

# Tilstandsrapport



Enebolig



Maurtuveien 1, 1960 LØKEN



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 36, bnr. 21

**Markedsverdi**

**2 350 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 263 m<sup>2</sup> BRA-i: 232 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.11.2025

Rapportdato: 05.12.2025

Oppdragsnr.: 11763-25093

Referansenummer: QH7995

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud



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

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Rapportansvarlig

Kåre Anders Fossum Orderud  
Uavhengig Takstingeniør  
kare.orderud@outlook.com  
916 20 097



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



### 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

## Enebolig - Byggeår: 1964

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår, med kalde knekott og lite kaltloft mot møne.  
Taktekkingen er av sort betongtakstein og sort takshingel på garasje.  
Taket er besikket fra bakkenivå.  
Undertak av tre med papp under takstein.  
Ukjent alder på takteking. Taktekking er lagt om en gang etter byggeår.

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

Malte sink renner på hovedbygg. Hvite stål renner og nedløp på garasje.  
Stigetrinn til feier montert og fotbeslag på pipe.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene. Stående trekledning. Garasje tilknyttet boligen med lettklinkerblokker og utvendig kledd med stående bordkledning. Værslitt kledning med spredte råteskader.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 1989, 1990, 1993 og 1994. Noen trevinduer med koblet glass, fra byggeår i bad. Vinduer vindfang og garasje fra ca. 1968/69 I kjeller er det trevinduer med koblet glass, fra byggeår. Vinduer med stor værslitasje og enkelte vinduer med begynnende råteskader. Bygningen har tett teak hovedytterdør med sidefelter i glass. Dør fra ca. 1986. iht. dato på produkt.  
Malt balkongdør i tre med lav brystning og 2.lags glass. Dør fra 1993, iht. dato på produkt.

Garasjeport i intern garasje. Leddport i tre med motor.  
Det er store råteskader i port.

Terrasse med tilgang fra stue 1.etg. Fundamentert på støpte pilarer. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.  
Levegg i tre mot nord.  
Trapp ved entre. Oppført i impregneret treverk. Rekkverk i tre.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:  
Gulv: Belegg, parkett, furugulv, teppeflis, malt/umalt betong i kjeller.  
Vegger: Trepanel, tapet, slette malte plater, malt/umalt murpuss i kjeller.  
Himlinger: Trepanel, slette malte flater og malt/umalt betong i kjeller.

Det er varierende bruks-slitasje/skader på alle overflater i boligen.  
Det må påregnes utskiftninger/overflatebehandling ved overtakelse.

Etasjeskiller er av betongdekke mellom kjeller og 1.etg. Trebjelkelag

til loft.

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

Boligen har mursteinspipe med luftekanal. Tilkoblet sentralfyr/oljefyr i kjeller.

Fuktsøk i rom under terreng.:  
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har 90° tett lakkert tretrapp til loft. Tett rekkverk på vange. Manglende håndløper på vegg.  
Enkel plassbygget repos trapp til kjeller i åpen utførelse. Bratt trapp til kjeller.

Innvendig har boligen finerdører i 1.- og loftetasje. Noen ståldører, finerdører og heltre dører i kjeller.  
Dør mellom vindfang og garasje med enkel finerdør. Det er montert pakning på dør. Denne er dog ikke tett.

Det ble observert noe ekskrementer etter mus på kalde knekott og på lite kaltloft mot møne.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Bad fra byggeår. Utstyr i rommet er skiftet etter byggeår, ukjent alder.  
Bad med belegg på gulv, lagt i nyere tid. Baderomsplater på vegger. Baderomsplater er skåret av for å få lagt belegg på gulv. Det er glippe mellom belegg og plater i nedre kant, åpent inn i konstruksjon.

Utstyr/innredning.: Servantskap med profilerte fronter og hel servant, speilskap på vegg. Gulvstående toalett, enkel liten dusjvegg i glass og dusjgarnityr på vegg.  
Det er kun naturlig lufting fra rommet.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkken på baksida av dusj.  
Det bemerkes at det nå ikke ble målt unormale forhold. Bad er dog ikke brukt i senere tid.  
Ved dagens tilstand på bad vil det kunne oppstå lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner ved videre bruk.

