


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Østrengveien 63, 1960 LØKEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 24, bnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 462 m² BRA-i: 241 m²



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 17.04.2026

Oppdragsnr.: 10816-26054

Eiendomsverdi ref nr: YW6405

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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.

Larsen Havnen AS

Takstingeniør



Rapportansvarlig



Petter Larsen Havnen

larsen@takstpartner.no

922 11 434

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Eiendommen består av enebolig, stall, uthus og utegangshus for hest.

Eneboligen ble oppført i 1997.
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Stallen ble oppført i 1997.
Bygningens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Uthuset ble oppført i ca. 1950.
Bygningens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Utegangshus for hest ble oppført i 2013.
Bygningens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1997

UTVENDIG [Gå til side](#)
Saltakskonstruksjon av tre med innredet loftsetasje/2. etasje.
Det er møneloft uten tilgang.

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret.
Det ble utført vask og fargebehandling av taksteinen i 2026.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret.

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

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene har produksjonsår 1996.

Entredør i malt trekonstruksjon - fra byggeåret.
Entredør til vaskerom i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass - fra byggeåret.
Entredør til kjellerinngang i malt trekonstruksjon - fra byggeåret.
Terrassedør i stue er i malt trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glass med produksjonsår 2005.
Balkongdør i malt trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glass med produksjonsår 1996.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre.
Deler av terrassen er takoverbygd med pulttak i trekonstruksjon tekket med takplater av plast.
Jacuzzi (boblebad) er nedfelt i terrassen.

Takoverbygd balkong i trekonstruksjon med tregulv tekket med asfaltapp. Rekkverk i trekonstruksjon. Takoverbygg med saltak tekket med betongtakstein.

Takoverbygd inngangsparti ved entre (balkong over), Fundamentert med murvange. Tregulv med spaltegulv av tre. Rekkverk i trekonstruksjon.

Takoverbygd inngangsparti ved vaskeromsinngangen. Fundamentert med murvange. Tregulv med spaltegulv av tre. Rekkverk i trekonstruksjon. Takoverbygd med saltak tekket med betongtakstein.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv: Laminat, gulvbelegg, heltregulv, fliser, platheller og betong.
Vegger: Trepanel, baderomsplater, fliser og murpuss.
Himling: Trepanel.
Gulv og overflater er hovedsaklig fra byggeåret og har normalt god standard med normal bruksslitasje.

Etasjeskiller/gulv i 1. og 2. etasje er av trebjelkelag.
Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn.

Boligen har elementpipe.
Tilkoblet peisovn i entre/gang i 1. etasje. Peisovnen er fra 2022 iht. eier.

Trapper: Boligen har 90 graders tretrapper.
Det er rett tretrapp i enkel trekonstruksjon fra kjeller.

Innerdører: Innvendig har boligen malte 3-speils dører.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme i hele 1. etasje.
Elektrisk gulvvarme i 1 bod i kjelleretasje.
Luft til luft varmepumpe i 1. etasje.
Vedfyring med peisovn i 1. etasje.

VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom:
Vaskerommet har standard fra byggeåret.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.
Vaskerommet består av: Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Benkeplate, overskap og høyskap.

Bad/wc:
Baderommet har standard fra byggeåret.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.
Bad/wc i 2. etasje består av: Gulvmontert toalett. Dusjnische med skyvedør. Boblekar. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med heltre skrog og 1-speils malte heltre fronter.
Heltre foliert benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Integrert platetopp og stekeovn.
Kjøleskap og oppvaskmaskin.

Innredningen er fra byggeåret, har normalt god standard og normal bruksslitasje med bruksmerker som er normalt etter bruk/alders.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servant.
Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.
Ventilasjon: Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra byggeåret.
Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg i 1. etasje og 2. etasje.

Beskrivelse av eiendommen

Det er naturlig ventilasjon med veggventiler i kjelleretasjen.

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue i 1. etasje.

Varmepumpen har produksjonsår 2021.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, har produksjonsår 2018 og er plassert i teknisk rom i kjeller som har sluk i gulvet.

Elektrisk anlegg fra byggåret.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra byggåret.

Dreneringen på sydsiden er fra 2055 iht. tidligere takst.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Tomten er hovedsaklig flat rundt boligen/grunnmuren.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra byggåret.

