repos trapp i malt tre. Rekkverk/håndløper er løs. Det er korte inntrinn i trapp.

Innvendig har boligen finérdører og noen 3 speil heltre dører.
Det er montert skyvedør-garderobe som dører til ett soverom i 1.etg.
Ukjent alder på dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 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 fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17mm fra topp belegg ved terskel til topp kant på sluk.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servantskap med heldekkende servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Anlegg er defekt og ikke i funksjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i trapperom bak dusjkabinett.

Bad kjeller.:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med flis på gulv. Plassmurt badekar med flis i stein. Panel på vegger bak dusj.
Lite servantskap med med laminat plate og nedfelt servant.
Svelleskader i skrog på skap. Skader i fliser i "badekar" og råteskader i panel på vegg.
Det er ikke ventilasjon i rommet.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning 1.etg. består av:
Folierte skrog med slette malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt enkel kum i stål. Plass til komfyr, kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin. Ukjent alder på kjøkken.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Bemerktes at avtrekk er ført ut via luftekanal på pipe.

Kjøkkeninnredning 2.etg. består av:
Folierte skrog med 1-speil fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål. Plass til komfyr og kjøleskap. Keramiske fliser mellom benk- og overskap.

Beskrivelse av eiendommen

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i kjeller. Gulvstående toalett og servantskap med profilerte fronter, laminat benkeplate og nedfelt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Åpen rørføring i kjeller.
Det er noe rør i rør plast vannrør i bad og kjøkken i 2.etg. Samleskap på bad/vaskerom i 2.etg.
Det er avløpsrør av støpejern.
Varmtvannstanken for oppvarming av tappevann til 2.etg. er på ca. 200 liter og plassert i kjeller.
Varmtvannstanken for oppvarming av tappevann til 1.etg. er på ca. 200 liter, plassert i kjeller.

Boligen har balansert ventilasjon i 1.- og 2.etg. Eget aggregat/anlegg for hver etasje. Anlegg er i dag ikke i bruk. Aggregater er ikke i funksjon.

Åpent el-anlegg i boligen. Eget sikringsskap i hver etasje med automatsikringer.
El-anlegg med behov for noe utbedringer/vedlikehold.

Røykvarslere i 1.- og 2.etg. 2 stk. gamle brannslukningsapparater fra 2008.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Drenering rundt boligen er antatt fra byggeår. Det er ikke synlig utvendig tetting på kjellermur.
Det er noe synlig grunnmurplast på tilbygget del mot syd.
Bygningen har betonggrunnmur og grunnmur i lettklinkerblokker i tilbygget del.
Svakt skrånende tomt.

Utvendige avløpsrør er av støpejern. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ukjent alder på rør. Vannrør er skiftet etter byggeår.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	300 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	265 m ²
Totalpris	2 450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Det foreligger tegninger på tilbygg mot syd 1.etg. fra 1989. Det er avvik på disse da tegning viser tilbygg uten kjeller. På opprinnelig bolig foreligger det ikke tegninger. 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.

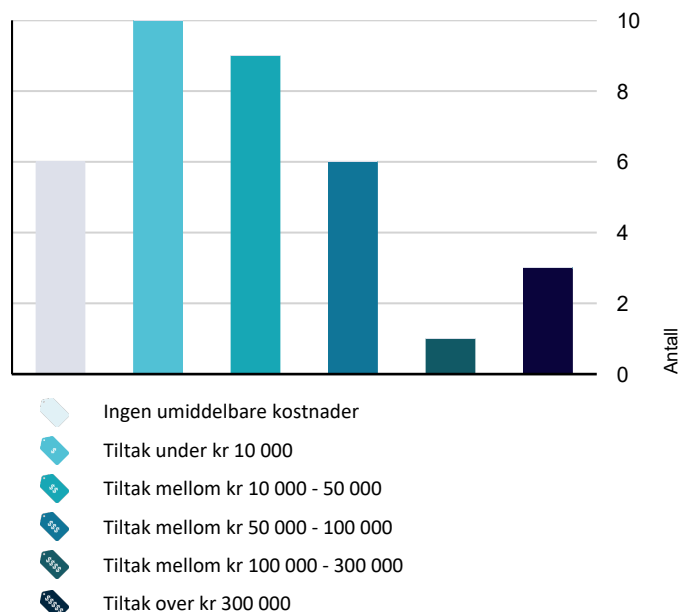
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det tas forbehold om at befaringen er begrenset til nivå 1. Det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep, inspeksjon er utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feierevesen. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Det tas spesifikt forbehold om at avvik som har oppstått etter befaring av boligen ikke er medtatt i rapport. Og kan derfor ikke lastes takstingeniør.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper til kjellere [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1948

Kommentar

Ca. antatt av eier.