### Vaskekjeller

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Vaskekjeller med betonggulv, betong vegger og tak.  
Enkel utslagsvask i stål på vegg med opplegg til vaskemaskin.  
Varmtvannsbereder plassert her.  
Rommet har ikke vannrette sjikt/membran på gulv eller vegger.  
Iht. dagens krav til våtrom er det krav til vannrette sjikt/membran i gulv og i våtsoner i rommet.  
Det er derfor påregnelig med utbedring/renovering av rommet for å tåle dagens bruk.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

# Beskrivelse av eiendommen

Det er mur/betongvegger i rommet. Det er ikke etablert vanntett sjikt/membran på gulv eller i våtsoner på vegger.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte benk- og overskap med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt benkebesalg med dobbel kum i stål. Plass til komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Keramiske fliser mellom benk- og overskap.

Overskap fra ca 1985. Benkeskap og benkeplate fra ca. 1995.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Noe rør i rør, plast vannrør fra kjeller og opp til kjøkken og bad 1.etg.

Kobber vannrør hovedsakelig fra byggeår.

Det er avløpsrør av plast. Innvendige avløpsrør skiftet ut i 2021 iht. dato på produkt.

Det gjøres oppmerksom på at lufting av avløpsrør er via durgoventil plassert i benkeskap på kjøkken.

Det er anbefalt å føre lufting av avløp over yttertak for å unngå mulig vond lukt innvendig i boligen.

Oppvarming av tappevann med ca. 150 liters varmtvannsbereder plassert i rom med sluk i kjeller. Bereder fra 1983.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer.

Det er installert oljefyr i fyrrom i kjeller. Oljefyr, brenner, er skiftet til å gå på bio-olje i ca. 2018.

Det er oppvarming med radiatorer spredt rundt i boligen. Anlegg fra ca. 1968.

Det er skiftet justeringsventiler på flere radiatorer ved behov.

Åpent el-anlegg i boligen. El-anlegg i 1.etg. og loft hovedsakelig fra byggeår.

El-anlegg er utvidet og lagt noe nytt opp gjennom årene. Arbeid er utført av rekvisent selv.

Det er 3 stk. sikringsskap i boligen. 2 stk. i kjeller og ett på loft.

Brann/røykvarslere i begge etasjer. ett 6kg brannslukningsapparat i vindfang fra 2025

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Det ble lagt ny drenering rundt boligen i 2018. Det er synlig grunnmurplast rundt boligen.

Bygningen har betonggrunnmur.

Tilbygg/garasje har grunnmur i lettklinkerblokker, satt på støpt plate på grunn. Det er etter redrenering av boligen oppstått noe setninger i grunnmur/bygget.

Svakt skrånende tomt. Det er etablert svakt fall på terreng ut fra grunnmur etter redrenering av boligen i ca. 2018.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger og er fra 2018.

Vann og avløpsrør ble skiftet fra innvendig i boligen til kum med tilkobling til offentlig vann og avløp ved redrenering av boligen i ca. 2018.

Kum er beliggende på eiendommen. vannledning fra kum og videre

ut på offentlig nett er fra ca. 1975.

et er oljetank i glassfiber på ca. 3000L. Tank er nedgravd ved husvegg og ut i gårds plass mot øst. Oljetank er lagt ned i ca. 2008/2010. Tank er noe eldre enn dette, ukjent produksjonsår på tank.

Det ble isolert utvendig, rundt tanken, i 2018. Dette for å unngå frost i bio-olje, da tank ligger ut under gårds plass. Påfyllingsrør, lufting ble skiftet ved isolering av tank.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 263 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 232 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 2 350 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 350 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

Det foreligger kun plan/omriss av bolig i forbindelse med søknad om oppføring av dobbel garasje fra 1978.

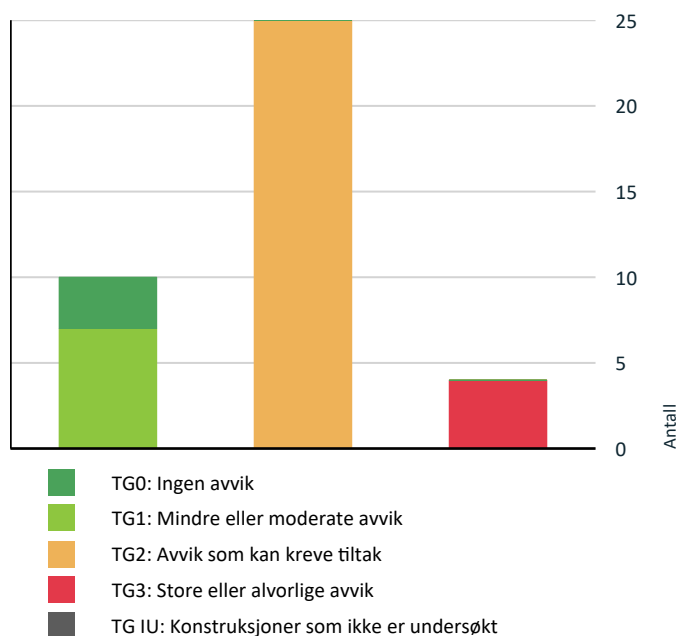
## Garasje

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

Godkjente tegninger fra 1978 mottatt.