Det er avløp til minirensanlegg på eiendommen.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 7 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegningene av boligen stemmer med dagens bruk, men terrasse og takoverbygg på terrassen er ikke beskrevet på tegningen og er da ikke byggemeldt/godkjent.

For at terrassen og takoverbygget skal være godkjent må det byggemeldes/søkes om.

Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

Stall

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

Uthus

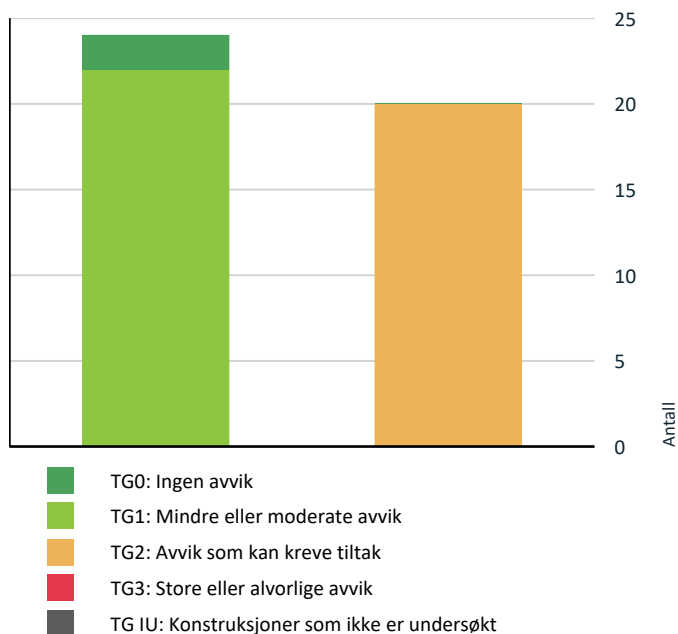
- Det foreligger ikke tegninger

Utegangshus for hest

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! 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 > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Terrasse** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkong** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1997

Kommentar
Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Standard
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Vedlikehold
Eneboligen fremstår med normalt godt vedlikehold. Eneboligens mangler, tilstandsvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Det ble utført vask og fargebehandling av taksteinen i 2026.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. 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. 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.

Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Snøfangere bør monteres for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom. Manglende snøfangere innebærer økt risiko for at snø og is kan rase ned fra taket og forårsake skader.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytte av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig. Det presiseres dog at uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp, noe som øker risikoen for fuktskader.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltakskonstruksjon av tre med innredet loftsetasje/2. etasje. Det er møneloft uten tilgang.

Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene har produksjonsår 1996.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er avvik:
Det mangler beslag på vannbrett over og under vinduene. Enkelte vinduer har værslitasje med malingsflass og tørkesprekker. Det er 2 punkterte vindusglass i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Tiltak:
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Konstruksjonen kan fungere med dette avvik, men tettingen rundt vinduet er ukjent da det ikke er montert vannbrettbeslag. Det kan være skjulte beslag i vegg.

Vannbrett uten beslag har større behov for hyppig vedlikehold i forhold til vannbrett med beslag.

Vinduene bør overflatebehandles og vedlikeholdes for å hindre videre forringelse av treverket. Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for råte og skader på vinduene.

Tilstandsrapport



TC 2 Dører

Beskrivelse

Entredør i malt trekonstruksjon - fra byggeåret.
Entredør til vaskerom i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass - fra byggeåret.
Entredør til kjellerinngang i malt trekonstruksjon - fra byggeåret.
Terrassedør i stue er i malt trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glass med produksjonsår 2005.
Balkongdør i malt trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glass med produksjonsår 1996.

Dørene har normalt god standard med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørvrider/åpningsmekanisme til terrassedøren er løs/delvis defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørvrideren til terrassedøren må skiftes ut.

TC 2 Terrasse

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre.
Deler av terrassen er takoverbygd med pulttak i trekonstruksjon tekket med takplater av plast.
Jacuzzi (boblebad) er nedfelt i terrassen.

Terrassen ble oppført i 2015 iht. tidligere takst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Jacuzzi (boblebad) er defekt og fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jacuzzi (boblebad) må utbedres, skiftes ut eller fjernes.



TC 2 Balkong

Beskrivelse

Takoverbygd balkong i trekonstruksjon med tregulv tekket med asfaltpapp.
Rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er ca. 82 cm.
Takoverbygd med saltak tekket med betongtakstein.
Konstruksjon og tekking fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Avviket gjelder tekkingen på gulvet på balkongen (over entre).

