


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Møllebakkveien 5 , 1960 LØKEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 50, bnr. 80

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 20.03.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 11763-26015

Eiendomsverdi ref nr: PD2093

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud



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

Rapportansvarlig



Kåre Anders Fossum Orderud

Uavhengig Takstingeniør

kare.orderud@outlook.com

916 20 097

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Nåværende eier har utført en del oppgraderinger fra 2021 og frem til i dag.:

- Byttet nesten alle vinduer og ytterdører i 2022.
- Ny varmtvannsbereder i 2022
- Pusset opp soverommene i 2. etg.
- Pusset opp, malt vegger og tak i fleste rom 1. etg.
- Lagt opp til oppvaskmaskin på kjøkken.
- Laget toalettrom i 1. etg.
- Ny innredning og dusjkabinett på bad 2. etg.
- Lagt opp nytt el-anlegg i flere rom og renoverert sikringskap.
- Montert El-bil lader på nord-vegg i 2024.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. kaldloft med tilgang via trappeluke i 2. etg.

Undertak av trebord/rupanel.

Taktekkingen er av betongtakstein. Iht. tidligere salgsoppgave er takstein fra ca. 1990. Undertak med rupanell og papp.

Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Sort stål takrenner og nedløp. Snøfangere montert iht. krav ved omlegging av tak. Fotbeslag på pipe og pipehatt. Stigetrinn for feier montert i ca. 2020 iht. tidligere salgsoppgave.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Det er opplyst i tidligere salgsoppgave/tilstandsrapport om at kledning er fra ca. 1990.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra 2022.

Det er 2 vinduer i bad 2. etg. med malte trevinduer med 2-lags glass fra 1988.

Og ett vindu i kjeller fra byggeår med koblet glass.

Vinduer til bad er kjøpt inn og står i kjeller.

Bygningen har malt hovedytterdør med slett innside, profilert utside og glassfelt, samt sidefelt i glass. Malt dobbel balkongdør i tre med lav brystning og glass.

Hovedsakelig overbygget terrasse med tilgang fra spisestue 1. etg. Fundamentert på støpte pilarer. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Terrasse fra ca. 1990 iht. tidligere salgsoppgave/tilstandsrapport. Gjøres oppmerksom på at rekkverk på terrasse er kun ca. 82cm høyt.

Trapp ved hovedinngang i impregnert treverk. Rekkverk i tre.

Trapp til terrasse i impregnert treverk med rekkverk på en side.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Laminat, belegg, teppe og malt/umalt betong i kjeller.

Vegger: Malt trepanel, MDF smartpanel, slette malte plater og malt/umalte murvegger i kjeller.

Himlinger: Malt trepanel, himlingsplater, slette malte plater og betong i ett rom i kjeller.

Normal bruksslitasje.

Soverom i 2. etg. pusset opp med nye gulv og veggoverflater i 2022.

Vegger og tak i stuer 1. etg. malt i ca. 2022. Øvrige vegger 1. etg. malt i senere år.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble foretatt måling av planavvik i kontor/soverom og ett soverom i 2. etg. Det ble målt totalt ca. 12mm planavvik gjennom hele rommet i begge rom.

Etasjeskiller er av betongdekke med tilfargulv (tregulv over).

Det ble målt planavvik i kjøkken og spisestue.

Boligen har mursteinspipe og peisovn i 1. etg. vedovn i kontor/soverom 2. etg.

Pipe fra byggeår.

Fuktsøkt, rom under terreng.:

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

Det er synlig saltutslag i gulv og vegger i kjeller.

Boligen har 180° tett malt tretrapp til 2. etg. Rekkverk på vange. Bemerk store åpninger i rekkverk og manglende håndløper på vegg.

Boligen har 180° tett, malt betongtrapp til kjeller.

Bemerk manglende rekkverk og håndløper på vegg.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. En dør med glassfelt.

Det ble observert noe ekskrementer etter mus på kaldloft.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etg.:

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad fra ca. slutten på 80 tallet iht. tidligere salgsoppgave.

