

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Karudvegen 42, 2340 LØTEN

 LØTEN kommune

 gnr. 24, bnr. 149

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m<sup>2</sup> BRA-i: 178 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 20707-2521

Eiendomsverdi ref nr: EF6093

Autorisert foretak: KonturTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristian Langstrand



KonturTakst

 NITO

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

# KonturTakst AS

KonturTakst AS er et takstforetak bestående av fire takstingeniører med lang erfaring innenfor bygg- og anleggsbransjen. Les mer om oss på [www.KonturTakst.no](http://www.KonturTakst.no)

Vi bistår deg gjerne dersom du har behov for tjenester vi kan utføre!  
Kontakt oss på [post@konturtakst.no](mailto:post@konturtakst.no) eller takstingeniøren direkte.



## Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak

InnlandsTakst AS - Org.nr 932 864 339

Kristian Langstrand

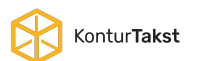
[kristian@konturtakst.no](mailto:kristian@konturtakst.no)

991 56 729

Sertifisert

Verditaksering av bolig

Tilstandsanalyse av boligeiendom



KonturTakst

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Dette er en forenklet beskrivelse av eiendommen. For mer detaljert beskrivelse, les under konstruksjoner i rapporten. Det anbefales å lese premisstekstene og forutsetningene for rapporten, for å sette seg inn i hvilke undersøkelsesnivåer rapporten ligger på.

## Enebolig - Byggeår: 1978

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### BELIGGENHET:

Boligen ligger i Karudhagan, et veletablert og barnevennlig område ca. 1,5 km nordøst for handelssentrum av Løten.

#### ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Taket er tekket med asfaltshingel. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående og liggende utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Kaldtloft. Luftespalte i raft. Undertaksbord. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Grunnmur i betong. Gulv støpt på grunn.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater er i hovedsak bestående av: Laminat. Parkett. Belegg. Veggflater er i hovedsak bestående av: Panel. Panelplater. Tapet. Malt betong.

Himlinger er i hovedsak bestående av: Himlingsplater. Panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Måling av avvik utført i stue 1. etasje er innenfor kravene beskrevet i NS3600.

Elementpipe. Antall ildsteder i bygningen: 1

Trapp i trekonstruksjon.

Profilerte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad:

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Våtromsplater på vegg. Himlingsplater.

Fliser på gulv. Varme i gulv.

Sluk i plast.

Servant med underskap. Speil. Dusjkabinett. Gulvmontert toalett.

Opplegg til vaskemaskin.

Avtrekksvifte. Ventil plassert på vegg.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

#### Vaskerom:

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Panelplater på vegg. Panel i himling.

Gulvbelegg.

Sluk i plast.

Servant med underskap. Speil. Dusjkabinett. Gulvmontert toalett.

Opplegg til vaskemaskin. Panelovn.

Avtrekksvifte. Ventil plassert på vegg. Tilluftspalte i dør.

Hulltaking ikke foretatt, da dette ikke er mulig grunnet tilliggende konstruksjoner til våtrommet (murvegger). Ved befaring ble det isteden utført fuktsøk med egnet verktøy.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Laminert benkeplate. Laminat over benkeplate. Belysning over benkeplate. Dobbel kjøkkenkum. Plass til integrert: Oppvaskmaskin. Plass til frittstående: Komfyr. Kjøleskap/fryseskap. Micro.

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige vannrør i: Metall. Plast

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer, uten bruk av vifter.

Avtrekksvifte fra våtrom og kjøkken.

Dobbeltmantlet varmtvannstank på 115 og 180 liter plassert i teknisk rom.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Varmepumpe. Varme i gulv. Ildsted.

Selgers opplysning:

Varme i gulv på: Bad.

Se også boligens energiattest.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til tiltak eller utbedringer på fuktsikringen siden byggeår.

Takvann ført ut på terreng.

Forstøtningsmurer er av betong.

Eiet tomt på 471,10 m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Det er 2 oljetanker i stål plassert i teknisk rom.

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

[Gå til side](#)

HMS-forhold er vurdert. Avvik er beskrevet der dette er relevant.

