

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Tyrihjellveien 389, 1960 LØKEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 55, bnr. 72

Sum areal alle bygg: BRA: 403 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 13.02.2026

Rapportdato: 24.02.2026

Oppdragsnr.: 20041-1921

Referansenummer: QY7026

Autorisert foretak: Bad & Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Joachim Tollefsen



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.

Bad & Boligtakst as

Bad & Boligtakst as er en takstbedrift som ligger lokalisert i Lørenfallet.

Joachim Tollefsen har 15 års erfaring fra byggebransjen som murer, byggeleder og daglig leder. Han har mesterbrev som murer, utdanning fra teknisk fagskole (bygg) og har de senere årene utdannet seg som takstingeniør ved Universitetet i Stavanger



Rapportansvarlig

Joachim Tollefsen

Joachim Tollefsen

Uavhengig Takstingeniør

post@badogboligtakst.no

913 15 705



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige 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

Eneboligen er opprinnelig en gammel tømmerbygning fra ca. 1900, som i 2012-2013 ble ombygd/tilbygd og rehabilitert slik den fremstår i dag.
Boligen har normalt vedlikehold på overflater og innredning med gjennomgående normal bruks- og aldringsslitasje.

På eiendommen er det også et stabbur og en låve.

For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter.

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

YTTERTAK:

Bølget takblekk fra 2012.

UNDERTAK:

Takstoler med osb-plater.

VINDSKIER:

Malt tre.

GESIMSER:

Malt tre.

RENNER:

Takrenner i lakkert metall.

NEDLØP:

Nedløp i lakkert metall.

BESLAG:

Blekk.

YTTERVEGGER:

Yttervegger er oppført med liggende laftet tømmer i opprinnelig del og trebindingsverk i tilbygd del. Yttervegger er kledd med utvendig liggende trepanel.

TAK:

Saltak av takstoler.

LOFT:

Adkomst via innvendig luke.

LUFTING:

Luftet med gavlventiler og via gesimser.

VINDSKIER:

Malt tre.

GESIMSER:

Malt tre.

VINDUER:

Boligen har PVC vinduer med 3-lags glass.

YTTERDØRER:

Boligen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.

UTEAREALER:

Det er en terrasse på ca. 52 kvm. med utgang fra stue og inngang fra hage. Deler av terrassen har overbygg. Det er også et repo ved inngangspartiet på ca. 7,6 kvm.

Terrassen og repoet er i trekonstruksjoner.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

INNSENDIGE OVERFLATER:

GULV:

Fliser og parkett.

VEGGER:

Fliser, malte flater og smart-panel.

HIMLINGER:

Takplater og malte flater.

ETASJESKILLERE:

Betongdekke med oppforet tregulv.

PIPELØP:

Elementpipe.

ILDSTEDER:

Det er en vedovn i stuen.

INNSENDIGE DØRER:

Hvite formpressede fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med flislagte vegger og gulv.

UTSTYR:

Det er montert dusjbadekar/dusjkabinett med buet vegg med skyvbar dør.

Gulvmontert wc.

Baderomsinnredning med heldekkende servant og speil på vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med fliser på vegg over benkeplaten.

Hvitevarer: kjøleskap, oppvaskmaskin (smal 40cm), platetopp og ovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

BESKRIVELSE TOALETTROM:

Fliser på vegger og gulv.

UTSTYR:

Gulvmontert wc.

Liten servant med speil over.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VANNRØR:

Kobber-rør og noen rør i rør.

AVLØPSRØR:

Pvc rør (plast).

VENTILASJON:

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Forøvrig naturlig ventilasjon med lufteluker i boligen.

VARMEPUMPE:

Det er montert varmepumpe av typen luft til luft på kjøkken/stue.

VARMTVANNBEREDER:

Ca. 200 liters Oso varmtvannstank.

ELEKTRISITET:

Automatsikringer.

Sikringsskapet er plassert i boden.