Bad har passert forventet brukstid. Det er påregnelig med renovering av bad for og oppnå tilfredsstillende standart iht. dagens krav.

Veggene har malte baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca. 7mm. fra gulv ved terskel til topp slukrist. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til ca. 27mm. Synlig oppbrett på belegg ved terskel.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med slette fronter, 2 skuffer og heldekkende servant. Gulvstående toalett og dusjkabinett. Innredning og dusjkabinett nytt i ca. 2022.

Det er kun naturlig ventilering/avtrekk med veggventil og ventiler i vinduer.

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

Vaskerom/vaskekjeller.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskeskjeller fra byggeår. Malt betonggulv, malte murvegger.

Beskrivelse av eiendommen

Det er sluk i rommet, men dette er plassert i hobbyrom som henger sammen med vaskekjeller.
Det er saltutslag på vegger og flassing i gulv som følge av saltutslag. Enkel utslagsvask i stål på vegg med opplegg for vaskemaskin. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. det er saltutslag på vegger og i gulv etter fukt påkjenning gjennom grunnmur og gulv.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av:
Folierte benk- og overskap med profilerte malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål. Plass til komfyr og kjøøl/fryseskap. Opplegg til oppvaskmaskin. Vannfaste plater mellom benk- og overskap.
Kjøkkeninnredning fra slutten av 1980 tallet iht. tidligere salgsoppgave.
Fronter malt i senere år og vannfaste plater montert i senere år.
Det er montert vannstoppsystem i kjøkkenbenk i forbindelse med opplegg til oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredning med normal bruksslitasje
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom 1.etg.: Vegghengt toalett og lite servantskap med hel servant.
Toalettrom nytt i senere år.
Veggmontert toalett er levert av TECE innbygningssystemer med SafetyBag. Det foreligger dokumentasjon på sisterneløsning.
TECE sin toalettssystemer ivaretar dagens krav til flomsikring hvis den er montert iht. monteringsveiledning.
Det er også montert vannstoppsystem i kasse til toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Rør i rør plast vannrør opp til toalettrom i 1.etg.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert luft-luft varmepumpe i stue 1.etg.
Oppvarming av tappevann med ca. 112 liters varmtvannsbereder plassert i vaskerom i kjeller.
Bereder fra 2022.
Åpent el-anlegg i boligen. sikringsskap plassert i trapp til 2.etg.
Sikringsskap bygget om med nye automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser, boligen er bygget på sand-morene. Dreneringen er fra 1954. Det er ikke synlig tettesjikt på utvendig grunnmur. Grunnmur er antatt tette med datidens tetting gudrong påsmurt grunnmur.
Bygningen har betonggrunnmur.
Skrånende tomt. Liten flate på tomt ved nordvegg. Her er det fylt opp med singel til opp på kjellervindu.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av ukjent type.
Det er septiktank/slamavskiller med overløp til sandfilter.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige

vann og avløpsledninger er fra 1954.
Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 1954.

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

[Gå til side](#)

Rekkverk på innvendig trapp har for store åpninger iht. dagens krav. Trapp til kjeller mangler rekkverk og begge trapper mangler håndløper på vegg.
Rekkverk på utvendige trapper og terrasse/balkong har for lavt rekkverk iht. krav ved oppføring. Og dagens krav.
Brannslukningsapparat er for gammelt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	212 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	176 m ²
Totalpris	2 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.
Det er ukjent om det foreligger tegninger/godkjenning på overbygg på terrasse.