Anvendelse

Bolig

Tilbygg / modernisering

1990	Tilbygg	Tilbygget med kjeller og stue mot syd i 1.etg.
2004	Modernisering	3 vegger mot fylkesvei ettersiolert og satt inn støydempene vinduer.
2004	Modernisering	Montert balansert ventilasjonsanlegg, ett anlegg for 1. og ett i 2.etg.

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av taksteinformet stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Ukjent alder på takteking. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er stedvis rust på takplater. Takplater er ujevnt montert på taket. Det er glipper mellom plater og manglende tetting under møneplater. Takplater fremstår som ufagmessig montert.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør påregnes omlegging av under- og yttertak.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Rust på plater.



Ujevnt lagt tak- plater.

! TG 2 Nedløp og beslag

Sort stål takrenner og nedløp. Stigetrinn til feier og helbeslått pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Utevendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Det er manglende forbordbeslag ned i takrenner på hele boligen. Takvann er ført ut på grunn ved grunnmur. Delvis ledet lenger ut fra grunnmur med rør på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- En ikke-fagmessig utførelse vil sannsynligvis kreve hyppigere reparasjoner og vedlikehold. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon er også viktige tiltak for å sikre at disse systemene fungerer effektivt over tid.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Manglende forbordbeslag har resultert i råteskader i treverk bak takrenner.

Det bør etableres tilfredsstillende avledning av takvann fra grunnmur. Vann ut på grunn ved grunnmur kan medføre økt belastning på drenering og fuktskader i rom under terreng.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Råteskade i treverk bak takrenner.

Veggkonstruksjon

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

3 vegger er etterisolert og skiftet kledning i ca. 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er manglende musesperre på østvegg med gammel kledning. Kledning på denne vegg med stor værslitasje og flere vridde bord. Spredte råteskader i kledning, vindu-omramming og hjørnekasser.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Musesperre må etableres.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det bør påregnes utskifting av råteskadet kledning, vindu-omramming og hjørnekasser.

Musesperre må etableres for å unngå skadedyr inn i boligen.

Østvegg med gammel kledning bør påregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Værslitt, vridd kledning.



Råteskader.



Råteskader.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med valmet tak. Kaltloft over 2.etg.

Kaltloft ikke inspisert grunnet manglende stige og størrelse på loftluke. Luke er plassert over trapp i 2.etg. Kaltloft ikke inspisert grunnet hensyn til HMS.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er ikke lufting av kaltloft. Alle gesimser/raft er tette.

Det er synlige fukt/råteskader i tak i gang 2.etg. Her ble det også målt høyt fuktnivå i treverk/panel i taket.

Synlig skjevhet i takkonstruksjon fra utside.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råde, sopp og skadedyr.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det må etableres tilstrekkelig lufting av kaltloft. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut og tak bør rettes opp. Ved videre utvikling av råteskader vil det kunne medføre svikt i takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Råteskader i tak 2.etg.



Punkttert glass.



Manglende lufting av takkonstruksjon



Svertesopp og stor slitasje ut-og innvendig på vinduer.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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

Det er til del mye svertesopp i vindu-karmer som er tegn på innvendig kondensering på glass.

vinduer med stor utvendige værslitasje og innvendig bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Med hensyn til alder og skader, punktert glass og værslitasje på vinduer er det påregnelig med utskifting av flere vinduer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags støydempende glass på 3 vegger.

Vinduer fra 2004 iht. dato i glass.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Ett vindu i 2.etg. med defekt hendel for åpning av vindu. Flere vinduer med tegn til innvendig kondensering på glass med svertesopp på innvendige flater.