### Arealer

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Selgers opplysning: Fremlagte tegninger er de sist oppdaterte byggegodkjente tegningene.

Det er følgende avvik registrert på tegninger: Endringer på tegning er påtegnet med kulepenn av tidligere eier. Det er fremlagt bruksendring på deler av kjeller, men det er ikke oppdaterte byggegodkjente tegninger som er stemplet kommune.

### Halvpart av garasje

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

Selgers opplysning: Fremlagte tegninger er de sist oppdaterte byggegodkjente tegningene.

### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

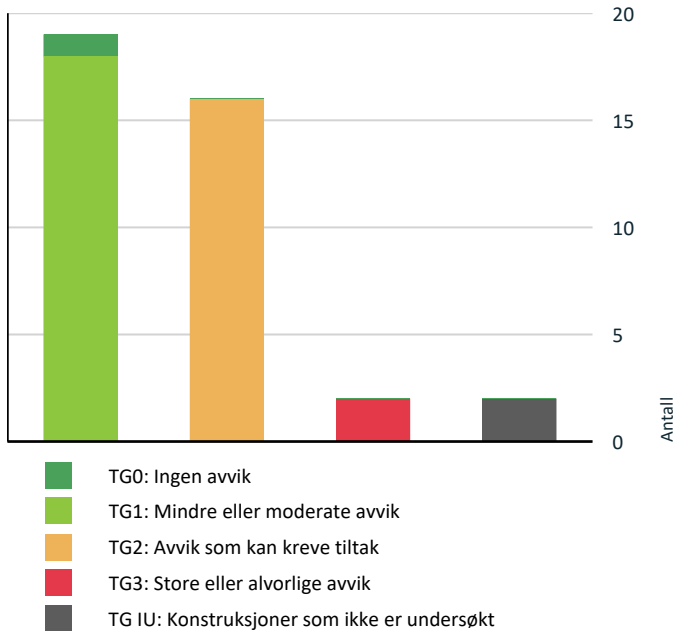
Det er ikke fremlagt godkjente bygningstegninger av selger.

Jeg anbefaler å innhente disse fra kommunen.

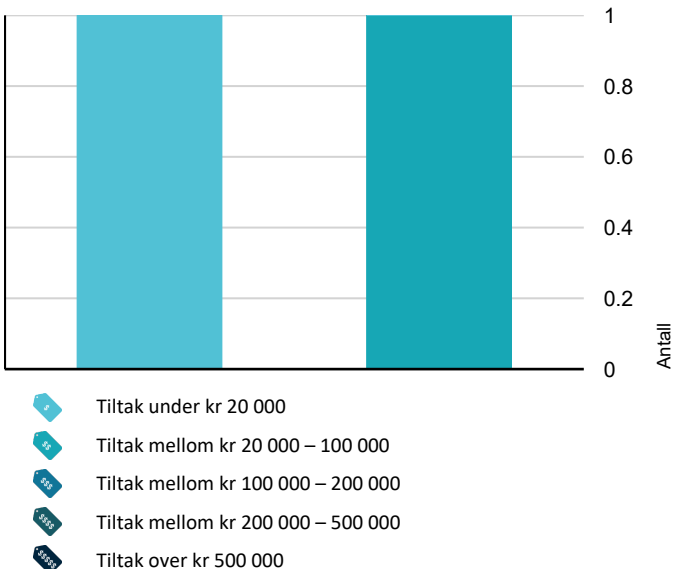
Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspliktige endringer siden tegninger ikke er fremlagt.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Det bemerkes at opplysninger om årstall, fornyelser, alder på bygningsdeler, vann/avløp, adkomstvei etc. er i henhold til opplysninger som er gitt fra selger/eier/kunde/deltakende på befaringen med mindre annet fremgår. Undertegnede har ikke blitt opplyst om forhold som kan ha innvirkning på markedsverdien annet enn det som fremgår i denne rapporten. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler. Fuktutstyret som er brukt er Protimeter MMS.

Enkelte steder i rapporten er utarbeidet med frasesystem (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir noe stikkordbaserte tekster i denne rapporten.