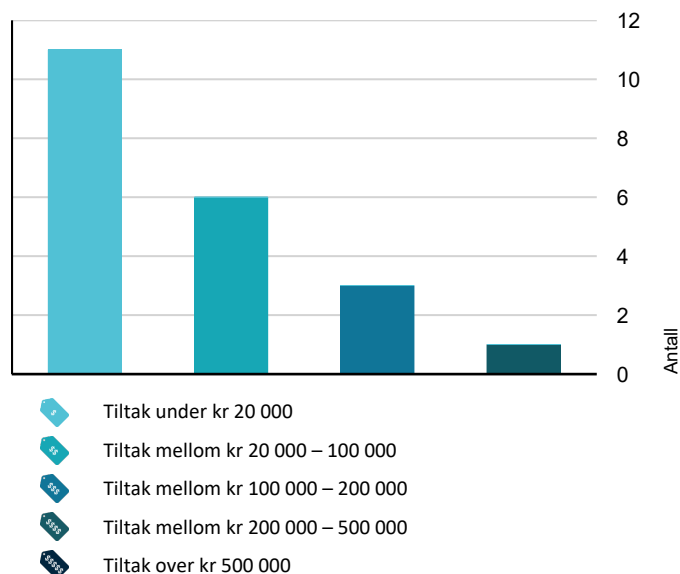
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det tas forbehold om at befaringen er begrenset til nivå 1. Det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep, inspeksjon er utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Det tas spesifikt forbehold om at avvik som har oppstått etter befaring av boligen ikke er medtatt i rapport. Og kan derfor ikke lastes takstingeniør. El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feiervesen. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Fuktøk/målinger utført med Protimeter MMS2. Garasje er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer, kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Garasjeport [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

# Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                                     |                             |
|---|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Innvendig > Overflater                                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn                             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Radon                                                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Pipe og ildsted                                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Rom Under Terreng                                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Innvendige trapper                                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Innvendige dører                                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Innvendig dør til garasje                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Andre innvendige forhold                                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Vannledninger                             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Ventilasjon                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Vannbåren varme                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter tilbygg/garasje              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1964

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Anvendelse

Bolig

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                          |
|------|---------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 1968 | Tilbygg       | Tilbygget vindfang/gang og garasje til boligen. Oppført i ca. 1968/1969. |
| 2018 | Modernisering | Ny drenering rundt boligen.                                              |
| 1993 | Modernisering | Bygget karnappvindu på syd-vegg og terrasse mot syd-vest.                |

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av sort betongtakstein og sort takshingel på garasje. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertak av tre med papp under takstein. Ukjent alder på takteking. Takteking er lagt om en gang etter byggeår.

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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Takteking har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er en god del mose og slitasje på stein.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Lokal utbedring må utføres.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av takteking under sikre forhold. Med hensyn til alder på takteking kan det være/oppstå skader som kan føre til lekkasjer og ekstra kostnader. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for ytterligere undersøkelser.

### Kostnadsestimat: Under 20 000

### ! TG 2 Nedløp og beslag

Malte sink renner på hovedbygg. Hvite stål renner og nedløp på garasje. Stigetrinn til feier montert og fotbeslag på pipe.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert snøfangere på taket. Det var ikke krav om dette ved oppføring av boligen.

Det er dog ukjent når tak ble lagt om. Om takteking er fra ca. 1980, tallet var det krav om snøfangere over områder det var naturlig å ferdes.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales montering av snøfangere over områder det er naturlig å ferdes. Dette for å unngå snøras fra tak ved områder det er naturlig å ferdes.

### Kostnadsestimat: Under 20 000

### ! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene. Stående trekledning. Garasje tilknyttet boligen med lettklinkerblokker og utvendig kledd med stående bordkledning. Værslitt kledning med spredte råteskader.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er liten, eller ingen lufting i nedre kant av kledning. Dette var normal byggemetode ved oppføring av boligen.