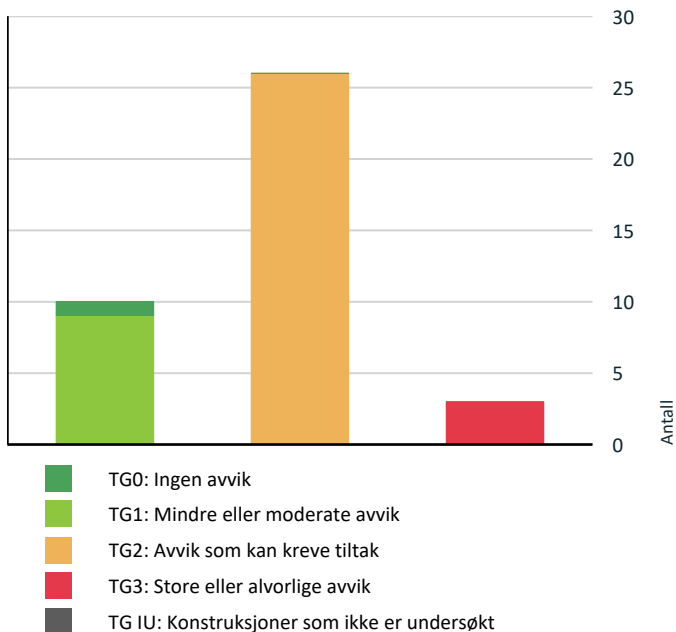
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

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

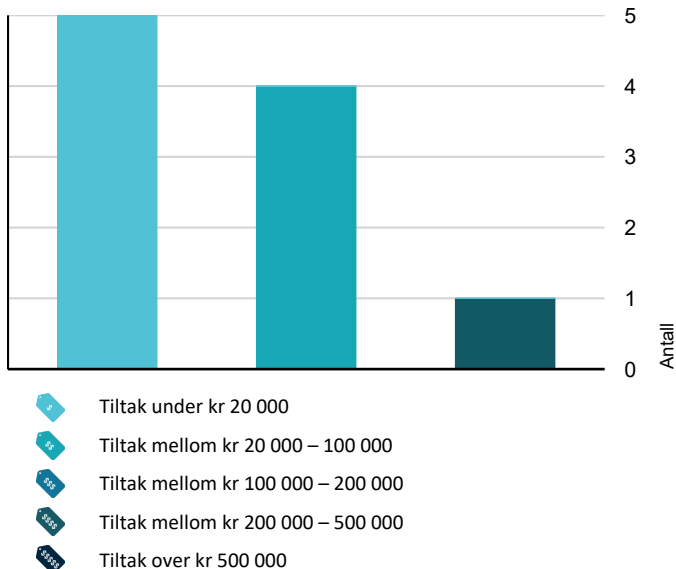
Sammendrag av boligens tilstand

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. Det tas spesifikt forbehold om at avvik som har oppstått etter befaring av boligen ikke er medtatt i rapport. Og kan derfor ikke lastes takstingeniør. El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feiertvesen. 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. Fuktsøk utført med Protimeter MMS2. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer 2. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskiller 1.etg.	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1954

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligen er bebodd

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1990	Tilbygg	Tilbygg vindfang/entre.
2022	Modernisering	Skiftet vinduer og dører i boligen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Iht. tidligere salgsoppgave er takstein fra ca. 1990. Undertak med rupanel og papp.

Taket er besiktiget fra takfot i stige.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å fjerne mose og utføre jevnlig vedlikehold av taktekkingen for å forlenge levetiden og redusere risikoen for fuktskader og frostsprengning.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på både taktekking og undertak, bør tilstanden følges opp jevnlig, og det må påregnes behov for utskiftning eller større utbedringer innen overskuelig fremtid for å unngå lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Videre undersøkelse av taket anbefales utført av fagperson under sikre forhold, da begrenset besiktigelse kan medføre at skader ikke er avdekket.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Sort stål takrenner og nedløp. Snøfangere montert iht. krav ved omlegging av tak. Fotbeslag på pipe og pipehatt. Stigetrinn for feier montert i ca. 2020 iht. tidligere salgsoppgave.

Vurdering av avvik:

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

Mangler snøfanger på liten del av tak, syd for inngang.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke krav om montering av snøfangerer. Det anbefales, dog å montere snøfanger på den aktuelle delen av taket for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre personskader eller skade på eiendom.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Det er opplyst i tidligere salgsoppgave/tilstandsrapport om at kledning er fra ca. 1990.