Bruks og værslitasje på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må foretas lokal utbedring.

Vindu med defekt hendel for åpning av vindu må repareres. Ventilering av rommene må forbedres for å unngå kondensering på glassene. Det må påregnes vask, rens og overflatebehandling av vinduer for å unngå utvikling av råteskader i karmer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør, med profilert utside, slett innside og lite glassfelt. Dør fra ca. 2008 iht. dato i glass.
Lakkert balkongdør i tre med høy brystning og 2-lags støydempende glass i 2.etg. Dør fra 2004 iht. dato i glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Til del stor slitasje på utendige og innvendige flater på dører. Vær, bruksslitasje og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må påregnes vask, rens og vedlikehold/overflatebehandling av dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Stor slitasje på dør.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med tilgang fra stue 2.etg. over innredet rom/stue i 1.etg. Det er tilfargulv med impregnert treverk over takmembran. Membran fra ca. 2006 iht. kontaktperson.

Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Med tanke på alder på membran/tettesjikt og det er rom under terrasse, anbefales det ytterligere undersøkelser av tilstand på membran. Værslitt terrassegulv og rekkverk. Åpninger i rekkverk er for stor iht. gjeldene krav.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

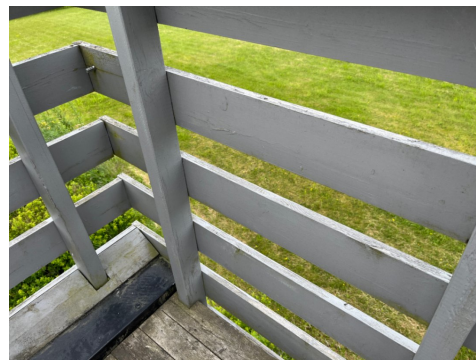
Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av tilstand til membran/tettesjikt.

Det må påregnes vask, rens og overflatebehandling av terrassegulv. Åpninger i rekkverk er såpass store at det bør lages mindre åpninger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Værslitt gulv.



Store åpninger i rekkverk.

INNENDIG

! TG 3 Overflater

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Belegg, laminat, teppe, parkett, flis og betonggulv.

Vegger: Malt/umalt trepanel, malte profilerte plater, slette malte plater og malt betong.

Himlinger: Malt/umalt trepanel, himlingsplater og slette malte plater.

Stor bruksslitasje og skader på overflater i fleste rom.

Det må påregnes utskifting/rehabilitering av innvendige overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

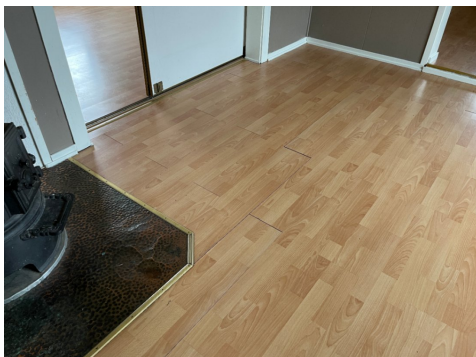
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes utskifting/overflatebehandling av overflater.

Kostnadsnivå vil også avhenge av krav til standard.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Sprekker i gulv



Skader i himling.



Råteskader i himling

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt planavvik på ca. 22mm over 2m avstand i stue 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.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ved renovering av boligen bør det vurderes oppretting av gulv.

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.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Eldre vedovn og åpen peis i 1.etg. Gammel koks/vedkamin i 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Da det ikke foreligger rapport på tilsyn av pipe/ildsteder i senere tid, anbefales det ytterligere undersøkelser av tilstand på pipe/ildsteder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales inspeksjon av fagperson av pipe/ildsteder.

Siste feiing utført i 2021.

Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Fuktsøk i rom under terreng: Gulvet er av betong og trepanel i to rom. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt i soverom i kjeller mot syd. Øvrige deler av kjeller har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i rom på påforet trevegg. I kjeller med betongvegger er det synlig fukt/saltutslag på vegger og gulv.