Det er spredte råteskader i kledning, over vinduer og i nedre del av kledning flere steder.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det må påregnes utskifting av råteskadet kledning. Ved eventuell skifte av kledning på store deler av vegg/vegger bør det etableres tilstrekkelig lufting bak kledning.

Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for skifte av råteskadet kledning. Ved skifte av hele vegger og etablering av luftespalte vil det påløpe ekstra kostnader.

### Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

### ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår, med kalde knekott og lite kaltloft mot møne.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Det er luftespalte i skrå isolerte himlinger i taket. Det er dog begrenset lufting til kalde kneloft slik at lufting av kalde loft er begrenset. Det er misfarget undertak flere steder i kalde knekott. Dette kan komme av begrenset lufting av takkonstruksjon. Det er noe fuktskjolder i undertak og i soverom i loft, grunnet tidligere lekkasje rundt pipe. Det er montert nytt pipebeslag etter dette oppstod og det har ikke kommet inn fuktighet/vann etter skifte av pipebeslag. Info iht. rekvisit.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

Det bør etableres lufting på kalde kneloft for bedre gjennomlufting av takkonstruksjon. Ved begrenset lufting kan det oppstå kondensskader/fuktskader i undertak, konstruksjon. Som kan føre til uforutsette kostnader over tid.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser vedrørende misfarget undertak i kalde knekott. Det kan oppstå soppvekst på flater ved dårlig ventilering og høy luftfuktighet.

Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for etablering av tilstrekkelig lufting av konstruksjon.

Ved eventuell fjerning/utskifting av misfarget undertak vil det påløpe ekstra kostnader.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## ! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 1989, 1990, 1993 og 1994. Noen trevinduer med koblet glass, fra byggeår i bad. Vinduer vindfang og garasje fra ca. 1968/69

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer med sprekker og flass i overflatebehandling på utvendige overflater. Værslitasje.

Det bemerkes at panel rundt vinduer er plassert tett på beslag på flere vinduer.

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

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør påregnes vask, rens og overflatebehandling av vinduer. Dette for å unngå utvikling av råteskader i vinduer/karmer.

Det bør etableres glippe mellom treverk, omramming rundt vinduer og beslag for å unngå utvikling av råteskader i kledning/omramming av vinduer.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## ! TG 3 Vinduer, kjeller

I kjeller er det trevinduer med koblet glass, fra byggeår. Vinduer med stor værslitasje og enkelte vinduer med begynnende råteskader.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduer med stor værslitasje og noen vinduer med begynnende råteskader.

Det er glippe mellom puss og karm på vinduer. Ukjent årsak.

## Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det må påregnes utskifting av kjellervinduer med råteskader. Utvendig tetting rundt vinduer må utbedres.

Ved glippe mellom murpuss og karm på vinduer vil dette kunne føre til at fuktighet/vann kommer inn mellom karm og mur. Dette øker risiko for mer råteskader og fukt kan komme inn i kjeller.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Råteskader i vindu.



Glippe/åpning mellom karm og mur.

## ! TG 2 Dører

Bygningen har tett teak hovedytterdør med sidefelter i glass. Dør fra ca. 1986. iht. dato på produkt.

Malt balkongdør i tre med lav brystning og 2.lags glass. Dør fra 1993, iht. dato på produkt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Balkongdør er vanskelig å åpne/lukke. Dør står på terskel.

Det er svelleskader i utvendig brystning på dør og stor værslitasje, flassing i overflater.

Manglende tetting/beslag under terskel på dør. Ukjent årsak.

## Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Det er påregnelig med utskifting av balkongdør med hensyn til store svelleskader i utvendig overflate og sprekker i treverk, samt flass i overflatebehandling.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Store svelleskader i balkongdør.

## ! TG 3 Garasjeport

Garasjeport i intern garasje. Leddport i tre med motor. Det er store råteskader i port.

**Årstall:** 1986 **Kilde:** Kontaktperson

### Vurdering av avvik:

- Dører har råteskader.

Det er store råteskader i garasjeport.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede dører må skiftes ut.

Råteskadet port må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Store råteskader i port.

## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med tilgang fra stue 1.etg. Fundamentert på støpte pilarer. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Levegg i tre mot nord.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverk er for lavt iht. dagens forskrift. Rekkverk er ca. 90cm. høyt, dagens krav er 100cm.

Det er noe værslitt terrassegulv og overflater på terrasse.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør påregnes vask, rens og overflatebehandling av terrassegulv og rekkverk.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## ! TG 1 Utvendige trapper

Trapp ved entre. Oppført i impregneret treverk. Rekkverk i tre.