Vurdering av avvik:

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

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

Det er spredte råteskader i kledning på sydvegg. Ved sider og over vinduer er det råteskader i kledning.

Det kan ikke utelukkes at det er mer råteskader i kledning enn hva som ble observert ved befaring.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Råteskadet kledning bør skiftes ut for å hindre videre skade på konstruksjonen.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risiko for fuktskader og råteutvikling.

Det anbefales å undersøke kledningen nærmere for å avdekke eventuelle skjulte råteskader, da det kan være mer omfattende skader enn det som er synlig.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktinntrengning, ytterligere råteskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. kaldloft med tilgang via trappeluke i 2.etg.
Undertak av trebord/rupanel.

Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke funnet luftespalter i skrå isolerte himlinger i 2.etg.
Ventiler i gavler for lufting av kaldloft.

Det ble funnet noe fuktskjolder i undertak rundt pipe. Dette kan komme av innsig av vann/fukt i eller rundt pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lufting og ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen.

Begrenset ventilering kan føre til kondens og fuktproblemer, noe som øker risikoen for råte- og muggdannelse i konstruksjonen, samt redusert levetid på takkonstruksjonen.

Fuktskjolder rundt pipe bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell lekkasje eller innsig av vann, slik at nødvendige utbedringer kan iverksettes og ytterligere skader unngås.



Fuktskjolder rundt pipe.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

TG 2 Vinduer 2.

Beskrivelse

Det er 2 vinduer i bad 2.etg. med malte trevinduer med 2-lags glass fra 1988.

Og ett vindu i kjeller fra byggeår med koblet glass.
Vinduer til bad er kjøpt inn og står i kjeller.

Årstall: 1988 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Vinduer med slitasje i overflater og stor utvendig slitasje på kjellervindu.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres vedlikehold eller utskifting av vinduene i bad og siste vindu i kjeller for å hindre ytterligere forringelse av treverket og redusere risikoen for fuktinntrengning, råte og varmetap.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med slett innside, profilert utside og glassfelt, samt sidefelt i glass. Malt dobbel balkongdør i tre med lav brystning og glass.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Hovedytterdør har manglende beslag/tetting under dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag eller utføres tilstrekkelig tetting under hovedytterdøren for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.
Manglende beslag eller tetting kan føre til fuktskader og redusert levetid på dør og tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Hovedsakelig overbygget terrasse med tilgang fra spisestue 1.etg. Fundamentert på støpte pilarer. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Terrasse fra ca. 1990 iht. tidligere salgsoppgave/tilstandsrapport.
Gjøres oppmerksom på at rekkverk på terrasse er kun ca. 82cm høyt.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er noe vær-bruksslitasje på overflater terrassegulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatene på terrassegulvet bør vedlikeholdes og eventuelt behandles med egnet overflatebehandling for å forlenge levetiden og redusere risikoen for ytterligere slitasje, råte eller skader på treverket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp ved hovedinngang i impregnert treverk. Rekkverk i tre.
Trapp til terrasse i impregnert treverk med rekkverk på en side.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Laminat, belegg, teppe og malt/umalt betong i kjeller.

Vegger: Malt trepanel, MDF smartpanel, slette malte plater og malt/umalte murvegger i kjeller.

Himlinger: Malt trepanel, himlingsplater, slette malte plater og betong i ett rom i kjeller.

Normal bruksslitasje.

Soverom i 2.etg. pusset opp med nye gulv og veggoverflater i 2022.

Vegger og tak i stuer 1.etg. malt i ca. 2022. Øvrige vegger 1.etg. malt i senere år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis noe småskader/rift i overflater på himlingsplater, bl.a. i kjøkken.

Gulv og vegger i kjeller med flassing i overflater på maling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av småskader og rift i himlingsplater, samt flassing på gulv og vegger i kjeller.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til videre forringelse av overflatene og økt behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

Konsekvens i dag er hovedsakelig estetiske.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble foretatt måling av planavvik i kontor/soverom og ett soverom i 2.etg. Det ble målt totalt ca. 12mm planavvik gjennom hele rommet i begge rom.

TG 2 Etasjeskiller 1.etg.

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke med tilfargulv(tregulv over).

Det ble målt planavvik i kjøkken og spisestue.

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt planavvik i kjøkken og spisestue 1.etg. Det ble målt planavvik over 2m avstand på ca. 17mm i spisestue. Det ble målt. ca. 17mm planavvik gjennom hele rommet i begge rom.

Konsekvens/tiltak

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

Planavvikene bør vurderes nærmere dersom det er behov for oppretting, spesielt ved fremtidig oppussing eller renovering. Konsekvensen av slike høydeforskjeller er at det kan påvirke møblering og innredning, samt gi redusert komfort og estetikk. Det er ingen umiddelbar fare, men større avvik kan over tid føre til økt slitasje på gulv og konstruksjon.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og peisovn i 1.etg. vedovn i kontor/soverom 2.etg.

Pipe fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Pipevange på en side i 1.etg. er ikke synlig.

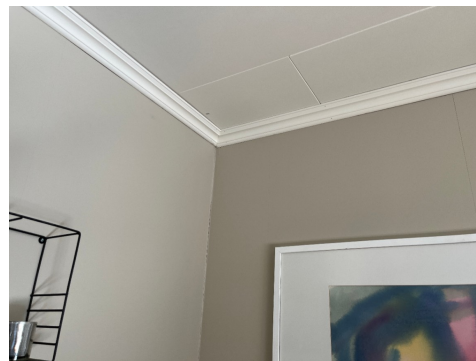
Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipevangen bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon. Manglende tilgang til pipevangen medfører usikkerhet om tilstanden, noe som kan innebære økt risiko for skjulte skader eller brannfare.

Eier har vært i kontakt med feier (NRBR) for avklaring av tiltak vedrørende pipevange som ikke er synlig i 1.etg. Det så langt ikke avklart inspeksjonsdato med feier.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Pipevange tildekket med plate

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Fuktsøkt, rom under terreng.:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking nødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Tilstandsrapport

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur. Det er synlig kalk/saltutslag i gulv og vegger i kjeller. Dette er indikasjon på fuktgjennomtrengning i vegger.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes tiltak for å redusere fuktinntrengning i kjellerens gulv og vegger, for eksempel forbedret drenering eller fuktsikring.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, forringelse av bygningsmaterialer og mulig utvikling av muggsopp, noe som kan påvirke innneklimaet negativt. Det er viktig og opprettholde god lufting i kjeller.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har 180° tett malt tretrapp til 2.etg. Rekkverk på vange. Bemerk store åpninger i rekkverk og manglende håndløper på vegg.

TG 1 Innvendige trapp til kjeller

Beskrivelse

Boligen har 180° tett, malt betongtrapp til kjeller. Bemerk manglende rekkverk og håndløper på vegg.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. En dør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører med noe slitasje i overflater og noen dører tar litt karm, går tregt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Dører som tar i karm eller går tregt bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skade på dør og karm. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert brukervennlighet og økt slitasje på dører

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det ble observert noe ekskrementer etter mus på kaltloft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble observert noe ekskrementer etter mus på kaltloft.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør iverksettes tiltak for å fjerne ekskrementer og hindre videre tilgang for mus inn i boligen, og på kaldloftet, for å redusere risikoen for lukt, helseskader og ytterligere skader på konstruksjonen.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad fra ca. slutten på 80 tallet iht. tidligere salgsoppgave. Bad har passert forventet brukstid. Det er påregnelig med renovering av bad for og oppnå tilfredsstillende standart iht. dagens krav.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Skjøter på gamle baderoms-plater er ikke tette. Plater glipper, er ikke limt mot belegget ned mot gulv. Det er noe blemmer/skade i himlingsplater i "knekk" på tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Skjøtene på baderomsplatene bør tettes og platene festes forsvarlig mot gulvbelegget for å hindre fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjon.

Med hensyn til alder på bad/plater vil det være naturlig med utskifting/renovering av overflater på bad.

Ved videre bruk av bad må dusjkabinett opprettholdes i rommet. Blemmer og skader i himlingsplatene bør utbedres for å unngå videre forringelse og mulig fuktskade i taket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca. 7mm. fra gulv ved terskel til topp slukrist. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til ca. 27mm. Synlig oppbrett på belegg ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Det er sprekker/hull i belegg ved rørgjennomføringer til vannrør ved toalett og rundt lufferør på avløp.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.

Sprekker og hull i belegg ved rørgjennomføringer bør utbedres og tettes i henhold til gjeldende standard for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fuktskader og påfølgende skade på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er sprekker/hull i belegg ved rørgjennomføringer til vannrør ved toalett og rundt lufterør på avløp. Brukstid på vinylbelegg er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskifting.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Det bør utbedres sprekker og hull i belegg ved rørgjennomføringer, samt vurderes utskifting av tettesjiktet, da brukstiden for vinylbelegget er oppnådd.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vinyl klemt i sluk.



Ikke tettet rundt rørgjennomføring.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med slette fronter, 2 skuffer og heldekkende servant. Gulvstående toalett og dusjkabinett.

Innredning og dusjkabinett nytt i ca. 2026. Skiftet ut av eier selv med egeninnsats.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er kun naturlig ventilering/avtrekk med veggventil og ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å montere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig innelima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskekjeller fra byggeår. Malt betonggulv, malte murvegger. Det er ikke membran/tettesjikt utenom malt gulv og vegger.
Det er sluk i rommet, men dette er plassert i hobbyrom som henger sammen med vaskekjeller.
Det er saltutslag på vegger og flassing i gulv som følge av saltutslag. Enkel utslagsvask i stål på vegg med opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til fuksikring og bruk.

Saltutslag og flassing på gulv og vegger indikerer fuktproblemer, noe som kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen og økt risiko for sopp- og muggdannelse.

Ved renovering må alle forhold vedrørende tettesjikt/membran, rør/sluk og el-arbeider dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Vaskerom



Sluk i "naborom" til vaskerom

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er saltutslag på vegger og i gulv etter fuktpåkjenning gjennom grunnmur og gulv.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er synlig saltutslag på vegger i kjeller/vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør ved renovering av vaskerom/vaskekjeller gjøres ytterligere undersøkelser og utbedringer for å unngå fuktskader i vegger. Det er anbefalt og opprettholde åpne murvegger i kjeller.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte benk- og overskap med profilerte malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål. Plass til komfyr og kjøp/frysenskap. Opplegg til oppvaskmaskin. Vannfaste plater mellom benk- og overskap.

Kjøkkeninnredning fra slutten av 1980 tallet iht. tidligere salgsoppgave. Fronter malt i senere år og vannfaste plater montert i senere år.

Det er montert vannstoppsystem i kjøkkenbenk i forbindelse med opplegg til oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning med normal bruksslitasje

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

SPECIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom 1.etg.: Vegghengt toalett og lite servantskap med hel servant.

Toalettrom nytt i senere år.

Veggmontert toalett er levert av TECE innbygningssystemer med SafetyBag. Det foreligger dokumentasjon på sisterneløsning.

TECE sin toalettssystemer ivaretar dagens krav til flomsikring hvis den er montert iht. monteringsveiledning.

Det er også montert vannstoppsystem i kasse til toalett.

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.

Det er kun naturlig ventilering fra toalettrom, og manglende luftespalte i dør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600 og sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Manglende mekanisk avtrekk og tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for luktproblemer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Rør i rør plast vannrør opp til toalettrom i 1.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.

Det anbefales å få utført kontroll av vannledningene av fagperson, og vurdere utskiftning ved behov.