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tettesjiktet/membranen bør følges opp og vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.



TC 1 Takoverbygd inngangsparti 1

Beskrivelse

Takoverbygd inngangsparti ved entre (balkong over).
Fundamentert med murvange.
Tregulv med spaltegulv av tre. Rekkverk i trekonstruksjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Takoverbygd inngangsparti 2

Beskrivelse

Takoverbygd inngangsparti ved vaskeromsinngangen.
Fundamentert med murvange.
Tregulv med spaltegulv av tre. Rekkverk i trekonstruksjon.
Takoverbygd med saltak teknet med betongtakstein.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat, gulvbelegg, heltregulv, fliser, plastheller og betong.
Vegger: Trepanel, baderomsplater, fliser og murpuss.
Himling: Trepanel.

Gulv og overflater er hovedsaklig fra byggeåret og har normalt god standard med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminatgulvet har stedvis gliper og svelling i skjøter.
Det er bom (hulrom) i enkelte gulvfliser i 2 boder i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater med avvik bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre slitasje og forringelse av overflatene.
Krav til ønsket standard vil være avgjørende for omfanget av tiltakene.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukskvalitet og estetisk verdi.

TG 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i kontor, stue og kjøkken.
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde.
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gulvknirk stedvis på kjøkkenet. Gulvknirk skyldes for dårlig innfesting av undergulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres lokale tiltak mot gulvknirk, for eksempel etterskruing eller bedre innfesting av undergulvet. Dette krever at gulvoverflaten fjernes først.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirk og bevegelser i gulvet vedvare, noe som kan redusere bokomforten og på sikt føre til ytterligere slitasje på gulvkonstruksjonen.

TG 1 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i gang og 2 soverom.
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde.
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

TG 2 Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje

Beskrivelse

Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i 3 boder.

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.

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.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.
Tilkoblet peisovn i entre/gang i 1. etasje. Peisovnen er fra 2022 iht. eier.

Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet.

For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Uinnredede rom i kjeller har gulv av betong og veggene har lettbetong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i kjelleretasjen.

Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å bedre fuktsikringen av grunnmur og gulv, for eksempel ved utvendig drenering/fuktsikring eller utvendig isolering, for å redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse.

Videre bør fuktforholdene overvåkes jevnlig, da forhøyede fuktverdier kan føre til skader på konstruksjonen og redusert inn klima.

Innredning av rom under terreng innebærer økt risiko for skjulte fuktskader, og det anbefales å være særlig oppmerksom på dette ved videre bruk eller eventuell ombygging.

TG 1 Rom Under Terreng - 2

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Enkelte rom i kjelleretasjen er innredet med laminatgulv og panelplater på veggene.

Hulltaking er foretatt uten påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i bod mot nordvest.

Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg og det ble målt med stikkelektroder i treverk (15% vektprosent).

Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader. Iht. forskrift til avhendingsloven ble det foretatt hulltaking ett sted i kjelleretasjen.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av kjelleretasje/rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har 90 graders tretrapper. Trappene er fra byggeåret og har normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverkstolpen (megleren) på toppen av trappen på ene siden er løs/har dårlig innfesting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverkstolpen bør festes forsvarlig for å sikre stabilitet og forhindre skader på konstruksjonen.

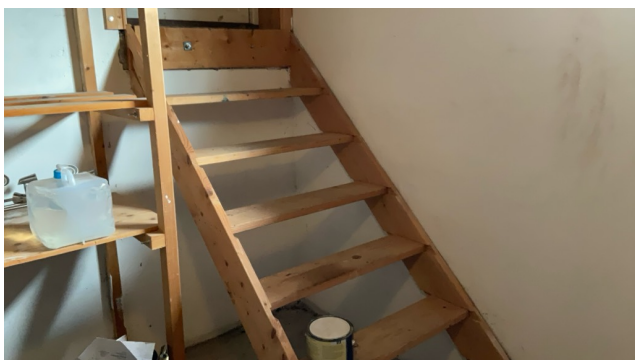
Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper - 2

Beskrivelse

Det er rett tretrapp i enkel trekonstruksjon fra kjeller.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte 3-speils dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører subber i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Enkelte dører bør justeres for å hindre videre slitasje på dør og karm, samt for å sikre tilfredsstillende funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det over tid oppstå økt slitasje og skade på både dørbord og karm.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har standard fra byggeåret. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malt trepanel og baderomsplater. Taket har malt trepanel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm. fra gulv ved dørene til topp sluk. I tillegg er det oppkant på gulvbelegget under terskel på dørene.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert knirk i gulvet.