Rapporten kan ikke benyttes til flere boligsalg under rapportens gyldighetsperiode.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1978

**Kommentar**  
Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no

**Anvendelse**  
Enebolig

**Standard**  
Normal standard og planløsning.  
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent anlegg.  
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.  
Oppvarming består av vedfyring og strøm.

### Vedlikehold

Dette er et forenklet sammendrag. For å få et riktig bilde av objektet må dette sees i sammenheng med de respektive punktene i rapporten. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i rapporten, for å få en bedre forståelse på hva en tilstandsrapport er.

Når man investerer i en brukt bolig, kan det være utfordrende å anslå fremtidige vedlikeholdsbehov og oppgraderinger. Behovet for vedlikehold vil i stor grad avhenge av faktorer som alder og tilstand på viktige elementer som tak, kledning, vinduer og rør. Videre vil byggets byggeskikk og valg av materialer variere i tråd med alderen, noe som medfører ulikheter i energiforbruk, komfort og bruksopplevelse. Det blir derfor viktig å vurdere disse aspektene nøye, da de kan variere betydelig fra eiendom til eiendom avhengig av alder og eventuelle tidligere oppgraderinger.

Bygningen gir et inntrykk av å være godt ivaretatt både på utsiden og innsiden, men det er noen bygningsdeler som krever vedlikehold og tiltak. Straktiltak ansees som nødvendig på enkelte bygningsdeler.

### Tilbygg / modernisering

2025	Utført som egeninnsats.	Malt innredning, montert nye håndtak og montert plater mellom benkeplate og overskap på kjøkken.
2026	Faglært egeninnsats.	Nye overflater på gulvet på kjøkken og to soverom.
2026	Utført av firma.	Byttet stoppekran.

(Opplysninger gitt av selger)

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltshingel. Taktekkingen er innsisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringstidspunktet. Dette innebærer at taktekking ikke er tilstrekkelig besiktiget og tilstandsgrad er i hovedsak gitt på bakgrunn av alder. Jeg oppfordrer til nærmere besiktigelse av taktekking.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående og liggende utvendig trekledning.

### Vurdering av avvik:

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

Erfaringsmessig kan eldre trevegger ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduene.

Lufting av kledning er ikke i samsvar med dagens anbefalte løsning, den er heller ikke dårligere enn den normale løsningen på tidspunktet da huset ble bygget.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon. Kaldtloft. Luftespalter i raft. Undertaksbord.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er påvist spor etter flaggermus, omfanget er ukjent.

Lufting mot raft er delvis dekket av isolasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Hver vår og høst bør man gjennomføre inspeksjoner av alle tak for å vurdere tilstanden og identifisere nødvendige tiltak. Mangelfullt eller feil vedlikehold kan redusere levetiden eller forårsake betydelige skader.



Det er påvist spor etter flaggermus, omfanget er ukjent.



Lufting mot raft er delvis dekket av isolasjon.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Punktert vindu på stue registrert. Alder på vinduer tilsier at det kan være flere punkterte vinduer, selv om dette ikke fremkommer i rapporten. Dette kan være vanskelig å oppdage grunnet temperatur og lysforhold.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør og terrassedør i tre med 2-lags isolerglass.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse mot vest. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konstruksjonen har sannsynligvis utilstrekkelig bæreevne grunnet stort overheng.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Råteskader i bærende konstruksjoner.

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjon.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Gulvflater er i hovedsak bestående av: Laminat. Parkett. Belegg.  
Veggflater er i hovedsak bestående av: Panel. Panelplater. Tapet. Malt betong.  
Himlinger er i hovedsak bestående av: Himlingsplater. Panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er røyklukt i kjellerstue etter tidligere eier. Nåværende eier har fjernet tepper på gulv, men lukt er fortsatt markant.