Beskrivelse av eiendommen

Det er utført en el-kontroll av El-verket Høland (datert 04.10.2022).
Denne rapporten kan fremskaffes av selger og megler.
Det er også et sikringskap i stabburet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.

Det er ikke fremlagt tegninger eller ferdigattest før/under befaring.

Opplysninger vedrørende godkjendte tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

Stabur

- Det foreligger ikke tegninger

Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.

Det er ikke fremlagt tegninger eller ferdigattest før/under befaring.

Opplysninger vedrørende godkjendte tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

Låve/uthus

- Det foreligger ikke tegninger

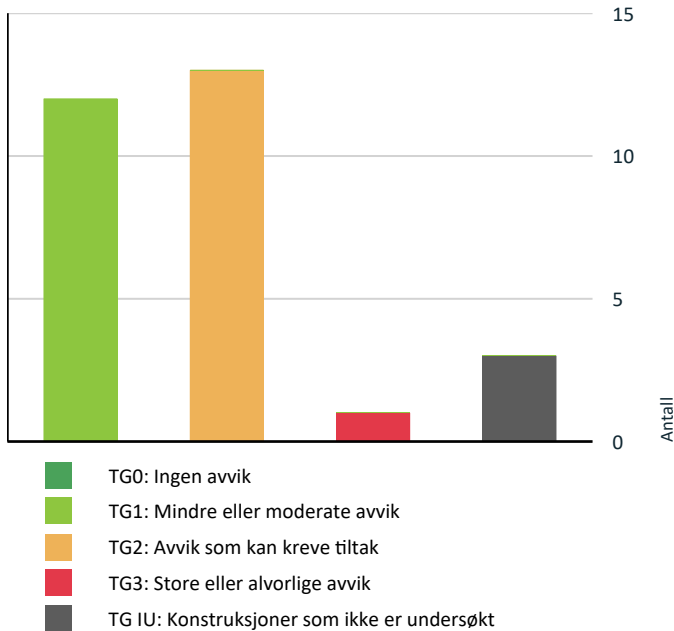
Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.

Det er ikke fremlagt tegninger eller ferdigattest før/under befaring.

Opplysninger vedrørende godkjendte tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

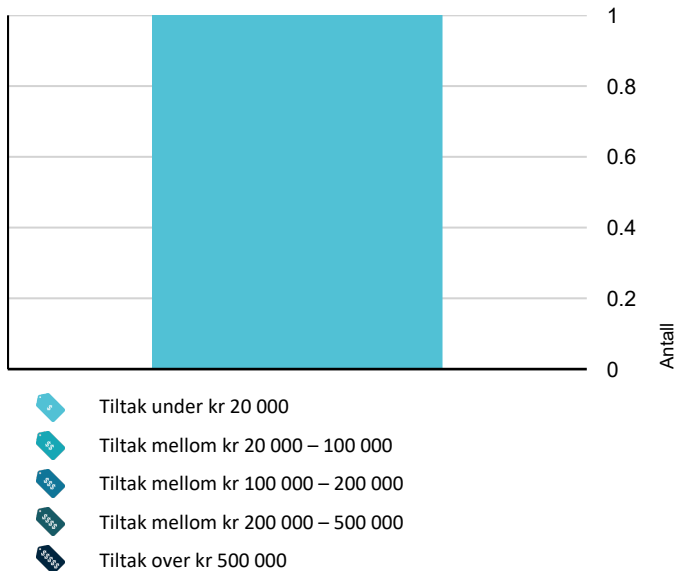
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Spesialrom > 1. etg. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1. etg. > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
 - ⚠ Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
-

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1900

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

YTTERTAK:

Bølget takblekk fra 2012.

UNDERTAK:

Takstoler med osb-plater.

VINDSKIER:

Malt tre.

GESIMSER:

Malt tre.

BEGRENSNINGER:

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

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Nedløp og beslag

RENNER:

Takrenner i lakkert metall.

NEDLØP:

Nedløp i lakkert metall.

BESLAG:

Blekk.