Vurdering av avvik:

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

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har 90° malt tretrapp til 2.etg. Manglende håndløper på vegg. Det er til del stor slitasje på overflater på trapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Trappen står foran en god del vedlikehold.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det må monteres håndløper på vegg for å lukke avviket. Det må påregnes en god del vedlikehold på trapp. Vedlikehold er for estetiske årsaker.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 3 Innvendige trapper til kjellere

Trapp til gammel kjeller har 180° betongtrapp. Bemerktes manglende rekkverk og håndløper på vegg på denne trapp.

Trapp til kjeller i tilbygget del: Plassbygget repos trapp i malt tre. Rekkverk/håndløper er løs. Det er korte inntrinn i trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke rekkverk på betongtrapp til kjeller. Rekkverk på trapp til kjeller i tilbygget del med løst rekkverk.

Manglende håndrekke på vegg i begge trapper.

Plass bygget trapp i tilbygg med korte inntrinn anses som lite egnet som trapp mellom oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Trapp i betong er lite egnet som trapp mellom rom. Det bemerkes at kjeller ikke er egnet for varig opphold.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Manglende rekkverk.



Korte inntrinn. Løst rekkverk.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører og noen 3 speil heltre dører.

Det er montert skyvedør-garderobe som dører til ett soverom i 1.etg. Ukjent alder på dører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.

Det må påregnes justering av flere dører. Det kan ikke utelukkes utskifting av flere dører med hensyn til alder og slitasje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

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: 2006

Kilde: Kontaktperson

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2006

Kilde: Kontaktperson

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17mm fra topp belegg ved terskel til topp kant på sluk.

Årstall: 2006

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

- Det er påvist avvik på varmekilde.

Høyde fra topp membran ved terskel til slukrist er kun 17mm. Krav ved bygging av bad var 25mm.

Varmekabel var ikke i funksjon og gikk ikke skru på ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- Skader på varmekilde kan medføre et reparasjonsbehov hvor tettesjiktet i ytterste konsekvens må fornyes. En fornyelse er ofte forbundet med høye kostnader.

- Det må gjøres tiltak på varmekilde.

- Skader på varmekilde kan medføre et reparasjonsbehov hvor tettesjiktet i ytterste konsekvens må fornyes. En fornyelse er ofte forbundet med høye kostnader. Dersom tiltaket ikke utbedres kan man ikke utelukke elektriske feil utover selve varmekilden.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2006 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servantskap med heldekkende servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2006 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Det er svelleskader i innredning. Antatt av fukt fra bruk av servant/dusj. Og noe riss i servant.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasure. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Anlegg er defekt og ikke i funksjon.

Årstall: 2004 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Balansert ventilasjonsanlegg må skiftes/utbedres av fagfolk.

Ventilasjon må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i trapperom bak dusjkabinett.

Årstall: 2006 **Kilde:** Kontaktperson

KJELLER > BAD

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med flis på gulv. Plassmurt badekar med flis i stein. Panel på vegger bak dusj.

Lite servantskap med med laminat plate og nedfelt servant.

Svelleskader i skrog på skap. Skader i fliser i "badekar" og råteskader i panel på vegg.

Det er ikke ventilasjon i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Bad er plassert i kjellerrom som ikke er egnet for varig opphold.

Bad bør reetableres til rom/etasje som er godkjent for varig opphold.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Bad i kjeller



Råteskader i panel

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er råteskader i panel på vegg i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med slette malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt enkel kum i stål. Plass til komfyr, kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin. Ukjent alder på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er noe svelleskader i gulv og skrog ved oppvaskmaskin.

Det er manglende sokkel på kjøkken. Kjøkkenfronter og skrog er malt etter oppsetting av kjøkken. Det er noe bruksmerker, slitasje på fronter.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

Kjøkkengulv bør påregnes skiftet grunnet svelleskade og sprekker i gulvet.