Det er noe gulvknirk på vaskerommet som skyldes for dårlig innfesting av undergulvet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for knirkelyder i gulvet, virker gulvets funksjonalitet ellers intakt, men tiltak kan ikke utelukkes.

Det bør vurderes utbedring av innfestingen av undergulvet for å redusere eller fjerne gulvknirk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirk vedvare og forverres over tid, noe som kan påvirke komfort og gulvets tilstand.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vaskerommet består av: Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Benkeplate, overskap og høyskap. Utstyr og innredning fra byggeåret med normal bruksslitasje.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg fra kontor mot vaskerommet. Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon. Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Baderommet har standard fra byggeåret. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20mm. fra gulv ved dør til topp sluk. I tillegg er det synlig oppkant på gulvbelegget under dørterskelen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er registrert knirk i gulvet.

Det er gulvknirk og dette skyldes for dårlig innfesting av undergulvet. Gulvbelegget er stedvis misfarget. Deler av gulvet i dusjnisen har dårlig fall/er relativt flatt og her blir vann stående på gulvet ved siden av sluket etter dusjing.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- 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.

Det bør vurderes utbedring av innfestingen av undergulvet for å redusere eller fjerne gulvknirk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirk vedvare og forverres over tid, noe som kan påvirke komfort og gulvets tilstand.

Ved eventuell renovering av baderommet bør fallforholdet utbedres for å sikre god avrenning av dusjvann og god funksjonalitet.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- 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.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc i 2. etasje består av: Gulvmontert toalett. Dusjnische med skyvedør. Boblekar. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.
Utstyr og innredning fra byggeåret med normal bruksslitasje.

2. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/WC

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra kott/garderobe mot dusjnische bad.
Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med heltre skrog og 1-speils malte heltre fronter.
Heltre foliert benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Integrert platetopp og stekeovn.
Kjøleskap og oppvaskmaskin.

Innredningen er fra byggeåret, har normalt god standard og normal bruksslitasje med bruksmerker som er normalt etter bruk/alder.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servant.
Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.
Ventilasjon: Avtrekk via balansert anlegg.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

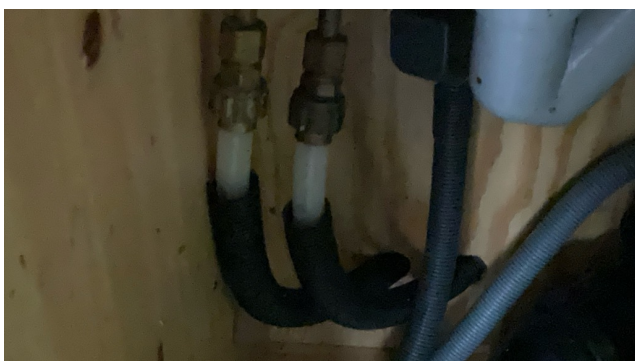
Det mangler tettemuffer i enden av varerørene på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tettemuffer bør monteres i enden av varerørene i kjøkkenbenken for å hindre at eventuelt lekkasjevann kan trenge ut i omkringliggende konstruksjon.

Manglende tettemuffer øker risikoen for fuktskader og bygningsmessige skader ved lekkasje.



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg i 1. etasje og 2. etasje. Det er naturlig ventilasjon med veggventiler i kjelleretasjen.



! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue i 1. etasje. Varmepumpen har produksjonsår 2021.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, har produksjonsår 2018 og er plassert i teknisk rom i kjeller som har sluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Elektrisk anlegg fra byggåret.
Automatsikringer er fra 2015 iht. tidligere takst.
Det er i senere tid gjort mindre arbeid på anlegget.

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.
1997
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?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggåret.
Dreneringen på sydsiden er fra 2055 iht. tidligere takst.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er hovedsaklig flat rundt boligen/grunnmuren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen.

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur øker risikoen for fuktskader i bygningsmassen og kan føre til redusert levetid på konstruksjonen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra byggeåret.

Det er avløp til minirensanlegg på eiendommen.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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 bygningsfagkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Avvik på innvendig trapp gjelder trapp i separat inngang til kjelleretasjen.

Rekkverkshøyde på balkongen i 2. etasje er kun ca. 82cm. (byggeårets krav var 90cm. og dagens krav er 100cm).