BEGRENSNINGER:

Takrenner, nedløp og beslag er kun besiktiget fra bakkenivå.

Generelt er luftehatter og takbeslag ekstra utsatt for skader. For å forebygge vannlekkasjer bør pipebeslag og ventilasjonshetter ha jevnlig ettersyn og nødvendig vedlikehold.

Tilstandsrapport

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med liggende laftet tømmer i opprinnelig del og trebindingsverk i tilbygd del. Yttervegger er kledd med utvendig liggende trepanel.

GENERELT:

Veggenes konstruksjon, isolasjon og oppbygging er ikke kontrollert.

Husets tetthet er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

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.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

TAK:

Saltak av takstoler.

LOFT:

Adkomst via innvendig luke.

LUFTING:

Luftet med gavlventiler og via gesimser.

VINDSKIER:

Malt tre.

GESIMSER:

Malt tre.

BEGRENSNINGER:

Tak og ventilering er kun utvendig besiktiget fra bakkenivå og fra innside loft.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er mangelfull lufting i gesimskassene.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

TG 1 Vinduer

VINDUER:

Boligen har PVC vinduer med 3-lags glass.

BEGRUNNELSE:

Det er ikke påvist vesentlige svekkelser utover normal aldersslitasje (ca. 14 år).

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Dører

YTTERDØRER:

Tilstandsrapport

Boligen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.

BEGRUNNELSE:

Det er ikke påvist vesentlige svekkelser utover normal aldersslitasje (ca. 14 år).

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en terrasse på ca. 52 kvm. med utgang fra stue og inngang fra hage. Deler av terrassen har overbygg. Det er også et repo ved inngangspartiet på ca. 7,6 kvm.

Terrassen og repoet er i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNVENDIG

TE 1 Overflater

GULV:

Fliser og parkett.

VEGGER:

Fliser, malte flater og smart-panel.

HIMLINGER:

Takplater og malte flater.

VURDERING AV OVERFLATER:

Normal aldersslitasje/bruksslitasje på innvendige overflater.

Ingen større avvik eller slitasje forøvrig.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TE 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke med oppforet tregulv.

Vurdering av avvik:

- 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.

TE 1 Pipe og ildsted

PIPELØP:

Elementpipe.

ILDSTEDER:

Det er en vedovn i stuen.

DOKUMENTASJON:

Ikke fremlagt.

BEGRENSNINGER/ANDRE OPPLYSNINGER:

Tilstandsrapport

Ildstedet er ikke funksjonstestet.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler vedrørende ildstedet.

For registrerte opplysninger, lovlighet og annen informasjon om anlegget kan det lokale brann- og feiervesen kontaktes.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Innvendige dører

INNVENDIGE DØRER:

Hvite formpressede fyllingsdører.

VURDERING AV DØRER:

Normal aldersslitasje/bruksslitasje på innvendige dører.

Ingen større avvik eller slitasje forøvrig.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

1. ETG. > BAD

Generell

Bad med teknisk forskrift i perioden 1997-2010.

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETG. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og tak-ess på innvendig tak/himling.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETG. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler.

Det er målt høydeforskjell på 2 mm fra gulv ved terskel til topp slukrist i dusjonen.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

SLUK:

Plastsluk.

MEMBRAN OG TETTESJIKT:

Tilstandsrapport

Ukjent tettesjikt/membran, men ut fra alder er det smøremembran på vegger og banemembran på gulv. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

BEGRENSNINGER:

Sluk under dusjkabinett ble ikke kontrollert da det ikke var tilkomst under kabinettet.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje/elde over tid med en forventet levetid.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Slukmansjetten er ikke smurt inn med membran.

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. ETG. > BAD

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

UTSTYR:

Det er montert dusjbadekar/dusjkabinett med buet vegg med skyvbar dør.

Gulvmontert wc.

Baderomsinnredning med heldekkende servant og speil på vegg.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETG. > BAD

📍 TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det er dårlig avtrekk i viften.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

1. ETG. > BAD

📍 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det ble boret hull fra soveromsvegg til badersvegg der dusjen er, det ble ikke oppdaget synlig tegn til fuktskader.

BEGRENSNINGER:

Selv om det er utført hulltaking på et sted inn til bad kan det være fuktproblemer andre steder på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.

Det er plast/dampspærre på vegg inn mot soverommet.

Det skal det ikke være da det antas å være smøremembran på veggene på badet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak, men bør jevnlig observeres for å registrere utvikling.

KJØKKEN

1. ETG. > KJØKKEN

📍 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med fliser på vegg over benkeplaten.

Hvitevarer: kjøleskap, oppvaskmaskin (smal 40cm), platetopp og ovn.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

1. ETG. > KJØKKEN

📍 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

1. ETG. > TOALETTROM

📍 TG 3 Overflater og konstruksjon

BESKRIVELSE TOALETTROM: Fliser på vegger og gulv.

UTSTYR:

Gulvmontert wc.

Liten servant med speil over.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

VANNRØR:

Kobber-rør og noen rør i rør.

Det er ikke montert vannmåler.

BEGRENSNINGER:

Det er kun synlige vannrør inne i boligen som er beskrevet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

TG 1 Avløpsrør

AVLØPSRØR:

Pvc rør (plast).

BEGRENSNINGER:

Det er kun synlige avløpsrør inne i boligen som er beskrevet.

Da det meste av rør ligger skjult i vegg/gulv og er derfor ikke besiktiget.

Årstill: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Ventilasjon

VENTILASJON:

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Forøvrig naturlig ventilasjon med lufteluker i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmesentral

Det er montert varmepumpe av typen luft til luft på kjøkken/stue.

TG 1 Varmtvannstank

VARMTVANSBEREDER:

Ca. 200 liters Oso varmtvannstank.

PLASSERING:

Plassert på vaskerommet.

BEGRENSNINGER/ANDRE OPPLYSNINGER:

Det er påvist at varmtvannstank er 7 år, beredere har en forventet levetid på mellom 15-20 år.

Årstill: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig 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.

Automatsikringer.

Sikringsskapet er plassert i boden.

Det er utført en el-kontroll av El-verket Høland (datert 04.10.2022). Denne rapporten kan fremskaffes av selger og megler.

Det er også et sikringskap i stabburet.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

El-bil ladestasjon.

Inntak og sikringskap

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

Ja Da undertegnede ikke innehar tilstrekkelig med fagkompetanse på elektriske arbeider, anbefales det videre undersøkelser på det elektriske anlegget.

Ønsker man en fullstendig vurdering av det elektriske anlegget anbefales det å avholde en el. takst utført av autorisert el takstmann.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på arbeidene.

Det forutsettes å være i henhold til gjeldende regler og forskrifter fra installasjonstidspunkt.

Det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget og dette er kun ment som opplysninger j.f. DIBK (Direktoratet for byggkvalitet) sin veiledning.

Tilstandsrapport

KURSFORTEGNELSE			
Installasjon: BRAVIDA SANDEFJORD		Art nr: F354	ADVARSEL: Anleggseier er ansvarlig for at anlegget til enhver tid er i forsvarlig stand etter gjeldende krav.
Kontaktperson/ekte fordeling: Justingselektriker (typebetegn):		3x16	Diverse utstyrselemer: (f.eks. magnetisk, overop varm...)
Kurs nr	Kursbeskrivelse (rom, lasttype, utstyrstypet, fordelingstype...)	Amp	Karakteristisk type
1	HØVEDHUS	63A	LASTBA
2	OVERSPENNINGSSVERN		
3	OVERBELASTNINGSSVERN		
4	EL-BIL LADESTASJON	16A	OV
5	STABBUR	15A	B
6	LYS LAVE / STABBUR	10A	C

Kursfortegnelse bolig



Sikringskap bolig

-hager			
ÅFK-ELEKTRISK			
KURS- og utstyrstypet, fordelingstype...			
Kurs nr	Kurs	Karakteristisk type	Notering
1	10A	5-10	1000V/1000V/1000V/1000V
2	10A	5-10	1000V/1000V/1000V/1000V
3	10A	5-10	1000V/1000V/1000V/1000V
4	10A	5-10	1000V/1000V/1000V/1000V
5	10A	5-10	1000V/1000V/1000V/1000V
6	10A	5-10	1000V/1000V/1000V/1000V
7	10A	5-10	1000V/1000V/1000V/1000V
8	10A	5-10	1000V/1000V/1000V/1000V
9	10A	5-10	1000V/1000V/1000V/1000V
10	10A	5-10	1000V/1000V/1000V/1000V
11	10A	5-10	1000V/1000V/1000V/1000V
12	10A	5-10	1000V/1000V/1000V/1000V
13	10A	5-10	1000V/1000V/1000V/1000V
14	10A	5-10	1000V/1000V/1000V/1000V
15	10A	5-10	1000V/1000V/1000V/1000V
16	10A	5-10	1000V/1000V/1000V/1000V
17	10A	5-10	1000V/1000V/1000V/1000V
18	10A	5-10	1000V/1000V/1000V/1000V
19	10A	5-10	1000V/1000V/1000V/1000V
20	10A	5-10	1000V/1000V/1000V/1000V
21	10A	5-10	1000V/1000V/1000V/1000V
22	10A	5-10	1000V/1000V/1000V/1000V

Sikringskap stabur



Kursfortegnelse stabur

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn boligen er oppført på.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TE 2 Fuktsikring og drenering

BESKRIVELSE:

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

ALDER:

Mulig fra byggeår.

TAKVANN:

Utkast fra nedløp til terreng

DRENSKUMMER:

Ingen påviste.

BEGRENSNINGER:

Det er ikke foretatt inspeksjon av drenering under bakkenivå eller av eventuelle drencrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

TE 10 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med ringmur av gråstein/betong og dels betongdekke til antatt fast grunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er privat brønn og minirensanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnenvannet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG IU Septiktank

Det er minirensanlegg på eiendommen.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet)

Det er krav til sikkerhet på bygg (TEK17, Plan- og bygningsloven), som handler om stabilitet, fallbeskyttelse, brannsikring og at utstyr/bygningsdeler er forsvarlig montert, med boligeier/boretslag som er hovedansvarlig for å sikre at bygget/eiendommen er trygg i henhold til gjeldene regelverk til en vær tid.

Kommunen fører tilsyn og kan gi pålegg for å sikre at fare for liv og helse unngås, spesielt for allmennheten, som barn og naboer.

Det er i tråd med Tryggere bolighandel laget en NS3600 som legger føringer på hva en bygningssakkyndig skal undersøke og hvordan. På grunn av skade/ulykkesstatistikk er følgende punkter ekstra kontrollert.

Bygningsdeler (balkonger/terrasser/utvendig trapper/innvendig trapper/radon/Elektrisk anlegg/Brannteknisk/Brannceller/Rømningsvei/Forstøtningsmurer/Flomfare/Rasfare) er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befarings tidspunktet (TEK17/kommunedelsplan/NVE).

Under befaring ble følgende avvik avdekket/oppdaget:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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 sprenge 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etg.	96			96	60
SUM	96				60
SUM BRA	96				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etg.	Bod, entré, gang, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, toalettrom, teknisk rom/vaskerom, bad		

Kommentar

Repo ved inngangsparti på ca. 7,6 kvm. (repoet er målt på innsiden av vegger/terrassebord).
Terrasse ca. 52 kvm. (terrassen er målt på innsiden av vegger/rekkverk).

NETTOAREAL PÅ ENKELTE INNVENDIGE ROM:

(Nettoareal er areal mellom veggene innside for omsluttende bygningsdeler målt i gulvhøyde).