Det bør påregnes utbedring av skader på kjøkkenfronter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Bemerk at avtrekk er ført ut via luftekanal på pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Avtrekk er ført ut via luftekanal i mursteinspipe. Dette er ikke en anbefalt løsning.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

Det bør etableres avtrekk direkte ut av boligen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med 1-speil fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål. Plass til komfyr og kjøleskap. Keramiske fliser mellom benk- og overskap.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Mangler en kjøkkenfront. Mangler forsegling på benkeplater ved komfyr. Det er synlig fuktskjolder i gulv der kjøleskap har stått og midt på gulv under vindu, ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- De påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er rør ut gjennom yttervegg, dog ser det ut til at ventilator er brukt som kullfilterventilator. Det er synlige svellemerker/krakelering i maling på skapfront over ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilator må undersøkes nærmere og luft/avtrekk må føres ut av boligen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjeller. Gulvstående toalett og servantskap med profilerte fronter, laminat benkeplate og nedfelt servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bemerkes at kjeller ikke er egnet for varig opphold. Toalett bør flyttes til en annen etasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Åpen rørføring i kjeller. Det er noe rør i rør plast vannrør i bad og kjøkken i 2.etg. Samleskap på bad/vaskerom i 2.etg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Konsekvens/tiltak

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon i 1.- og 2.etg. Eget aggregat/anlegg for hver etasje. Anlegg er i dag ikke i bruk. Aggregater er ikke i funksjon.

Årstall: 2004

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Balansert ventilasjonsanlegg må skiftes/utbedres av fagfolk.

Ventilasjonsanlegg må repareres/skiftes. Dette må gjøres av fagfolk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Varmtvannstank

Varmtvannstanken for oppvarming av tappevann til 2.etg. er på ca. 200 liter og plassert i kjeller.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmtvannstank - 2

Varmtvannstanken for oppvarming av tappevann til 1.etg. er på ca. 200 liter, plassert i kjeller.

Årstall: 2013

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 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.

Tilstandsrapport

Åpent el-anlegg i boligen. Eget sikringsskap i hver etasje med automatsikringer.

El-anlegg med behov for utbedringer/vedlikehold.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

0 Ukjent.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det er utført noe montering av el-anlegg i begge etasjer som er utført av ufaglært person. Bruk av skjøteledninger til belysning. Det må utføres tiltak/utbedringer på el-anlegg.

Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for El-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av El-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et El-anlegg. For nærmere undersøkelser av El-anlegg anbefales det derfor og kontakte El-takstmann. Da det ikke er foretatt El-kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det og gjennomføre utvidet El-kontroll.

Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innfelt lys koblet med skjøtekabel

! TG 3 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 foreklede 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.

Røykvarslere i 1.- og 2.etg. 2 stk. gamle brannslukningsapparater fra 2008.

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?

Ja Brannslukningsutstyr fra 2008.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Gammelt brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering rundt boligen er antatt fra byggeår. Det er ikke synlig utvendig tetting på kjellermur.

Det er noe synlig grunnmurplast på tilbygget del mot syd.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat ikke satt da bruken av kjeller vil være avgjørende for tiltak.

Det kan ikke utelukkes redrenering av boligen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og grunnmur i lettklinkerblokker i tilbygget del.

TG 2 Terrengforhold

Svakt skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ukjent alder på rør. Vannrør er skiftet etter byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Lagring

Byggeår

1948

Kommentar

Ca. antatt av kontaktperson

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. 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.

Beskrivelse

Frittstående garasje.

Bygningen er fundamentert på støpte pilarer og noe støpt ringmur, til antatt fast grunn.

Vegger i uisolert trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.

Saltak-konstruksjon i tre. Yttertaket er tekket med sementstein.

2 stk. enkel porter i panel.

Garasje bærer preg av manglende vedlikehold og store råteskader i tak og vegg-konstruksjoner.

Garasje er ansett som kondemnabel.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

265 m²/265 m²

Tomannsbolig: 4 Trapperom, 2 Kjøkken, 3 Stuer, 7 Soverom, Bad/vaskerom, 2 Gang, Omklingsrom, Toalettrom, Bad, 4 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 35 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 450 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 750 000

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

2 450 000

Konklusjon markedsverdi

2 450 000

Markedsvurdering

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	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Grenaderveien 6 ,1960 LØKEN 80 m ² 2004 2 sov	07-06-2021	2 800 000	3 000 000		3 000 000	37 500
2 Ulveveien 1B ,1960 LØKEN 59 m ² 1973 2 sov	15-05-2017	1 500 000	1 540 000		1 540 000	26 102

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.	31 200
Vedlikeholdskostnader	Kr.	26 000
Forsikring (ca. antatt av takstmann)	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	67 000