Det mangler rekkverk på trapp til utvendig inngangsparti ved vaskerommet.

Det mangler rekkverk på terrassen og på trapp til terrassen.

Vinduene på soverommene har åpningsbredde på ca. 45cm. som er mindre enn krav til vindu som rømningsvei (vinduene har midtstolpe som begrenser åpningsbredden). Det er rømningsvei via balkongdør i 2. etasje, men det er også anbefalt at vinduene på soverommene kan benyttes som rømningsvei.

Konsekvens/tiltak

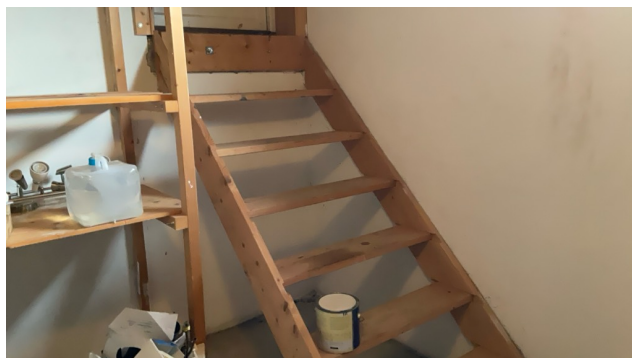
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det bør etableres rekkverk med tilstrekkelig høyde på balkong, terrasse og utvendige trapper, samt montere håndløper og rekkverk på innvendig trapp til kjellerinngang, for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for fallulykker.

Det anbefales å utbedre åpninger mellom trinn i innvendig trapp til kjellerinngang slik at de tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, for å hindre fare for gjennomfall, spesielt for barn.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon vurderes, for å redusere helseisiko for beboere.

Rømningsveier bør utbedres slik at 2. etasjen har sikker evakuering, herunder vurdering av vinduer på soverom som rømningsvei, for å sikre trygg rømning ved brann eller annen nødsituasjon.



Tilstandsrapport



Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	14 000
Kostnader avløpsanlegg. Stipulert beløp for drift, vedlikehold og service.	Kr.	5 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	12 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	6 000
Kostnader vei. Antatt beløp.	Kr.	5 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	30 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	72 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 650 000

Stall

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 350 000
Sum teknisk verdi - Stall	Kr.	1 100 000

Uthus

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

Utegangshus for hest

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Utegangshus for hest	Kr.	130 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 180 000
------------------------------------	------------	------------------

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

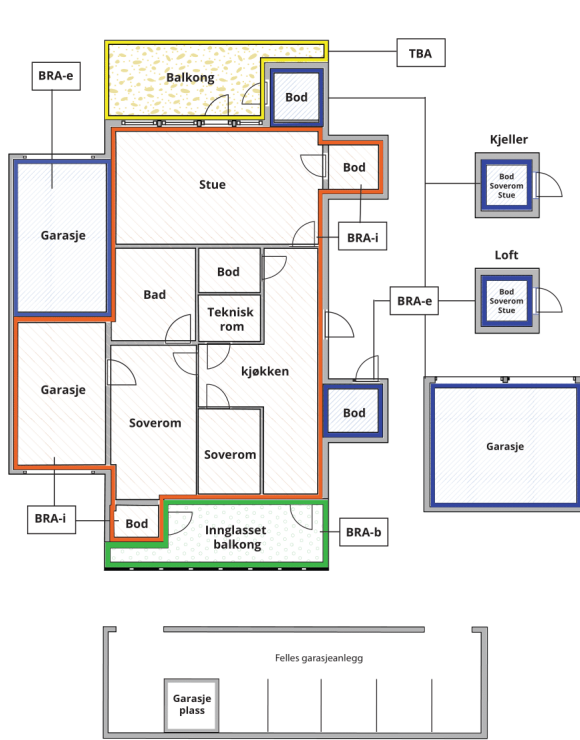
Hva er måleverdig areal?

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
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

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)				
Kjelleretasje	84			84			84
1. etasje	87			87	60		87
2. etasje	70			70		17	87
SUM	241				60	17	258
SUM BRA	241						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje	Trapperom, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, teknisk rom, trapperom med utgang		
1. etasje	Entré/gang/trapperom, toalettrom, kjøkken, vaskerom, kontor, stue, trapperom		
2. etasje	Trapperom, bad/wc, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kott/garderobe		

Kommentar

Kott på 1 soverom i 2. etasje har skråtak/lav takhøyde og rommet har ikke måleverdig bruksareal.