Gjenstående arbeid ved at det ikke er lagt nye overflater på gulv i kjellerstue.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men for å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Hakk/slitasje på parkett i stue

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

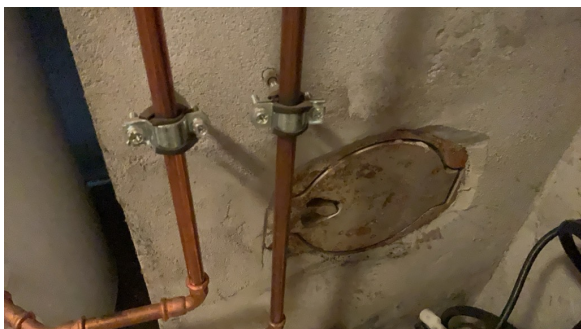
### Beskrivelse

Etasjeskiller i rekonstruksjoner. Måling av avvik utført i stue 1. etasje er innenfor kravene beskrevet i NS3600.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Elementpipe. Antall ildsteder i bygningen: 1



Sotluke plassert i teknisk rom i kjeller.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Grunnmur i betong. Gulv støpt på grunn. Innvendige påforede vegger av treverk på deler av grunnmur.

Hulltaking er utført, det ble ikke påvist unormale forhold i området rundt der hulltaking ble utført. Jeg gjør oppmerksom på at dette er en stikkprøve og det kan ikke utelukkes at det er skader eller avvik andre steder i konstruksjonen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det ble registrert forhøyde fuktverdier i støpt gulv på grunn, dette øker sannsynligheten for skader i områder med oppforet gulv. Det må påregnes fuktoppptrekk via gulv og/eller fundamenter på eldre konstruksjoner mot terreng selv om fuktsikringen utbedres.

### 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.

# Tilstandsrapport



Hulltaking ble foretatt, ved fuktmåling registrerte jeg tørre verdier. Jeg gjør oppmerksom på at dette er en stikkprøve og det kan ikke gis garanti for at det ikke er avvik andre steder i konstruksjonen.



Hulltaking ble foretatt, ved fuktmåling registrerte jeg tørre verdier. Jeg gjør oppmerksom på at dette er en stikkprøve og det kan ikke gis garanti for at det ikke er avvik andre steder i konstruksjonen.



Ved enkle fuktsøk på gulv i bod ble det registrert områder med forhøyde verdier.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjon.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Profilerte dører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Våtromsplater på vegg. Himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Synlig treverk på gulv, vegger og tak som blir utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fliser på gulv. Varme i gulv.

#### Vurdering av avvik:

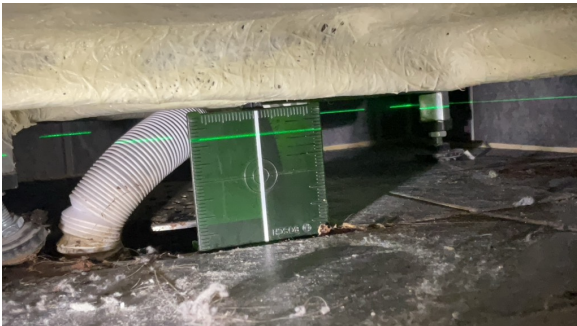
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er avvik på fall i forhold til referansenivå.

En oppkant med et vanntett sjikt på minst 25 mm skal omringe gulvet på alle sider, bortsett fra ved døråpningen der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. Oppkanten ved døråpningen er imidlertid mindre enn 15 mm over det ferdige gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

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



Målt fall til sluk: 13mm.



Ingen oppbrett av membran ved terskel.



Fuktopptrekk i omramning til dør.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk i plast.

# Tilstandsrapport



Med enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Servant med underskap. Speil. Dusjkabinett. Gulvmontert toalett. Opplegg til vaskemaskin.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekksvifte. Ventil plassert på vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

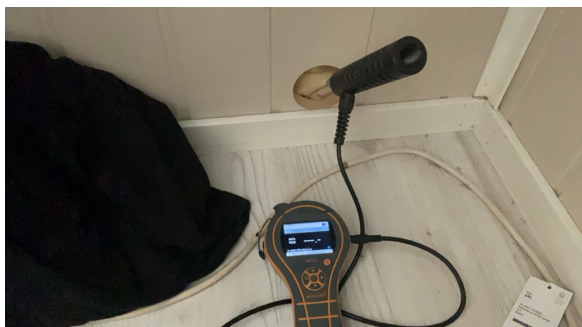
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking utført fra tilstøtende rom.