## INNSENDIG

### ! TG 2 Overflater

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Belegg, parkett, furugulv, teppeflis, malt/umalt betong i kjeller.

Vegger: Trepanel, tapet, slette malte plater, malt/umalt murpuss i kjeller.

Himlinger: Trepanel, slette malte flater og malt/umalt betong i kjeller.

Det er varierende bruks-slitasje/skader på alle overflater i boligen. Det må påregnes utskiftinger/overflatebehandling ved overtakelse.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør påregnes noe utskifting/overflatebehandling ved overtakelse. Kostnadsnivå vil være avhengig av krav til standard.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke mellom kjeller og 1.etg. Trebjelkelag til loft.

### Vurdering av avvik:

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

Det ble målt planavvik i trapperom i loft. Her ble det målt ca. 18mm planavvik gjennom hele rommet. Ukjent årsak.

Det ble målt planavvik i stor stue 1.etg. her ble det målt ca. 13mm planavvik på 2m avstand. Og ca. 12mm gjennom hele rommet. Ukjent årsak.

Med hensyn til alder på boligen er det naturlig med noe skjevheter i etasjeskille.

### 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.

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales og gjennomføre radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## ! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med luftekanal. Tilkoblet sentralfyr/oljefyr i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er noe riss i pipe i soverom i loft. Ukjent årsak. Det er opplyst fra rekvirent at riss i pipe har vært der i mange år uten utvikling i riss.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser med fagperson vedrørende riss i pipe.

Konsekvens av dagens tilstand er ukjent da dette ikke er takstingeniørens fagområde.

Iht. rekvirent ble det ikke påpekt som noen mangel ved siste inspeksjon av feier.

## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Fuktsøk i rom under terreng.:

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

### Vurdering av avvik:

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

Det er noe saltutslag på gulv og vegger i fleste rom i kjeller. Kjellere fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

### Konsekvens/tiltak

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

Kjellere fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret mot grunn, og kapilærsug av fukt kan forekomme.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av kjellere fra denne byggetiden er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

## ! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har 90° tett lakkert tretrapp til loft. Tett rekkverk på vange.

Manglende håndløper på vegg.

Enkel plassbygget repos trapp til kjeller i åpen utførelse. Bratt trapp til kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Det er ikke montert håndløper på vegg i trapp til loft. Ukjent årsak.

Det er noe bruksslitasje. Merker/riper i overflate på trapp.

Trapp til kjeller er ikke egnet som trapp mellom boligrom. Det er for

store åpninger i rekkverk på vange og store åpninger mellom trinn.

Kjeller er heller ikke egnet for varig opphold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det må monteres håndløper på vegg i trapp til loft for å lukke avviket.

Det bør påregnes noe vedlikehold av trapp. Eventuelle tiltak/kostnad avhenger av krav til standard.

Det bør monteres rekkverk/lages mindre åpninger på vange på trapp til kjeller. Åpninger mellom trinn bør gjøres mindre.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## ! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører i 1.- og loftetasje. Noen ståldører, finerdører og heltre dører i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Fleste dører subber i terskel.

Normal bruksslitasje med hensyn til alder.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det må påregnes justering av dører. Eventuelle tiltak, utbedringer/utskiftninger kommer an på krav til standard.

Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for justering av dører.

Ved eventuell utskifting av dører vil det bli økte kostnader.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## ! TG 2 Innvendig dør til garasje

Dør mellom vindfang og garasje med enkel finerdør. Det er montert pakning på dør. Denne er dog ikke tett.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er vanlig innerdør, finerdør, mellom bolig og garasje. Det er noe dårlig pakning på døren.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør påregnes utskifting av dør til dør som tilfredsstiller krav, gasstett dør.

Det er i dag risiko for at eksosgasser kan trenge inn i boligen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Andre innvendige forhold

Det ble observert noe ekskrementer etter mus på kalde knekott og på lite kaltloft mot møne.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ekskrementer etter mus på kalde knekott og på lite kaltloft mot møne

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjøres tiltak for om mulig å stoppe mus fra å komme inn i boligen.

Mus i bolig kan gjøre stor skade på skjulte ledninger og andre gjenstander i boliger.

Kostnadsestimat ikke satt da dette er vanskelig og estimere. Kostnad vil avhenge av hvor omfattende tiltak vil være.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### ! TG 3 Generell

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

Bad fra byggeår. Utstyr i rommet er skiftet etter byggeår, ukjent alder. Bad med belegg på gulv, lagt i nyere tid. Baderomsplater på vegger. Baderomsplater er skåret av for å få lagt belegg på gulv. Det er glippe mellom belegg og plater i nedre kant, åpent inn i konstruksjon.