2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene av boligen stemmer med dagens bruk, men terrasse og takoverbygg på terrassen er ikke beskrevet på tegningen og er da ikke byggemeldt/godkjent.

For at terrassen og takoverbygget skal være godkjent må det byggemeldes/søkes om.

Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2022: Montert varmepumpe av Varmepumpe energy AS.
2022: Montert peisovn i gang - eier husker ikke firmanavnet.
2023: Utbedret lekkasje fra dusjbatteri på bad av Woodland property AS.
2024: Flyttet avløpsanlegget av Endre Wallerud.
2026: Vask og fargebehandling av takstein på eneboligen av Prosjekt Renovering.
2026: Utvendig maling av fasade på enebolig av Prosjekt Renovering.
2026: Skiftet termostater til gulvvarme i 1. etasje av ST Elektro AS.

Stall

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		88		88	
SUM		88			
SUM BRA	88				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Stall med 4 hestebokser, ustyrsrom, fôrrum/vaskerom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

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		56		56	
SUM		56			
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod 1, bod 2, garasje/lagerrom, hønehus	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Utegangshus for hest

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		77		77	
SUM		77			
SUM BRA	77				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Jeanette Vestli Eriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	24	14		0	7313.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Østrengveien 63

Hjemmelshaver
Jeanette Vestli Eriksen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlig område ca. 4km. utenfor Løken sentrum. Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig. Det er gode turmuligheter i nærliggende skog og mark.

Løken har barnehage og barneskole.

Løken har et utvalg av butikker og servicetilbud med bla. dagligvarebutikker, bensinstasjon, byggevare, kafe, gatekjøkken, bank, apotek, frisør mm.

Adkomstvei

Privat veitilknytning. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg med minirensanlegg på eiendommen.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 7.313,2m².

Eiendommen benyttes til hestehold.

Eiendommen har utegangsområder for hest og ridebane.

Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass.

Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning.

Gode lys- og solforhold.

Usjenert beliggenhet.

Bygninger på eiendommen

Stall



Anvendelse

Hestehold

Byggeår

1997

Kommentar

Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Standard

Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

Bygningen 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 var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Beskrivelse

Frittstående stall.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.

Vegger er oppført med murte lettklinkerblokker (isoblokk) som utvendig har murpuss og er malt.

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft.
Yttertaket er tekket med profilerte metall takplater.

Staldører i trekonstruksjon.

Innredet med 4 hestebokser.

Utstysrom.

Vaskerom med tilknytning til vann og avløp.

Vaskerom har vaskekum av metall og varmtvannsbereder.

Elektrisk gulvvarme i utstysrom og vaskerom.

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

Uthus



Anvendelse

Lagringsplass.

Byggeår

1950

Kommentar

Cirka byggeår iht. tidligere takst.

Standard

Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig og 2 boder er innredet/oppusset i senere tid.

Carport ble tilbygd i 2003.

Vedlikehold

Bygningen har eldre standard med slitasje og vedlikeholdsbehov.

Taktekkingen med sementtakstein har nådd forventet brukstid.

Bygningen 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 var 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 dels med punktfundamenter og dels med betonggulv på mark.

Vegger er hovedsaklig oppført med reisverk av tre. Deler er oppført i murkonstruksjoner.

Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med sementtakstein.

Gangdører og slagporter i trekonstruksjon.

1 formpresst hvitmalt dør med glassfelt.

Tilbygd med carport i trekonstruksjon med pulttak.

1 rom er innredet og isolert og har fliser på gulvet med varmekabler.

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

Utegangshus for hest



Anvendelse

Utegangshus for hest.

Byggeår

2013

Kommentar

Byggeår iht. tegning.

Standard

Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

Vedlikehold

Bygningen har enkel bygningsmessig standard med slitasje og skjevheter.

Bygningen 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 var 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

Bygningen er fundamentert med trestolper mot grunn og delvis med ringmur av murte lettklinkerblokker. Jordgulv.

Vegger er oppført med enkelt trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med liggende trebordkledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med profilerte metall takplater.

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
Kommunalinformasjon	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.04.2026		Gjennomgått	7	Nei
Eier	14.04.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	14.04.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	11.05.2020		Gjennomgått	16	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	
2	13.05.2026	

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.