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 960 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	3 000 000

Garasje

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

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 000 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	750 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	750 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

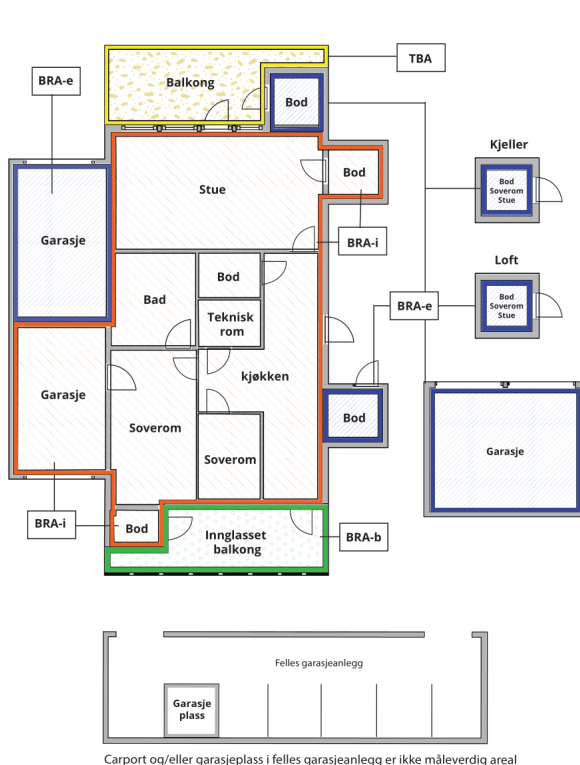
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	103			103	
2.Etasje	72			72	37
Kjeller	90			90	
SUM	265				37
SUM BRA	265				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Trapperom, kjøkken, stue, stue 2, soverom, soverom 2, soverom 3, trapperom 2		
2.Etasje	Trapperom, bad/vaskerom, gang, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, stue		
Kjeller	Trapperom, gang, omkleddningsrom, toalettrom, bad, bod, bod 2, bod 3, bod 4, soverom		

Kommentar

Bemerkes at kjeller ikke er egnet/godkjent for varig opphold med hensyn til dagslysflate, takhøyde og rømningsvei.
Takhøyde i kjeller er ca. 203-205cm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger på tilbygg mot syd 1.etg. fra 1989. Det er avvik på disse da tegning viser tilbygg uten kjeller.
På opprinnelig bolig foreligger det ikke tegninger. 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: Kjeller i boligen er ikke egnet for varig opphold med hensyn til rømningsvei, lysforhold og takhøyde.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		35		35	
SUM		35			
SUM BRA	35				

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:

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)
Tomannsbolig	226	39
Garasje	0	35

Kommentar

Tomannsbolig

Bemerkes at kjeller ikke er egnet/godkjent for varig opphold med hensyn til dagslysflate, takhøyde og rømningsvei.
Takhøyde i kjeller er ca. 203-205cm.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2025	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Rune Slorafoss	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	55	35		0	2273.5 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Haldenveien 1211

Hjemmelshaver

Ebro Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen beliggende ved fylkesvei 115, ca. 1 km nord for Løken sentrum. Løken sentrum har et utvalg av butikker og servicetilbud. Mulighet for rekreasjon og turmuligheter i umiddelbar nærhet.

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

Det er ca. 14 km til Bjørkelangen som er kommunesenter med større utvalg av butikker og service tilbud.

Rekreasjonsmuligheter i nærheten med fint turterreng, lysløype og skiterreng i Løken og omegn.

Offentlig kommunikasjon med buss fra Løken. Det er Ca. 35 km til Lillestrøm Ca. 57 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. 2273m² iht. Norges eiendommer.

Parkering på singlet gårdsplass.

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

1 405 000

År

2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Da eier er firma ikke har bebodd boligen foreligger det ingen egenerklæring	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.06.2025	Matrikkelinformasjon	Gjennomgått	2	Nei
Kontaktperson	10.06.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	24.09.2025	Tegninger av tilbygg mot syd.	Gjennomgått	1	Nei
3D planskisser	19.09.2025	Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2025	
2	24.09.2025	
3	26.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- 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 godkjenning 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/DW4609>

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