## KJELLER > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Panelplater på vegg. Panel i himling.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

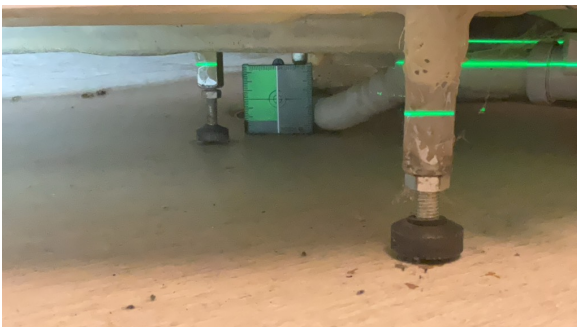
Synlig treverk på gulv, vegger og tak som blir utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvbelegg.



Målt fall til sluk: 30mm

## KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk i plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er benyttet trepanel i våtsoner uten bakenforliggende membran. Det er imidlertid viktig å merke seg at denne løsningen ikke tilfredsstiller kravene til fuktsikring i våtsoner i henhold til gjeldende regelverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Svelling/fuktmerker på vegg.



Med enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Servant med underskap. Speil. Dusjkabinett. Gulvmontert toalett. Opplegg til vaskemaskin. Panelovn.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekksvifte. Ventil plassert på vegg. Tilluftspalte i dør.

## KJELLER > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking ikke foretatt, da dette ikke er mulig grunnet tilliggende konstruksjoner til våtrommet (murvegger). Ved befarings ble det isteden utført fuktsøk med egnet verktøy.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Laminert benkeplate. Laminat over benkeplate. Belysning over benkeplate. Dobbel kjøkkenkum. Plass til integrert: Oppvaskmaskin. Plass til frittstående: Komfyr. Kjøleskap/fryseskap. Micro.

# Tilstandsrapport



Med enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Synlige innvendige vannrør i: Metall. Plast

Jeg er ikke VVS-fagperson.

#### Vurdering av avvik:

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

Gjelder eldre rør.

#### Konsekvens/tiltak

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



Stoppekran plassert på vaskerom.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

Gjelder eldre rør.

## Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer, uten bruk av vifter.

Avtrekksvifte fra våtrom og kjøkken.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Dobbeltmantlet varmtvannstank på 115 og 180 liter plassert i teknisk rom.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG IU Andre installasjoner

### Beskrivelse

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Varmepumpe. Varme i gulv. Ildsted.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:  
Varme i gulv på: Bad.

Se også boligens energiattest.

## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

### Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1978**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

# Tilstandsrapport

Nei

3. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

4. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

## Generelt om anlegget

5. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

6. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

## Inntak og sikringsskap

7. 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

8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget, dette skal foreligge på alle arbeider på det elektriske anlegget etter 1999.

## Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.

Det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget, da takstingeniør ikke er fagkyndig innen elektrofag. Vurdering av elektriske installasjoner skal utføres av registrert elektroinstallatør i henhold til Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og tilsynsmyndighetens krav (DSB).



Manglende håndverksmessig utførelse.



Manglende håndverksmessig utførelse.



Sikringsskap plassert på teknisk rom.

## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

### Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

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

### Beskrivelse

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.

Det er ikke kjennskap til tiltak eller utbedringer på fuktsikringen siden byggeår.

Takvann ført ut på terreng.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



Klemplis henger igjen, men grunnmursplast er ikke synlig over terreng.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker og riss kan skyldes normal materialbevegelse, svinn i betong eller setninger i grunnen. Dersom sprekken utvikler seg, kan de føre til økt fuktinntrengning og gradvis svekkelse av konstruksjonens bestandighet. Det anbefales å følge med på utviklingen og tette sprekken med egnet reparasjonsmateriale. Ved økende omfang, tegn til setningsskader eller usikkerhet rundt årsaken bør fagkyndig foreta en nærmere vurdering.