Utstyr/innredning.: Servantskap med profilerte fronter og hel servant, speilskap på vegg. Gulvstående toalett, enkel liten dusjvegg i glass og dusjgarnityr på vegg.

Det er kun naturlig lufting fra rommet.

**Årstall:** 1985 **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det må påregnes renovering av våtrom. Ved bruk av rommet i dagens tilstand vil det kunne bli fukt/råteskader i tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Glippe, hull i vegg.



Bad

### 1. ETASJE > BAD

#### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkken på bakside av dusj.

Det bemerkes at det nå ikke ble målt unormale forhold. Bad er dog ikke brukt i senere tid.

Ved dagens tilstand på bad vil det kunne oppstå lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner ved videre bruk.

### KJELLER > VASKEKJELLER

#### ! TG 3 Generell

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

Vaskekjeller med betonggulv, betong vegger og tak.

Enkel utslagsvask i stål på vegg med opplegg til vaskemaskin.

Varmtvannsbereider plassert her.

Rommet har ikke vanntette sjikt/membran på gulv eller vegger.

Iht. dagens krav til våtrom er det krav til vanntette sjikt/membran i gulv og i våtsoner i rommet.

Det er derfor påregnelig med utbedring/renovering av rommet for å tåle dagens bruk.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

# Tilstandsrapport

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

Rommet har ikke vannrette sjikt/membran på gulv eller vegger.

Iht. dagens krav til våtrom er det krav til vannrette sjikt/membran i gulv og i våtsoner i rommet.

Det er derfor påregnelig med utbedring/renovering av rommet for å tåle dagens bruk.

Kostnadsnivå er noe usikkert da det vil avhenge av krav til standard.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Vaskekjeller.

## KJELLER > VASKEKJELLER

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er mur/betongvegger i rommet. Det er ikke etablert vannrett sjikt/membran på gulv eller i våtsoner på vegger.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert vannrett sjikt/membran på overflater i rommet.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes utbedring, etablering av tettesjikt i rommet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte benk- og overskap med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag med dobbel kum i stål. Plass til komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Keramiske fliser mellom benk- og overskap. Overskap fra ca 1985. Benkeskap og benkeplate fra ca. 1995.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Det er noe fuktskjolder/svelleskader i benkeplate ved oppvaskkum.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det er påregnelig med utskifting/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Det er påregnelig med utskifting av kjøkkeninnredning med hensyn til at det mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken i dag.

Kostnadsnivå vil avhenge av krav til standard.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Noe rør i rør, plast vannrør fra kjeller og opp til kjøkken og bad 1.etg. Kobber vannrør hovedsakelig fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Innvendige avløpsrør skiftet ut i 2021 iht. dato på produkt.

Det gjøres oppmerksom på at lufting av avløpsrør er via durgoventil plassert i benkeskap på kjøkken.

Det er anbefalt å føre lufting av avløp over yttertak for å unngå mulig vond lukt innvendig i boligen.

**Årstill:** 2021

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er kun ventil i vindu på ett soverom i loft.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres ventil i vegg for tilfredsstillende ventilasjon av soverom.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport

## TG 1 Varmesentral

Det er installert oljefyr i fyrrom i kjeller. Oljefyr, brenner, er skiftet til å gå på bio-olje i ca. 2018.

Årstall: 1968 Kilde: Eier

## TG 2 Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann med ca. 150 liters varmtvannsbereder plassert i rom med sluk i kjeller. Bereder fra 1983

Årstall: 1983 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres el-tilkobling iht. gjeldene krav.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## TG 2 Vannbåren varme

Det er oppvarming med radiatorer spredt rundt i boligen. Anlegg fra ca. 1968.

Det er skiftet justeringsventiler på flere radiatorer ved behov.

Årstall: 1968 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Åpent el-anlegg i boligen. El-anlegg i 1.etg. og loft hovedsakelig fra byggeår.

El-anlegg er utvidet og lagt noe nytt opp gjennom årene. Arbeid er utført av rekvirent selv.