Konsekvensen av å ikke utbedre eldre vannledninger er økt risiko for lekkasjer og vannskader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på bygningen.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke ventiler i vegg eller vindu på soverommene i 2.etg. Og det er manglende ventilering av kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler på soverommene i 2. etasje, samt bedre ventilering av kjeller.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, økt risiko for fuktskader og muggdannelse, samt redusert bokomfort.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

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

Årstill: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres service på varmepumpe for å opprettholde funksjonalitet og effektivitet på varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Oppvarming av tappevann med ca. 112 liters varmtvannsbereder plassert i vaskerom i kjeller.

Bereder fra 2022.

Årstill: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder er tilkoblet med skjøteledning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres fast el-tilkobling i henhold til gjeldende forskrift for varmtvannsbereder.

Tilkobling med skjøteledning øker risikoen for varmegang og brann.

Det vil bli etablert tilkobling av bereder iht. krav før salg iht. eier.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Åpent el-anlegg i boligen. sikringsskap plassert i trapp til 2.etg. Sikringsskap bygget om med nye automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1954
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for 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 å kontakte El-takstmann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser, boligen er bygget på sand-morene.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1954. Det er ikke synlig tettesjikt på utvendig grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av drenering og tettesjikt for å vurdere behov for utbedring eller utskifting.

Dagens løsning har overskredet forventet levetid, og det er indikasjoner på redusert effekt, noe som medfører økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader på grunnmur og innvendige konstruksjoner.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt. Liten flate på tomt ved nordvegg. Her er det fylt opp med singel til opp på kjellervindu.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe dårlig terrengfall fra grunnmuren på nordvegg, noe som kan medføre risiko for vannansamlinger ved bygningen. Da terreng er fylt opp til underkant kjellervindu er det risiko for at vann kan komme inn i kjeller gjennom vindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilstrekkelig fall fra grunnmuren på nordveggen, samt senke terrengnivået slik at det ikke ligger opp mot underkant av kjellervinduet.

Dette vil redusere risikoen for vannansamlinger og inntrenging av vann i kjeller, som kan føre til fuktskader på bygningskonstruksjonen.

⚠ TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er septiktank/slamavskiller med overløp til sandfilter.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann og avløpsledninger er fra 1954.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre rørrinspeksjon og vurdere tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av ikke å undersøke eller oppgradere eldre ledninger er økt risiko for lekkasjer, tilstopping, driftsavbrudd og potensielle vannskader på eiendommen.

⚠ TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 1954.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere tilstand og funksjon på septiktanken, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av ikke å gjøre dette kan være økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt, noe som kan føre til forurensning og kostbare utbedringer.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverk på innvendig trapp har for store åpninger iht. dagens krav.

Trapp til kjeller mangler rekkverk og begge trapper mangler håndløper på vegg.

Rekkverk på utvendige trapper og terrasse/balkong har for lavt rekkverk iht. krav ved oppføring. Og dagens krav.

Brannslukningsapparat er for gammelt.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Rekkverk på innvendig trapp har for store åpninger iht. dagens krav.

Trapp til kjeller mangler rekkverk og begge trapper mangler håndløper på vegg.

Rekkverk på utvendige trapper og terrasse/balkong har for lavt rekkverk iht. krav ved oppføring. Og dagens krav.

Brannslukningsapparat er for gammelt.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Rekkverk og håndløpere bør oppgraderes slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav for høyde og åpninger, både innvendig og utvendig, for å redusere risikoen for fallulykker.

Manglende eller skadet håndslukkerutstyr må utbedres i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet og redusere risikoen ved brann.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

176 m²/176 m²

Enebolig: Vindfang, 4 Trapperom, Kjøkken, Spisestue, Stue, Toalettrom, Bad, Kontor, 2 Soverom, Vaskerom, Bod, Hobbyrom

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 36 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

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 3 200 000

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

2 900 000

Konklusjon markedsverdi

2 900 000

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	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 lleveien 8 ,1960 LØKEN 147 m ² 1966 2 sov	31-01-2025	2 990 000	2 990 000		2 990 000	18 232
2 Maurtuveien 2 ,1960 LØKEN 92 m ² 1975 2 sov	31-10-2025	3 190 000	3 100 000		3 100 000	16 848
3 Sagveien 4 ,1960 LØKEN 134 m ² 1956 4 sov	27-07-2023	2 500 000	2 200 000		2 200 000	16 418

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter	Kr.	12 700
Eiendomsskatt	Kr.	3 413
Vedlikeholdskostnader	Kr.	17 000
Forsikring (ca. antatt av takstingeniør)	Kr.	7 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	40 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 500 000
Uthus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 190 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	60 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 560 000

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.	650 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 200 000

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.



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	68			68	26		68
2.Etasje	53			53		8	61
Kjeller	55			55			55
SUM	176				26	8	184
SUM BRA	176						

Romfordeling

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

Kommentar

Kjeller er ikke godkjent for varig opphold. Rommene er målt opp i henhold til dagens bruk, uavhengig om det er godkjent eller ikke. Takhøyde i kjeller varierer mellom 194- 199cm.

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.

Det er ukjent om det foreligger tegninger/godkjenning på overbygg på terrasse.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Vinduer skiftet ut i 2022. Deler av el-anlegg renovert. Foreligger kvitteringer og dokumentasjon på utført arbeid.

Lagt nye gulv i soverommene i 2.etg. og nye plater på vegger i 2 rom. Malt alle vegger i 1.etg. Arbeid utført med egeninnsats/dugnad.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		36		36	
SUM		36			
SUM BRA	36				

Romfordeling

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

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.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Magnus Høgli Engemoen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	50	80		0	1124.6 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Møllebakkveien 5

Hjemmelshaver

Engemoen Magnus Høgli

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen beliggende på lite boligfelt på Momoen, ca.4 km. vest for Løken i AurskogHøland kommune.
Nærområde består av boligbebyggelse, jord og skogbruk.
Det er ca. 4km til Løken sentrum har et utvalg av butikker og servicetilbud.

På Momoen er matbutikk og bilverksted.
Barnehager på Momoen.
På Løken er det skole fra 1 til 7 trinn, og barnehager.
Ca. 1km fra skolen på Løken er det også idrettshall, ballbinge og fotballbaner.

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

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

Offentlig kommunikasjon med buss fra hovedveien ca. 150m fra boligen.
Det er Ca. 29 km til Lillestrøm Ca. 49 km til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp i grøft.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 1125 m² iht. Eiendomsverdi.no

Parkering på singlet gårds plass ved boligen.

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

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Lagring

Byggeår

1954

Kommentar

Iht. tidligere tilstandsrapport.

Standard

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

Vedlikehold

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 uthus.

Bygningen er fundamentert på betong-pilarer til antatt faste grunn.

Det er støpt dekke i ca. halve bygning. Trebjelkelag i øvrig del. Det er underdimensjonert bæring og bjelkelag i denne del.

Vegger oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning.

Værslitt kledning.

Saltak-konstruksjon i tre, sperretak. Yttertak er tekket med betongstein, fra byggeår. Takrenner og nedløpsrør i sort stål utførelse.

Det ble observert flere sprukne takstein, hull i takstein og begynnende råteskader i vindskier.

2 stk. enkle dører i panel.

Vinduer i trammer med koblet glass. Slitte vinduer. Ett vindu med sprukket glass.

Dører og vinduer fra byggeår.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	03.03.2026	Byggetegninger ikke tilgjengelig i kommunale arkiver.	Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	03.04.2026		Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no	19.03.2026	Eiendomsinformasjon	Gjennomgått	2	Nei
Eier	19.03.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
3D planskisser	22.03.2026	Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Gjennomgått	2	Ja
Tidligere boligsalgsrapport	19.03.2026	Datert 27.05.2021	Gjennomgått	15	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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