# Tilstandsrapport



Setningsskader ble registrert på grunnmur.



Sprekker i grunnmur.

## TG 2 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Sprekk i støttemur.

## TG 0 Terrenghorhold

### Beskrivelse

Eiet tomt på 471,10 m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Oljetank

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er 2 oljetanker i stål plassert i teknisk rom

### Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Selgers opplysning: Tidligere eier opplyser at tanker er tømt av firma, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette.

Anbefaler å lese det Huseierne landsforbund skriver angående oljetanker på <https://www.huseierne.no/hus-bolig/tema/sikkerhet1/hva-skal-jeg-gjore-med-oljetanken/>.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## 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

### Beskrivelse

HMS-forhold er vurdert. Avvik er beskrevet der dette er relevant.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Kartet kan ikke forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Det er det bare en måling som kan bestemme.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Bygningen ligger i et område som er definert med særlig høy aktsomhetsgrad i kartet.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	92			92	33
Kjeller	86			86	
<b>SUM</b>	<b>178</b>				<b>33</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>178</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, trapperom, gang, soverom, soverom 2, bad, kjøkken, stue, soverom 3		
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bod 3, kjellerstue, vaskerom, teknisk rom, soverom		

### Kommentar

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg. Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,38 m.

Målt takhøyde kjeller: Varierende, målt 2,39 m.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Selgers opplysning: Fremlagte tegninger er de sist oppdaterte byggegodkjente tegningene.

Det er følgende avvik registrert på tegninger: Endringer på tegning er påtegnet med kulepenn av tidligere eier. Det er fremlagt bruksendring på deler av kjeller, men det er ikke oppdaterte byggegodkjente tegninger som er stemplet kommune.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se "Tilbygg/modernisering" i rapporten.

## Halvpart av 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		19		19	
<b>SUM</b>		<b>19</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>19</b>				

## Romfordeling

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

## Kommentar

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg. Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Selgers opplysning: Fremlagte tegninger er de sist oppdaterte byggegodkjente tegningene.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Bod

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		4		4	
<b>SUM</b>		<b>4</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>4</b>				

## Romfordeling

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

## Kommentar

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg. Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt godkjente bygningstegninger av selger. Jeg anbefaler å innhente disse fra kommunen. Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspliktige endringer siden tegninger ikke er fremlagt.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Kristian Langstrand	Takstingeniør
	Stian Åsen	Selger

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3412 LØTEN	24	149		0	471.1 m <sup>2</sup>	Statens kartverk.	Eiet

### Adresse

Karudvegen 42

### Hjemmelshaver

Åsen, Stian. Andel 1/2

Åsen, Stine. Andel 1/2

### Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har tilgang til offentlig vei gjennom privat adkomst.

### Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag og informasjonsgrunnlag vedrørende regulerings-, areal- og kommuneplaner er innhentet fra States Kartverk og NIBIO.  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

### Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2015-2026

# Bygninger på eiendommen

## Halvpart av garasje



### Anvendelse

Halvpart av garasje

### Byggeår

1980

### Kommentar

Tegning.

### Standard

1 oppstillingsplass i felles garasje. Enkel standard.

### Vedlikehold

Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse uten tilstandsgradsetting. Dette innebærer at kjøper anbefales å foreta ytterligere undersøkelser, fordi eventuelle avvik ikke er beskrevet i rapporten. Vedlikehold må påregnes.

### Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltpapp. Vindski i treverk. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Pulttak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Trevinduer med 1-lags glass. Vippeport i garasje. Gulv grovstøpt på grunn.

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

## Bod



### Anvendelse

Bod

### Byggeår

### Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

### Standard

Enkel standard.

### Vedlikehold

Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse uten tilstandsgradsetting. Dette innebærer at kjøper anbefales å foreta ytterligere undersøkelser, fordi eventuelle avvik ikke er beskrevet i rapporten.

### Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltpapp. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Ytterdør i tre. Tregulv. Fundamentert direkte på grunn med blokker.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	22.12.1988		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse	05.09.1978		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon			Ikke gjennomgått		Nei
Selger/kunde/revirent	22.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	
2	05.05.2026	Redigert tekst

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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