Det er 3 stk. sikringsskap i boligen. 2 stk. i kjeller og ett på loft.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1964 Byggeår**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

# Tilstandsrapport

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Med hensyn til alder på el-anlegg anbefales det å utføre en el-kontroll av anlegget.**

## Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for El-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av El-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et El-anlegg. For nærmere undersøkelser av El-anlegg anbefales det derfor og kontakte El-takstmann.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## ! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brann/røykvarslere i begge etasjer. ett 6kg brannslukningsapparat i vindfang fra 2025

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

## ! TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det ble lagt ny drenering rundt boligen i 2018. Det er synlig grunnmurplast rundt boligen.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Kontaktperson

## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter tilbygg/garasje

Tilbygg/garasje har grunnmur i lettklinkerblokker, satt på støpt plate på grunn. Det er etter redrenering av boligen oppstått noe setninger i grunnmur/bygget.

**Årstall:** 1986

**Kilde:** Kontaktperson

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er etter redrenering av boligen oppstått noe setninger i grunnmur/bygget. Bygning har sunket noe ned i hjørnet mot nord-vest. Det er synlig glippe mellom tilbygg og gammel bygning. Det er også sprekk, synlig skjevhet i gulv i rom under garasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det ble tilbake-fylt drenerende masser mot grunnmur, etter drenering. Iht. rekvirent har det ikke vært utvikling i setninger siste årene. Kostnadsestimat ikke satt da eventuelle tiltak er vanskelig og beskrive/estimere.

## ! TG 0 Terrengforhold

Svakt skrånende tomt. Det er etablert svakt fall på terreng ut fra grunnmur etter redrenering av boligen i ca. 2018.

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger og er fra 2018.

Vann og avløpsrør ble skiftet fra innvendig i boligen til kum med tilkobling til offentlig vann og avløp ved redrenering av boligen i ca. 2018.

Kum er beliggende på eiendommen. vannledning fra kum og videre ut på offentlig nett er fra ca. 1975.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble opplyst om at tilkoblings-kum for offentlig vann- og avløp er plassert på tomten. Det er ikke enighet med kommune om hvem som egentlig har ansvar for kum og rør til tomtегrensen. Dette bør avklares med kommune.

Det ble opplyst av kontaktperson at det muligens kan være en "knekk" på avløpsrør gjennom/under kjeller-vegg, som kan medføre litt treghet i avløp.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det har så langt ikke vært problemer med dette, men det er viktig å holde avløpsrør rene for å unngå tilstopping av rør.

## ! TG 1 Oljetank

Det er oljetank i glassfiber på ca. 3000L. Tank er nedgravd ved husvegg og ut i gårdsplass mot øst. Oljetank er lagt ned i ca. 2008/2010. Tank er noe eldre enn dette, ukjent produksjonsår på tank.

Det ble isolert utvendig, rundt tanken, i 2018. Dette for å unngå frost i bio-olje, da tank ligger ut under gårdsplass. Påfyllingsrør, lufting ble skiftet ved isolering av tank.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Biloppstilling/lagring

### Byggeår

1978

### Kommentar

Iht. rekurent

### Standard

Garasje er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Frittstående enkel garasje

Bygningen er fundamentert med betongdekke på grunn.

Vegger i uisolert trebindingsverk på ringmur av murte lettklinkerblokker. Det er setningsskader i garasje, med oppsprukket gulv på en halvdel.

Vegger er utvendig kledd med stående trekledning. Det er meget værslitt kledning og noe råteskader i kledning.

Saltak-konstruksjon i tre. Yttertak er tekket med sort takshingel. Takrenner og nedløpsrør i sort plast utførelse.

1 stk. leddporter i tre. Store råteskader i port.

Tett sidedør i malt tre av nyere dato, ukjent år.

Vinduer i selvlagde trerammer med enkle glass. Det er manglende tetting utvendig på glass. Glass sitter fast med noen spikre i hjørner.

Port og vinduer fra byggeår.

Innlagt strøm. Åpent El-anlegg i garasjen.

Det må påregnes en god del vedlikehold og utskiftninger på garasje.

