Tilstandsrapport

Enebolig
Løkkeveien 14, 3050 MJØNDALEN
DRAMMEN kommune
gnr. 223, bnr. 165

Markedsverdi

5 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 264 m² BRA-i: 226 m²



Befaringsdato: 20.08.2026 **Rapportdato:** 14.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20818-10540 **Eiendomsverdi ref nr:** MD1509

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS **Sertifisert Takstingeniør:** Geir Morken

Drammen Takstsenter
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.
Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.
Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT

Rapportansvarlig

Geir Morken
Uavhengig Takstingeniør
geir@drammentakst.no
996 49 386

Norsk takst

Drammen Takstsenter
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Frittliggende bolig oppført i trekonstruksjon på grunnmur av betong.

Boligen er på 2. plan og kjeller.

Boligen er opprinnelig bygget i 1952.
Boligen skal derfor være oppført ihht datidens byggeforskrifter.
Beskrivelsen av de enkelte punkter og konklusjon baserer seg på objektet i den stand og slik den fremstod
på befaringsdagen.
Selger er et dødsbo og det foreligger lite informasjon om eiendommen.

Stedvis overflateavvik kan forekomme og ansees som normalt ved vanlig bruk.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON:
Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal, med referanse til byggeår.
Det kan likevel påregnes noe kostnader til modernisering og generelt vedlikehold med tiden.
Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementen. Ref. de enkelte punkter i rapport.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.
Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt.

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein.
Undertak består av rupanel, underlagspapp. sløyfer og lekter.
Takrenner og nedløp er av metall.
Det er beslag i gradrenner, på israft og helbeslått pipe.
Takkonstruksjonen består av saltak, varierende alder og byggteknikk.
Tilgang til deler av konstruksjon via luke i tak og luker i knevegger.
Konstruksjonen har varierende isolering og varierende lufting.
Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med malt trepanel.
Vinduer består av tre med isolerglass vinduer har varierende alder.
Takvinduer 2 etasje.

Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring.
Malt ytterdør med sidefelt, døren er datert 2002.
Terrassedør i stuen, med isolerglass datert 2010.

Terrassedør på soverom, dør av malt tre med isolerglass datert 1979.
Delvis overbygget platting ut fra spisestue, og platting på mark ut fra soverom.

Plattinger består av trebjelkelag, tekket med impregnerte gulvbord.
Skiferbelagt betongtrapp til adlomsttrapp.

Trapp ut fra spisestuen av trekonstruksjon tekket med impregnerte gulvbord.

INNVENDIG Gå til side

Gulver har varierende overflater av laminat, flislaminat, skifer og parkett.
Vegger har varierende overflater, tekekt med malt panel, malt strie og malte panelplater.
Himlinger har malt panel, og malte flater.

Etasjeskille i 1.etasje består av betong.
Etasjeskille mellom 1. og 2.etasje er i trekonstruksjon.

Målinger er utført på tilfeldige steder av gulvet i 1. etg og i 2. etasje.
Det er målt stedvise lokale retnigsavvik på 10mm.
Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.
Det er mursteinspipe, rehabilitert med nytt røykrør.
Det er murt elementpeis med innsats i stuen.

Kjeller er en grovkjeller.
Vegger og gulv av betong.
Lakkert tretrapp med teppe i trinn.
Rekkverk av lakkert tre.
Innvendig dører av varierende utførelse og alder.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1.Etasje › Bad
Flislagt bad med ukjent alder.

Vegger er tekket med fliser.
Himling er tekket med behandlet panel.
Gulv av betong, elektrisk gulvvarme og tekket med fliser.

Det er sluk i gulv av plast i dusj og ved innredning.
Noe membran synlig i sluk.
Bad har innredning med servant, dusjnisje og veggmontert toalett.
Bad ventileres via elektrisk vifte i vegg.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

Våtrom › 2.Etasje › Bad
Flislagt bad i 2.etasje, med ukjent alder.

Vegger er tekket med fliser.
Himling er tekket med malt strie.
Gulv av betong med gulvvarme, tekket med fliser.

Det er sluk i gulv av plast.
Det er synlig noe mebran ned i sluk under dusjkabinett.
Bad har søyleservant, dusjkabinett og toalett.
Bad ventileres naturlig via veggventil.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

Beskrivelse av eiendommen

Våtrom › Kjeller › Vaskekjeller
Enkel vaskekjeller.
Vegger av malt betong, gulv er flislagt.
Det er montert enkel innredning med vaskekum av plast og det er opplegg til vaskemaskin.
Konstruksjonen er av betong/mur, hulltaking er derfor ikke mulig.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken inneholder behandlet innredning med ramtrefronter i tre.
Benkeplate består av laminat med nedfelt vaskekum i stål.
Integrert stekeovn og platetopp. Det er oppvaskmaskin montert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Gulv er tekket med fliser.
Vegger har malt strie.
Tak har malte flater.
Enkel veggservant og toalett.
Rommet har ingen ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør består av kobber, stedvis noe plastrør.
Vannmåler og stoppekran er i kjeller.
Det er avløpsrør av plast men også noe soil/støpejern.

Boligen ventileres naturlig via spalteventiler og veggventiler.

Oppvarming består av strøm og vedfyring.
Det er gulvvarme i entre og på bad.
Det er montert varmepumpe i stuen datert 2011.

Varmtvannsbereder på 200 liter, datert 2012, denne er plassert i kjeller.

Standard elektrisk anlegg, Det foreligger ingen informasjon om el-anlegg.
Det er både skjult og åpent el-anlegg i boligen.
El-tavle er i trappegang i 2.etasje og inneholder automatiske sikringer.
Det er brannmeldere i boligen tilknyttet Sector alarm.
Det er brannslukker fra 2007.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	264 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	226 m²
Totalpris	5 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 800 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

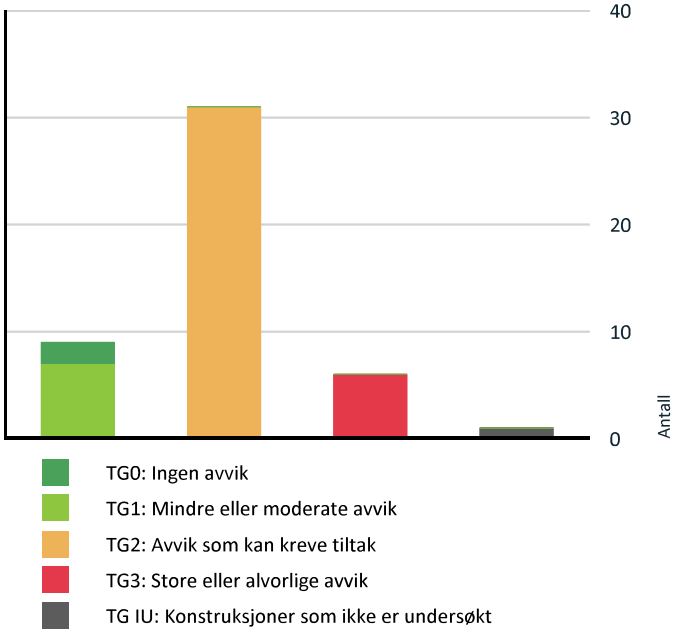
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasje

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

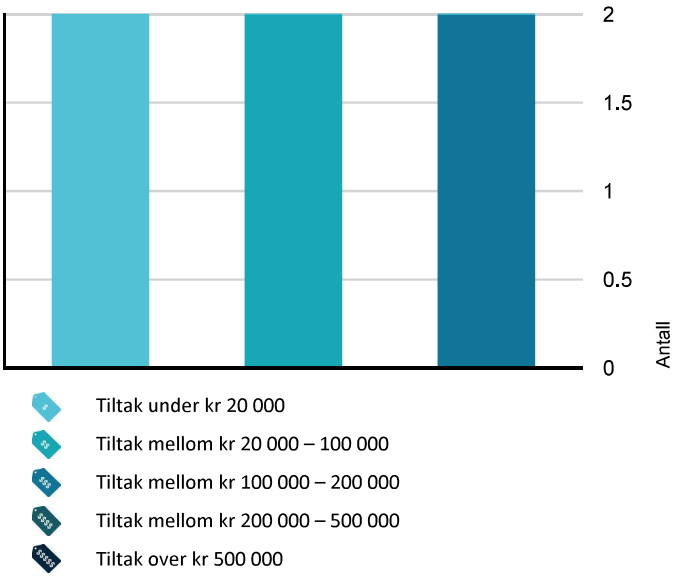
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eiendommen selges som et dødsbo og det foreligger ingen informasjon om boligen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

Gulvbordene er noe preget av alder og slitasje. På plattingen ved soverommet er det knekte gulvbord, dette utløser TG3.
Bærende drager over terrasseplattingen er forskjøvet ut av posisjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Det foreligger ingen informasjon om at tanken er sanert.
Uvirksomme tanker skal som hovedregel fjernes i henhold til gjeldende regelverk.
Det kan bli stilt krav om sanering fra myndighetene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon/tilluftsløsning i toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.
Klemring i sluk er feilmontert og tetter ikke mot membran.
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Det er ingen synlig membran rundt rørgjennomføringer i gulv.
I sluk under innredning er det ingen synlig membran.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Via inspeksjonsluke er det konstatert manglende membran bak innebygget sisterne.
Det er registrert muselort inne i sisterne.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell Gå til side

Vaskerommet har ingen form for membran, tettesjikt og oppfyller ikke dagens krav til våtrom.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er registrert mosevekst og begroing på taksteinen, noe som er et tegn på elde.
I gradrennene er det sprukne og knekte takstein.
I enkelte gradrenner er takstein kappet for langt inn, og utførelsen er ikke fagmessig.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Takrennene er stedvis fulle av nedfall, rusk og rask, noe som kan medføre redusert funksjon og behov for rengjøring.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Deler av konstruksjonen mangler tilstrekkelig lufting.
Det er ikke etablert dampsperre/plast mot oppvarmede rom i enkelte deler av konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader.
Deler av loftet er uisolert, noe som kan påvirke energieffektiviteten negativt.
Det er observert spor etter rotter på loft og i kneloft, noe som indikerer behov for tiltak mot skadedyr.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig kledning er stedvis slitt og sprukken.
Deler av kledningen er oppført uten tilstrekkelig luftespalte i nedkant.
På deler av bygget er det beplantning og vekster mot utvendig kledning.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Enkelte vinduer har passert forventet levetid.
Det er registrert noe sår og bruksmerker på enkelte vinduer.
Utvendig vannbrettbeslag er på enkelte vinduer, blant annet på kjøkkenet er feil eller ufagmessig montert.

Utvendig > Terrassedør på soverom. Gå til side

Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Enkelte vinduer har passert forventet levetid.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Skifer er stedvis noe løse og sprukne fuger.
Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Gulvene har stedvis noe alderslittasje og bruksmerker.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er på deler av boligen trebjelkelag mot grunn som ikke er tilgjengelig for kontroll.
Dette regnes som en risikokonstruksjon, da det kan være økt fare for skjulte skader som fukt, råte eller sopp i slike konstruksjoner, uten at dette kan verifiseres uten destruktive inngrep.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Det er noe løs og avskallet maling/murpuss og saltutslag, stedvis i kjeller.
Det er målt noe forhøyede fuktverdier i nedkant av grunnmurer, dette dreier seg om kapillært fuktoppsug fra byggegrunn.
Kapillært fuktoppsug fra byggegrunn er påregnelig der det ikke er etablert fuktsperre.
Fuktoppsug er derfor naturlig i eldre kjellerrom.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Trappen har normal slitasje og bruksspor som følge av alder.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Enkelte dører har noe bruksmerker og noe justeringsbehov.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er påvist begrenset avrenning ved åpen vannkran.
Det er registrert noe begrenset vannmengde ved samtidig tapping.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har stedvise riss og sprekker.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Vannledninger av galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er registrert sprukket gulvflis. Rundt rørgjennomføringer er flisleggingen noe ufagmessig utført.
Modernisering av overflater må påregnes.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkkeninnredningen har normal bruksslitasje og noen mindre bruksmerker.
På underkant av benkeplaten ved oppvaskmaskin og vaskekum er det begynnende svelling som følge av vanndamp.
Det er også registrert avvik ved benkeplateskjøten i samme område.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er påvist sprekker i fliser.
Fliser i dusjsonen har sprukket glasur, det er muggvekst og slitasje i fuger.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Gulvet er flatt og uten fall.
Det er stedvis noe trapping i gulvfliser.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er registrert noen sår og overflateavvik på veggflisene.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Gulv er flatt og uten fall.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Løkkeveien 14, 3050 MJØNDALEN
Gnr 223 - Bnr 165
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1952

Kommentar
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1982	Tilbygg
2002	Tilbygg

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein.
Undertak består av rupanel, underlagspapp. sløyfer og lekter.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert mosevekst og begroing på taksteinen, noe som er et tegn på elde.
I gradrennene er det sprukne og knekte takstein.
I enkelte gradrenner er takstein kappet for langt inn, og utførelsen er ikke fagmessig.

Konsekvens/tiltak
• Mose og begroing bør fjernes fra taksteinen for å redusere fuktbelastning og forhindre følgeskader på undertaket og konstruksjonen under.

Sprukne og knekte takstein i gradrennene må skiftes for å hindre vanninntrengning og påfølgende skader.

Takstein som er kappet for langt inn og ikke er fagmessig utført bør utbedres av fagperson, da ufagmessig utførelse øker risikoen for lekkasjer og fremtidige skader.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.
Det er beslag i gradrenner, på israft og helbeslått pipe.

Vurdering av avvik:
• Takrennene er stedvis fulle av nedfall, rusk og rask, noe som kan medføre redusert funksjon og behov for rengjøring.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Takrennene bør renses for nedfall, rusk og rask for å sikre tilstrekkelig avrenning.
Dersom dette ikke utføres, kan det føre til redusert funksjon, med risiko for vannskader på fasade og grunnmur.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen består av saltak, varierende alder og byggteknikk.
Tilgang til deler av konstruksjon via luke i tak og luker i knevegger.
Konstruksjonen har varierende isolering og varierende lufting.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Deler av konstruksjonen mangler tilstrekkelig lufting.
Det er ikke etablert dampsperre/plast mot oppvarmede rom i enkelte deler av konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader.
Deler av loftet er uisolert, noe som kan påvirke energieffektiviteten negativt.
Det er observert spor etter rotter på loft og i kneloft, noe som indikerer behov for tiltak mot skadedyr.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i takkonstruksjonen for å redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse.

Dampsperre/plast bør monteres mot oppvarmede rom der dette mangler, for å hindre fuktvandring og påfølgende skader i konstruksjonen.

Isolering bør forbedres i uisolerte deler av loftet for å øke energieffektiviteten og redusere varmetap.

Tiltak mot skadedyr bør iverksettes for å forhindre ytterligere inntrenging og skade fra rotter.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med malt trepanel.

Vurdering av avvik:
• Utvendig kledning er stedvis slitt og sprukken.
Deler av kledningen er oppført uten tilstrekkelig luftespalte i nedkant.
På deler av bygget er det beplantning og vekster mot utvendig kledning.

Konsekvens/tiltak
• Slitt og sprukken kledning bør utbedres eller skiftes for å hindre fuktopptak og videre forringelse av veggkonstruksjonen.

Manglende luftespalte i nedkant bør utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for råteskader.

Beplantning og vekster mot kledningen bør fjernes for å unngå fuktbelastning og økt risiko for skader på kledningen.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer består av tre med isolerglass vinduer har varierende alder.
Takvinduer 2 etasje.

Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring.
Enkelte vinduer kan påregnes justering / vedlikehold med tiden.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Enkelte vinduer har passert forventet levetid.
• Det er registrert noe sår og bruksmerker på enkelte vinduer.
• Utvendig vannbrettbeslag er på enkelte vinduer, blant annet på kjøkkenet er feil eller ufagmessig montert.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å utbedre sår og bruksmerker på vinduene for å forhindre ytterligere slitasje og redusert levetid.
• Vannbrettbeslagene bør utbedres slik at de monteres korrekt og i henhold til fagmessige krav. Feil eller ufagmessig montering kan føre til at vann ikke ledes bort fra vinduet, noe som øker risikoen for fuktskader på karm og omkringliggende konstruksjon.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt ytterdør med sidefelt, døren er datert 2002.

Tilstandsrapport

Terrassedør i stuen, med isolerglass datert 2010.
Noe bruksmerker på utsatte områder og mindre justering er normalt og påregnelig.

TG 2 Terrassedør på soverom.

Beskrivelse

Terrassedør på soverom, dør av malt tre med isolerglass datert 1979.
Noe bruksmerker på utsatte områder og mindre justering er normalt og påregnelig.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Enkelte vinduer har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Isolerglassruter som er eldre enn 35 år har usikker funksjon og økt risiko for punktering og varmetap. Utskifting bør vurderes for å unngå redusert isolasjonsevne og mulige fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Delvis overbygget platting ut fra spisestue, og platting på mark ut fra soverom.

Plattinger består av trebjelkelag, tekket med impregnerte gulvbord.

Vurdering av avvik:
• Gulvbordene er noe preget av alder og slitasje. På plattingen ved soverommet er det knekte gulvbord, dette utløser TG3.
Bærende drager over terrasseplattingen er forskjøvet ut av posisjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør skiftes ut knekte og slitte gulvbord for å opprettholde sikkerhet og funksjon.
Bærende drager som er forskjøvet ut av posisjon må rettes opp eller forsterkes for å unngå ytterligere skjevhet eller svikt i konstruksjonen, noe som kan føre til redusert bæreevne og økt risiko for skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Skiferbelagt betongtrapp til adlomsttrapp.

Trapp ut fra spisestuen av trekonstruksjon tekket med impregnerte gulvbord.

Vurdering av avvik:
• Skifer er stedvis noe løse og sprukne fuger.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Løse og sprukne fuger bør utbedres for å hindre at skiferheller løsner eller sprekker ytterligere.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for frostskader, vanninntrengning og forverring av skadene, noe som kan føre til behov for mer omfattende reparasjoner.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulver har varierende overflater av laminat, flislaminat, skifer og parkett.

Vurdering av avvik:
• Gulvene har stedvis noe alderslittasje og bruksmerker.

Konsekvens/tiltak
• Overflatene fungerer med dagens bruk, men det bør påregnes overflatebehandling eller utskifting av gulv for å utbedre avviket og forhindre ytterligere slitasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger har varierende overflater, tekekt med malt panel, malt strie og malte panelplater.
Himlinger har malt panel, og malte flater.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik som sår, riper og hakk.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i 1.etasje består av betong.
Etasjeskille mellom 1. og 2.etasje er i trekonstruksjon.

Ved kontroll av høyder på etasjeskiller er det ikke funnet noen unormale avvik i forhold til alder på bygning.

Målinger er utført på tilfeldige steder av gulvet i 1. etg og i 2. etasje.
Det er målt stedvise lokale retnigsavvik på 10mm.

Vurdering av avvik:
• Det er på deler av boligen trebjelkelag mot grunn som ikke er tilgjengelig for kontroll.
Dette regnes som en risikokonstruksjon, da det kan være økt fare for skjulte skader som fukt, råte eller sopp i slike konstruksjoner, uten at dette kan verifiseres uten destruktive inngrep.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere adkomst for kontroll av trebjelkelaget mot grunn, slik at skjulte skader som fukt, råte eller sopp kan avdekkes.
Konsekvensen av manglende tilgang er økt risiko for uoppdagede skader, som over tid kan medføre redusert bæreevne og behov for omfattende utbedringer.

⚠ Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe, rehabilitert med nytt røykrør.
Det er murt elementpeis med innsats i stuen.
Skorsteiner / ildsteder, funksjonelt, er ikke kontrollert av takstmann. Dette utføres av det lokale feiervesen.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller er en grovkjeller.
Vegger og gulv av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er noe løs og avskallet maling/murpuss og saltutslag, stedvis i kjeller.
Det er målt noe forhøyede fuktverdier i nedkant av grunnmurer, dette dreier seg om kapillært fuktoppsug fra byggegrunn.
Kapillært fuktoppsug fra byggegrunn er påregnelig der det ikke er etablert fuktsperre.
Fuktoppsug er derfor naturlig i eldre kjellerrom.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen av kapillært fuktoppsug er økt risiko for fuktskader, mugg- og soppdannelse, samt forringelse av konstruksjonen over tid.
Dersom kjelleren ønskes benyttet til annet enn lager, bør det vurderes å etablere fuktsperre eller andre tiltak for å redusere fuktbelastningen.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert tretrapp med teppe i trinn.
Rekkverk av lakkert tre.

Vurdering av avvik:
• Trappen har normal slitasje og bruksspor som følge av alder.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Noe modernisering er påregnelig.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig dører av varierende utførelse og alder.

Vurdering av avvik:
• Enkelte dører har noe bruksmerker og noe justeringsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med ukjent alder.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er tekket med fliser.
Himling er tekket med behandlet panel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.
Fliser i dusjsonen har sprukket glasur, det er muggvekst og slitasje i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Riss/sprekker i fliser kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv av betong, elektrisk gulvvarme og tekket med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Gulvet er flatt og uten fall.
Det er stedvis noe trapping i gulvfliser.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

• Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er sluk i gulv av plast i dusj og ved innredning.
Noe membran synlig i sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.
Klemring i sluk er feilmontert og tetter ikke mot membran.

Tilstandsrapport

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Det er ingen synlig membran rundt rørgjennomføringer i gulv.

• I sluk under innredning er det ingen synlig membran.

Konsekvens/tiltak

• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.

• Det bør undersøkes nærmere om det er membran tilsluttet sluket under innredningen. Manglende eller feil utført membran gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, da vann kan trenge ned i underliggende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1.ETASJE > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad har innredning med servant, dusjnisje og veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Via inspeksjonsluke er det konstatert manglende membran bak innebygget sisterne.
Det er registrert muselort inne i sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å unngå skjulte vannskader i konstruksjonen.

Manglende membran bak sisternen medfører økt risiko for fuktskader dersom det oppstår lekkasje. Det anbefales å utbedre dette for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Muselort i sisternen indikerer mulig tilkomst for skadedyr, noe som kan føre til ytterligere skader og hygieniske utfordringer. Det bør gjennomføres tiltak for å hindre tilgang for mus og rengjøre området.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bad ventileres via elektrisk vifte i vegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

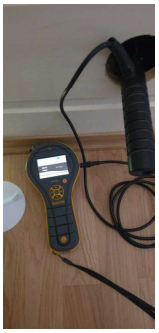
Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.



2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad i 2.etasje, med ukjent alder.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er tekket med fliser.
Himling er tekket med malt strie.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noen sår og overflateavvik på veggflisene.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Ingen stor konsekvens.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv av betong med gulvvarme, tekket med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Gulv er flatt og uten fall.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er sluk i gulv av plast.
Det er synlig noe mebran ned i sluk under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.





2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad har søyleservant, dusjkabinett og toalett.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad ventileres naturlig via veggventil.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.



KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Beskrivelse

Enkel vaskekjeller.
Vegger av malt betong, gulv er flislagt.
Det er montert enkel innredning med vaskekum av plast og det er opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Vaskerommet har ingen form for membran, tettesjikt og oppfyller ikke dagens krav til våtrom.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEKJELLER

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Konstruksjonen er av betong/mur, hulltaking er derfor ikke mulig.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkken inneholder behandlet innredning med ramtrefronter i tre.
Benkeplate består av laminat med nedfelt vaskekum i stål.
Integrert stekeovn og platetopp. Det er oppvaskmaskin montert.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen har normal bruksslitasje og noen mindre bruksmerker.
På underkant av benkeplaten ved oppvaskmaskin og vaskekum er det begynnende svelling som følge av vanndamp.
Det er også registrert avvik ved benkeplateskjøten i samme område.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres lokal utbedring eller utskiftning av benkeplate og eventuelt tilstøtende innredning for å hindre videre skadeutvikling som følge av fukt.
Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for økt svelling, ytterligere skader på innredningen og mulig fuktskade i underliggende konstruksjoner.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulv er tekket med fliser.
Vegger har malt strie.
Tak har malte flater.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sprukket gulvflis. Rundt rørgjennomføringer er flisleggingen noe ufagmessig utført.
Modernisering av overflater må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Modernisering av overflater bør vurderes for å oppnå tilfredsstillende standard.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Enkel veggservant og toalett.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har ingen ventilering.

Vurdering av avvik:
• Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon/tilluftsløsning i toalettrom.

Konsekvens/tiltak
• Utilfredsstillende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.
• Det anbefales å etablere ventilasjon/tilluftsløsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør består av kobber, stedvis noe plastrør.
Vannmåler og stoppekran er i kjeller.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.
Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det er testet og fungerte ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er påvist begrenset avrenning ved åpen vannkran.
Det er registrert noe begrenset vannmengde ved samtidig tapping.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast men også noe soil/støpejern.
Det anbefales på generelt grunnlag at vvs røropplegg og installasjoner har en regelmessig kontroll/sjekk.

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen ventileres naturlig via spalteventiler og veggventiler.

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.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Oppvarming består av strøm og vedfyring.
Det er gulvvarme i entre og på bad.
Det er montert varmepumpe i stuen datert 2011.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter, datert 2012, denne er plassert i kjeller.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Standard elektrisk anlegg, Det foreligger ingen informasjon om el-anlegg.
Det er både skjult og åpent el-anlegg i boligen.
El-tavle er i trappegang i 2.etasje og inneholder automatiske sikringer.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.

• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Brann, branntilløp eller varmgang tilsier at det noe er galt med anlegget, og øker fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det foreligger ingen informasjon eller dokumentasjon på el-anlegget, det anbefales at det gjennomføres en kontroll/gjennomgang av el-anlegg av elektrofaglig person.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er brannmeldere i boligen tilknyttet Sector alarm.
Det er brannslukker fra 2007.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.
Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Byggegrop er gravd ut og kultet opp med pukk.
Boligen er fundamentert med betongsåle, etter byggemåte ikke fuktsikret og isolert mot grunn.
Gulv i kjeller består av betong. Grunnmur består av betong og på tilbygg er det lecamur.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har stedvise riss og sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker og riss bør tettes for å unngå frostsprengning og videre utvikling.
Vedlikehold av utvendige grunnmurer er påregnelig.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flatt opparbeidet.

Vurdering av avvik:

• Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å innhente ytterligere informasjon om grunnforholdene dersom det planlegges vesentlige terrenginngrep eller utbygging på eiendommen, for å unngå risiko for setningsskader eller skred som følge av kvikkleire.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av støpejernsrør og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av galvaniserte stålrør og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Eldre støpejernsledninger har økt risiko for korrosjon, sprekker og lekkasjer, som kan føre til redusert kapasitet og driftsproblemer.

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

Tilstandsrapport

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det er en nedgrav olje/parafintank på eiendommen.
Alder og type er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen informasjon om at tanken er sanert.
Uvirksomme tanker skal som hovedregel fjernes i henhold til gjeldende regelverk.
Det kan bli stilt krav om sanering fra myndighetene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.

• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Brann, branntilløp eller varmgang tilsier at det noe er galt med anlegget, og øker fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det foreligger ingen informasjon eller dokumentasjon på el-anlegget, det anbefales at det gjennomføres en kontroll/gjennomgang av el-anlegg av elektrofaglig person.

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse

Byggeår
2011

Kommentar
Byggeår er angitt av byggetillatelse.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Det er oppført en garasje av type Igland garasjen. Garasjen ble bygget ny i 2011 i henhold til tidligere salgsoppgave.
Garasjen er fundamentert med støpt dekke/elementdekke med ringmur i leca.
Vegger av bindingsverk, uisolert og utvendig kledd med panel.
Saltak, tekket med betongtakstein. Renner og nedløp av stål.
Leddport med aut. åpner.

Det er ikke gitt tilgang til garasje ved befaring, det er lagt til grunn en standard utførelse og tilstand.

Generelt vedlikehold og noe oppgraderinger kan påregnes over tid.
Bygg er beskrevet i enkelhet.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

226 m²/226 m²

Enebolig: Vindfang, 3 Gang, Toalettrom, Trapperom, Kjøkken, Stue, Spisestue, 2 Bad, 4 Soverom, Kott, 3 Bod, Vaskerom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 38 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 4 800 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**5 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 000 000**

Markedsvurdering
Eiendommens beliggenhet er avgjørende for verdifastsettelsen og det er i hensyntatt de forhold som er nevnt i rapporten og som er opplyst av rekvirent/eier.
Det er i taksten foretatt et erfaringsmessig fradrag for slit, elde og utidsmessighet.
Beregning av markedsverdien er basert på de forhold som er nevnt i takstdokumentet når det gjelder beliggenhet og standard.
Tomteverdi er ihht retningslinjer fra Norsk Takst, ikke satt i teknisk verdiberegning. Tomtens verdi er likevel hensyntatt i normal salgsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Årlige vedlikeholdskostnader, stippulert.	Kr.		24 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**24 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 340 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 450 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	70 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**330 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 780 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**4 800 000**

Løkkeveien 14, 3050 MJØNDALEN
Gnr 223 - Bnr 165
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

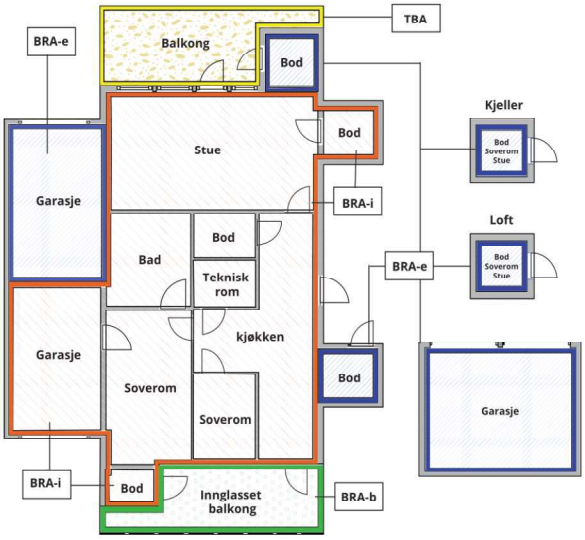
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	130			130	54
2.Etasje	38			38	
Kjeller	58			58	
SUM	**226**				**54**
SUM BRA	**226**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Vindfang, gang, toalettrom, trapperom, kjøkken, stue, spisestue, bad, gang 2, soverom, soverom 2		
2.Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad, kott		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, vaskekjeller		

Kommentar

Arealer er målt på stedet. Det er hensyntatt skråtak ved oppmåling.
Takhøyde i kjeller er 194cm.
Terrasser og plattinger er medregnet i TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		38		38	
SUM		**38**			
SUM BRA	**38**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje	

Kommentar

GArasje er ikke målt grunnet manglende tilgang, arealer er angitt fra tidligere salgsoppgave.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2026	Geir Morken	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	223	165		0	1018 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Løkkeveien 14

Hjemmelshaver
Nilsen Hans Jørgen, Molvær Rungnapa

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i et etablert boligområde i Mjøndalen. Gangavstand / kort vei til barnehager, skoler, idrettsanlegg, butikker / sentrum og jernbane.
God forbindelse / off.komm til Kongsberg og Drammen - Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert til boligformål.

Om tomten

Gruset gårdsplass, beplantet hage.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring blir ikke utfylt.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Kommunal info er gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsdata er hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.09.2026	
2	14.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*