SOVEROM:

3 stk. soverom ca. 8,5 kvm. ca. 11,5 kvm. og ca. 11,2 kvm.

VÅTROM:

Bad ca. 5,9 kvm.

KJØKKEN:

Kjøkken ca. 11 kvm.

STUE:

Stue ca. 18 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.

Det er ikke fremlagt tegninger eller ferdigattest før/under befarings.

Opplysninger vedrørende godkjendte tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Stabur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		13		13	
1. etg.		10		10	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Soverom	
1. etg.		Stue	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.

Det er ikke fremlagt tegninger eller ferdigattest før/under befaring.

Opplysninger vedrørende godkjendte tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Låve/uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		144		144	
1. etg.		140		140	
SUM		284			
SUM BRA	284				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Hobbyrom/fest-lokale, bod/loft	
1. etg.		Bod, garasje, trimrom, fjøs	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet i låven er vanskelig/umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.

Det er ikke fremlagt tegninger eller ferdigattest før/under befaring.

Opplysninger vedrørende godkjendte tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Joachim Tollefsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	55	72		0	5690.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Tyrihjellveien 389							
Hjemmelshaver Westgaard Tom							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Småbruket (5,7 mål) ligger opp mot skogkanten med meget gode solforhold. Landlige omgivelser ca. 5 km. nordvest for Løken sentrum i et område bestående av spredt bolig- og fritidsboligbebyggelse samt landbruk og skog.

På Løken er det barneskole med 7 trinn. Ungdomstrinnene er på Bråte skole på Hemnes. Løken har et utvalg av forretninger og servicetilbud som

dagligvarebutikk, sportsbutikk, frisør, blomsterbutikk, bank, bensinstasjon, gatekjøkken, restaurant med mer.

Det er ca. 15 km til Bjørkelangen som er kommunesenter og som har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud.

Offentlig kommunikasjon med buss fra Løken sentrum. Ca. 35 km. til Lillestrøm og ca. 55km. til Oslo. Flotte turmuligheter i skogen sommer som vinter.

Scoterkjørte skiløyper forbi eiendommen, ca 3 km til populære "vaffelhytta" på vinterstid.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Privat borevann på eiendommen.

Pumpe og trykktank på vaskerommet.

Tilknytning avløp

Minirensanlegg på eiendommen.

Regulering

Reguleringsplan er ikke innhentet.

Opplysninger vedrørende reguleringsbestemmelser med mer kan fremvises hos megler.

Om tomten

TOMT:

Noe skrånende tomt, opparbeidet med plen, uteareal og gruset gårdsplass.

PARKERING:

På gruset gårdsplass og garasje plass ved låve.

Bygninger på eiendommen

Stabur



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

BESKRIVELSE:

Frittstående stabbur med ukjent byggeår med en tilstøtende carport.

I regi av hjemmelshaver er stabburet betydelig renoverert på innsiden og innredet med stue i 1. etg. og soverom i 2. etg.

Det er en bratt trapp/stige som leder opp til 2. etg./loft.

FUNDAMENT:

Bygget er punktfundamentert med betongsøyler til antatt faste masser.

VEGGER:

Panelkledd bindingsverk.

TAK:

Saltak tekket med bølget takblekk.

YTTERDØR:

Enkel inngangsdør.

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



Låve/uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Eldre låve med låvebru og fjøs. Bygningen er fundamentert med støpte betongpilarer og støpt betongdekke. Vegger er oppført med reisverkskonstruksjon i tre som utvendig er kledd med trepanel og murkonstruksjon/teglvegger på deler av låven (fjøsset/hønsehuset). Taket er av saltakskonstruksjon som er tekket med takplater. Låven har behov for rehabilitering og ettersyn, spesielt med tanke på ytterkledning og takteking. Noe skjevheter i konstruksjonen. Eier har i senere tid innredet 2. etg. som et samlingslokale. Eldre bygning der det bør beregnes vedlikehold/rehabilitering.

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
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	

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.