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

**232 m<sup>2</sup>/232 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* Vindfang, Hall m/trapp, Bad, Kjøkken, Spisestue, 2 Stuer, Garasje, 2 Trapperom, 2 Soverom, 3 Bod, Fyrrom, Vaskekjeller

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 31 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 2 350 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 3 350 000**

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

**2 350 000**

## Konklusjon markedsverdi

**2 350 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                      | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|--------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 lleveien 8 ,1960 LØKEN<br>147 m <sup>2</sup> 1966 2 sov    | 31-01-2025 | 2 990 000 | <b>2 990 000</b> |           | 2 990 000 | <b>18 232</b>       |
| 2 Vestliveien 9 ,1960 LØKEN<br>162 m <sup>2</sup> 1964 3 sov | 29-05-2025 | 2 950 000 | <b>2 850 000</b> |           | 2 850 000 | <b>14 844</b>       |
| 3 Vestliveien 9 ,1960 LØKEN<br>162 m <sup>2</sup> 1964 3 sov | 29-05-2023 | 2 700 000 | <b>2 675 000</b> |           | 2 675 000 | <b>13 932</b>       |

## Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

|                                            |            |               |
|--------------------------------------------|------------|---------------|
| Kommunale avgifter inkludert eiendomsskatt | Kr.        | 18 000        |
| Vedlikeholdskostnader                      | Kr.        | 23 000        |
| Forsikring (ca. antatt av takstingeniør)   | Kr.        | 8 000         |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>     | <b>Kr.</b> | <b>49 000</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 5 550 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 2 940 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>2 600 000</b> |

### Garasje

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 250 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 110 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>140 000</b> |

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 740 000**

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

|                   |     |         |
|-------------------|-----|---------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 600 000 |
|-------------------|-----|---------|

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 600 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 350 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 1.Etasje       | 112                           |                             |                            | 112 | 31                              |                             | 112             |
| Loft           | 36                            |                             |                            | 36  |                                 | 5                           | 41              |
| Kjeller        | 84                            |                             |                            | 84  |                                 | 20                          | 104             |
| <b>SUM</b>     | <b>232</b>                    |                             |                            |     | <b>31</b>                       | <b>25</b>                   | <b>257</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>232</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                                             | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje | Vindfang, hall m/trapp, bad, kjøkken, spisestue, stue, stue 2, garasje |                             |                            |
| Loft     | Trapperom, soverom, soverom 2                                          |                             |                            |
| Kjeller  | Trapperom, vaskekjeller, bod, bod 2, bod 3, fyrrom                     |                             |                            |

### Kommentar

Totalt BRA-i 1.etg. inkluderer garasje, da det er intern adkomst til garasje.  
ALH i kjeller er areal under garasje 1.etg. Takhøyde her er kun ca. 149cm.  
ALH i loft er areal på utside av 190cm takøyde + 60cm.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.  
Det foreligger kun plan/omriss av bolig i forbindelse med søknad om oppføring av dobbel garasje fra 1978.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Takhøyde i loft er kun ca. 207m. Takhøyde i loft er for lav for rom med varig opphold iht. dagens krav.

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.Etasje       |                               | 31                          |                            | 31  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>31</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>31</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal<br>(BRA-i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA-e) | Innglasset balkong<br>(BRA-b) |
|----------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 1.Etasje |                               | Garasje                        |                               |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente tegninger fra 1978 mottatt.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 147        | 85         |
| Garasje  | 0          | 31         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede                  | Rolle         |
|------------|----------------------------|---------------|
| 07.11.2025 | Kåre Anders Fossum Orderud | Takstingeniør |
|            | Svein Fossum               | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune             | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                                                                                        | Eieforhold |
|---------------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 3226 AURSKOG-HØLAND | 36   | 21   |      | 0    | 1544.4 m <sup>2</sup> | Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister). | Eiet       |

### Adresse

Maurtuveien 1

### Hjemmelshaver

Fossum Marit Synøve

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

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

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

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

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

Offentlig kommunikasjon med buss fra hovedveien rett på utsiden av boligen.  
Det er Ca. 29 km til Lillestrøm Ca. 49 km til Oslo.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 1544 m<sup>2</sup> iht. Eiendomsverdi.no

Parkering på singlet gårdsplass eller i garasje/verksted.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar                                                                         | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring    | 17.11.2025 |                                                                                   | Gjennomgått | 4     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no | 05.11.2025 | Eiendomsinformasjon                                                               | Gjennomgått | 3     | Nei     |
| Målebrev         | 10.11.2025 | Fra oppmåling av tomt 08.05.2020                                                  | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| Rekvirent        | 07.11.2025 | Som fremviste eiendommen og ga opplysninger                                       | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eier             | 07.11.2025 | Opplysninger på utfylt skjema fra takstingeniør.                                  | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| 3D planskisser   | 11.11.2025 | Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.       | Gjennomgått | 3     | Ja      |
| Tegninger        | 17.11.2025 | Godkjente tegninger av garasje. Og fasadeendring, karnappvindu og terrasse bolig. | Gjennomgått | 2     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 05.12.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QH7995>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon