



# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Bakketunvegen 5, 2730 LUNNER

 LUNNER kommune

# gnr. 28, bnr. 78

## Markedsverdi

**2 000 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m<sup>2</sup> BRA-i: 157 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 14001-1830

Eiendomsverdi ref nr: QI9682

Foretak: Haagensen Takst

Takstingeniør: Einar Haagensen



# HAAGENSEN TAKST

Haagensen Takst ble etablert i år 2016, og har siden den gang vært klart markedsledende på Hadeland med flere tusen leverte rapporter. Einar utfører i hovedsak tilstandsrapporter, verditakster, næringstakster, landbrukstakster, skadetakster, naturskade, forhåndstakster, overtakelser/forbefaringer nybygg og div. andre oppdrag. Einar er godkjent Recognized European Valuer (REV), en godkjenning kun meget få takstingeniører innehar i Norge, og nesten ingen innehar i Innlandet ylke. Han er også utdannet tømrermester og har lang erfaring fra byggebransjen. Einar er født og oppvokst på Hadeland og har solid kunnskap og innsikt i eiendomsmarkedet. Einar Haagensen har sertifikater innenfor taksering av boligeiendommer, tilstandsanalyse, næringseiendommer, landbrukseiendommer, naturskade og skade. Einar er også godkjent TEGoVA Residential Valuer (TRV) og TRV Recogniced Recidental Valuer.



Rapportansvarlig

Einar Haagensen

Uavhengig Takstingeniør

einar@haagensentakst.com

417 55 537



# 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 • 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 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 (<https://iverdi.no/>).

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.

 TG 0

### 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.

 TG 1

### 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.

 TG 2

### 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.

 TG 3

### 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.

 TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis 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: 1965

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.  
Takrenner-og nedløpsrør av lakkert aluminium.  
Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader med liggende panel i gavler.  
Salet takkonstruksjon oppført med taksperrer av tre.  
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass og enkle vinduer med vararuter.  
Malt inngangsdør i tre med innfelt glass og sidefelt i glass. Malt verandadør med 2-lags isolerglass. Garasjeport.  
Smijernstrapp med mijernsrekkeverk.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulvoverflater bestående av parkett, teppe, gulvbelegg og støpt gulv. Innvendige veggoverflater bestående av plater og malt glassfiber. Delevegger i boligen er i mur e.l. Himlinger bestående av takesplater, malte plater og støpt dekke.  
Etasjeskiller er av betongdekke. Støpt gulv på grunn.  
Boligen har mursteinspipe med klebersteinovn. Pipa har innvendig rehrør med ukjent utførelse.  
Kjeller er en grovkjeller med fritt eksponert grunnmur. Støpt gulv på grunn.  
Blindkjellere under betongdekke.  
Tretrapp med tette trinn mellom kjeller og 1. etasje med belegg i trinn.  
Finerdører, stedvis med innfelt glass og skyvedør.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Malt betonggulv. Veggene av malt mur. Himling bestående av støpt dekke. Baderkar. Servant med 2-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon. Soilsluk.

Bad:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Gulvet er belagt med gulvbelegg. Veggene er belagt med baderomsplater. Himling bestående av malte plater. Naturlig ventilasjon. Varmekabler. Servantskap med 1-greps blandebatteri. Dusjbunn med skyvedører. Frittstående toalett.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning utført med malte profilerte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt kum med 1-greps blandebatteri. Keramiske fliser montert over benkeplate. Nedfelt platetopp. Integreert stekeovn. Innfelt kjølfrys. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Det er avløpsrør av støpejern og plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Varmepumpe (luft-til-luft).  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Kjøleromskabin.  
Sikringsskap med automatsikringer og kursbetegnelse.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Det er ikke synlig fuktsikring over bakkenivå.  
Grunnmur i mur/betongkonstruksjoner. Ukjent fundamentering.  
Forstøtningsmur i betong/murkonstruksjoner forblendet med heller.  
Boligen ligger i skrånende terreng.  
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Nedgravd oljetank av ukjent type/utførelse.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	219 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	157 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 000 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 050 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

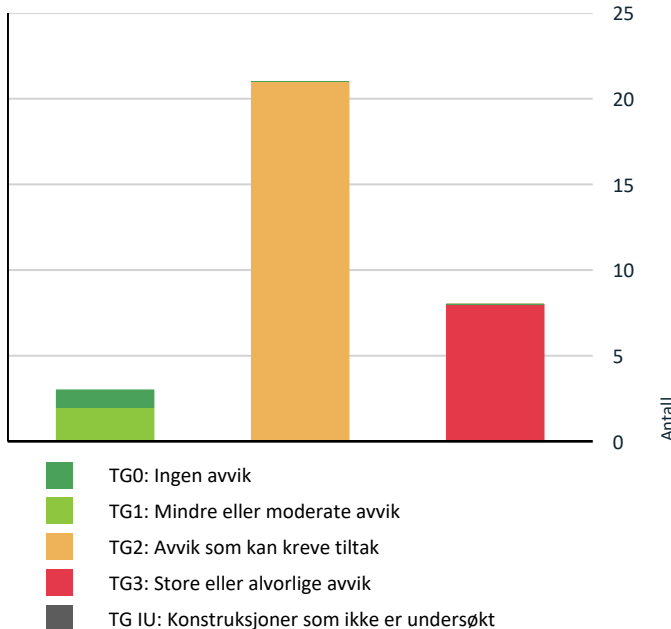
Kjelleren er inndelt i rom, det er heller ikke registrert kjeller her. Disse forholdene er ikke omsøkt eller godkjent, noe som innebærer at ny kjøper overtar ansvaret for disse forholdene. Wc rom er ikke etablert.

### Garasje

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

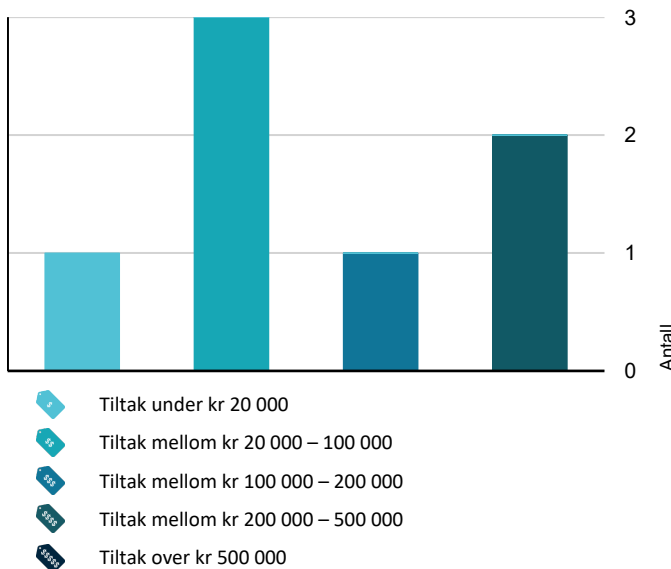
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig


#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [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](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)


# Sammendrag av boligens tilstand

-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

---

-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

---

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


---

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

---

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

---

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


---

-  **Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)

---





-  **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

---

-  **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1965

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

**Anvendelse**  
Boligformål

**Standard**  
Normal standard fra byggeår.

### Tilbygg / modernisering

Tilbygg er oppført (se tegninger i salgsoppgaven).

## UTVENDIG

### TG 3 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er stedvis mindre utettheter i taktekkingen. Mot hagesiden er det en utetthet som har også medført litt råte i en lekt (TG 3).

#### Konsekvens/tiltak

- 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.
- 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.

Taktekkingen bør lokalt utbedres for å hindre videre vanninntrenging og skade på underliggende konstruksjoner. Knekte takstein og områder med sprekt støp/spekk må byttes ut, og råteskadet lekt må skiftes. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader på bygningen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## **Nedløp og beslag**

### Beskrivelse

Takrenner-og nedløpsrør av lakkert aluminium.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrennerer er besiktiget fra bakkenivå. Fallet på takrenner er ikke kontrollert. Det er registrert deformasjoner i takrenner. Nedløpene er ført ned i grunnen, og videre system derfra er ukjent. Det er stedvis frostsprengte nedløpsrør. Stedvis avflasset overflatebehandling på beslag. Det er fuktmerker/avflasset overflatebehandling i gesmiser. En del rust og mindre utettheter på beslag over tak.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres nærmere kontroll av takrenners fall og tilstand, samt utbedring av deformasjoner og utettheter for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann. Frostsprengte nedløpsrør og rustne beslag bør skiftes eller utbedres for å hindre lekkasjer og videre forringelse. Avflasset overflatebehandling på beslag og gesmiser bør utbedres for å redusere risiko for fuktskader og korrosjon. Videre bør det undersøkes hvordan vann ledes bort fra nedløpene under bakken, da ukjent avløpssystem kan medføre risiko for fukt i grunnmur og kjeller.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader med liggende panel i gavler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er stedvise sprekkdannelse i forblending/utvendig puss.

Det er stedvis registrert avskallinger og avflasset overflatebehandling på murvegger, samt sprekker i overflaten. Liggende panel er værslitt med oppsprukket trevirke og mye avflasset overflatebehandling.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring av sprekker og avskallinger i murfasaden bør utføres, samt overflatebehandling bør fornyes for å hindre videre nedbryting og vanninntrenging. Værslitt og oppsprukket panel bør utbedres og overflatebehandles på nytt for å forhindre råte, sopp og ytterligere skade på trekonstruksjonen.

# Tilstandsrapport



## TG.2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Salet takkonstruksjon oppført med taksperer av tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis registrert fuktmerker på undertaket og på loftet, men disse var tørre ved måling på befaringsdagen. Konstruksjonen er kun delvis inspisert grunnet adkomstforhold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktmerkene, samt vurdere om det er behov for utbedring av undertak eller andre tiltak. Konsekvensen av å ikke følge opp dette kan være at eventuelle skjulte fuktskader utvikler seg videre, noe som kan føre til råte, soppdannelse og redusert levetid for takkonstruksjonen.



## TG.2 Vinduer

### Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass og enkle vinduer med vararuter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

# Tilstandsrapport

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Stedvis oppsprukket kitt og manglende kitt på vinduer. Avflasset overflatebehandling på enkelte vinduer. Slitte/manglende/løse tettelister på enkelte vinduer. Vinduene er sporadisk funksjonstestet. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Grunnet temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Det er enkelte sår/riper på karm/vindu/vinduslist. Underkant av vindu er stedvis plassert nærmere terreng enn 15 cm. Det er registrert begynnende råte i nedkant av list og karm. Vinduer bærer preg av elde og slitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av vinduene, inkludert utskifting eller reparasjon av oppsprukket og manglende kitt, utbedring av avflasset overflatebehandling, samt utskifting av slitte, manglende eller løse tettelister. Punkterte eller sprukne glassruter bør skiftes ut for å sikre god isolasjon og funksjon. Vinduene bør kontrolleres grundigere for punkterte isolerglass, da dette kan være vanskelig å oppdage under befaring. Begynnende råte i nedkant av list og karm må utbedres for å hindre videre forringelse og potensielle fuktskader. Vinduene bør vurderes for utskifting på grunn av alder og slitasje, for å unngå økt varmetap, redusert funksjon og risiko for ytterligere skader på bygningskonstruksjonen.



## TG 3 Dører

### Beskrivelse

Malt inngangsdør i tre med innfelt glass og sidefelt i glass. Malt verandadør med 2-lags isolerglass. Garasjeport.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert slitasje/manglende overflatebehandling. Verandadøren er tung å åpne, og det er registrert råteskader samt avflasset overflatebehandling. Det er ikke etablert trapp/veranda eller tilsvarende utvendig adkomst under døren. Enkelte sår/riper registrert. Stedvis oppsprukket trevirke. Garasjeporten er ikke funksjonstestet. Funksjon er ikke kjent.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det må gjennomføres utbedring av råteskader og oppsprukket trevirke, samt påføring av ny overflatebehandling for å hindre videre forringelse og fuktskader. Verandadøren bør justeres eller skiftes ut for å sikre god funksjon og tetthet, slik at kald trekk og varmetap unngås. Det bør etableres trapp eller veranda for sikker og hensiktsmessig adkomst. Garasjeporten bør funksjonstestes for å avdekke eventuelle feil eller mangler, da ukjent funksjon kan medføre risiko for redusert bruksikkerhet. Manglende utbedring kan føre til ytterligere skader, økte vedlikeholdskostnader og redusert komfort og sikkerhet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Smijernstrapp med mijnersrekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig overflaterust på konstruksjonen. Trapp fundamentert direkte på terreng vil kunne bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflaterust bør fjernes og trappen bør behandles med egnet overflatebehandling for å hindre videre rustdannelse.



## TG 2 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Maur.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert en del maur utvendig rundt kjellervindu.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å fjerne maur rundt kjellervinduet, samt undersøke om det finnes inngangspunkter til bygningen. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være at maur etablerer seg innendørs og forårsaker skade på konstruksjonen.



## INNENDIG

### ! TG 3 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater bestående av parkett, teppe, gulvbelegg og støpt gulv. Innvendige veggoverflater bestående av plater og malt glassfiber. Delevegger i boligen er i mur e.l. Himlinger bestående av takesplater, malte plater og støpt dekke.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er et uinnredet rom som er sanert, derfor TG 3. Enkelte sår/riper/merker/hakk på gulvoverflaten. Stedvis svanker/bulninger på gulvoverflaten. Enkelte sprekkdannelser i parkettskjøter. Noe ujevnheter i overflatebehandlingen. Belegget har stedvis løsnet fra underlaget. Noe slitte veggoverflater. Enkelte sår og riper i veggoverflater. Det er registrert en del riss/sprekker stedvis i overflater. Små hull stedvis i overflaten etter installasjoner. Det er enkelte sår/riper/merker på karm/vindu/vinduslist. Det er registrert løse plater på innvendige murvegger, med glipper som medfører synlig mur e.l. mellom platene. Sprekk i skjøten på belegget. Overflater bærer preg av elde og slitasje.

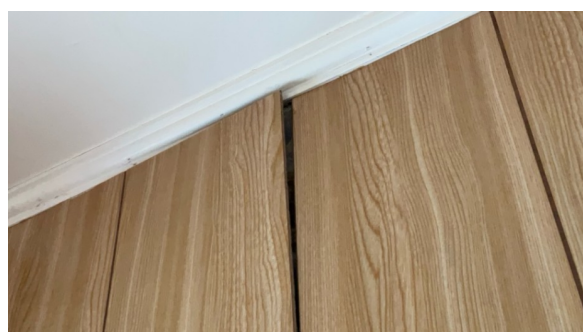
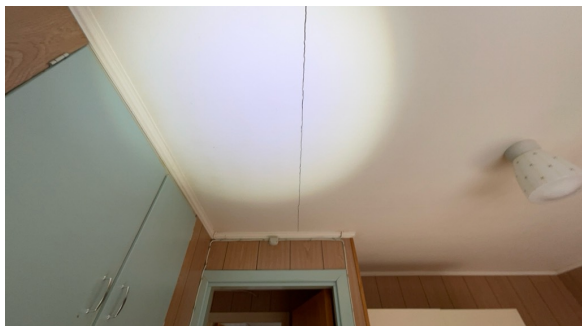
#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rom uten overflater må utbedres. Lokale utbedringer anbefales for øvrig. I hvilken grad overflater skal pusses opp baserer seg på kjøpers individuelle behov.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Støpt gulv på grunn.

### 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.

Riss/sprekker/bom registrert i betonggulv og i støpt dekke. Det er foretatt oppskjæring/pigging av deler av kjellergulvet i garasjedelen, og området er kun tilbakefylt med grus. Tiltaket antas å være utført i forbindelse med vannledning. Målte avvik er på 8 mm i stue, og på 5 mm i gang (1. etasje). Målte avvik er på 10 mm i bod, og på 15mm i gang (Kjeller).

### 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.

Det anbefales å utbedre riss, sprekker og bom i betonggulvet for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktskader og armeringskorrosjon. Oppskjært og tilbakefylt område i kjellergulvet bør kontrolleres nærmere for å sikre at tilbakefyllingen er tilstrekkelig komprimert og at det ikke oppstår setnings-skader eller fuktproblemer.

## Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med klebersteinovn. Pipa har innvendig rehrør med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

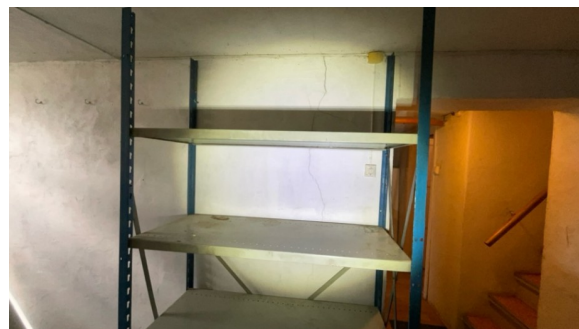
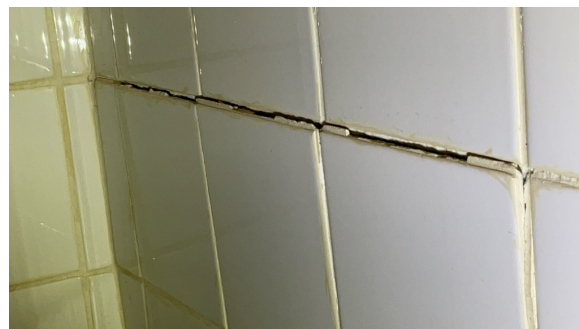
Pipa er stedvis noe tildekket/innkledd. Det er stedvis avflasset overflatebehandling. Kermaiske fliser rundt ildsted er løse og har sprukne fuger. Det er registrert sprekker i plater i ildsted og avskallinger på plater innvendig i ovnen.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

# Tilstandsrapport

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann. Sprekker og avskallinger i pipe og ildsted bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for røyklekkasje og brannfare. Løse og sprukne keramiske fliser samt skadde fuger rundt ildstedet bør repareres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot varme og redusere risiko for skade på omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utført rehabilitering av pipen, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsen. Overflatebehandling som er avflasset bør utbedres for å beskytte pipen mot ytterligere slitasje.



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Kjeller er en grovkjeller med fritt eksponert grunnmur. Støpt gulv på grunn. Siden kjellerveggene er av mur/betong er det ikke foretatt hulltaking.

### Vurdering av avvik:

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

Stedvis riss/sprekker i betonggulv. Stedvis synlige fuktmerker. Forhøyede fuktverdier målt i treverk. Det er registrert saltutslag. Bom registrert i betonggulv. Indikasjoner på forhøyede fuktverdier ved enkle fuktsøk på vegger og gulv. Gulvet har sannsynligvis ikke etablert fuktsperre mot grunn da dette ikke var normalt byggeåret tatt i betraktning.

### 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.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrenging i kjellermur og gulv, samt vurdere etablering av fuktsperre dersom dette mangler. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og forringelse av bygningsmaterialer, samt mulig utvikling av muggsopp som kan påvirke innneklimaet negativt. Jevnlig overvåkning og videre undersøkelser anbefales for å følge utviklingen over tid.

# Tilstandsrapport



## Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Blindkjellere under betongdekke.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til kryptjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryptjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryptjelleren.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i kryptjeller.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Kryptjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale
- Kryptjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres adkomst til blindkjellere slik at konstruksjonen kan inspiseres nærmere for eventuelle fuktskader. Bedre ventilering og tilstrekkelig terrengfall vekk fra konstruksjonen bør etableres for å redusere risiko for fukt- og råteskader. Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for skjulte skader som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

# Tilstandsrapport



## TG.2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Tretrapp med tette trinn mellom kjeller og 1. etasje med belegg i trinn.

### Vurdering av avvik:

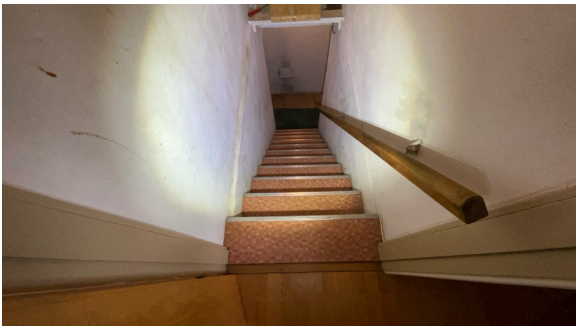
- Det er avvik:

Liten frihøyde stedvis i trappeløpet. Enkelte sår/riper registrert. Det er helt løsnet håndløper og kun håndløper på den ene siden. Litt smale trinn i trappen. Noe bratt stigningsforhold i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å montere håndløper på begge sider og sikre eksisterende håndløper for å redusere risiko for fallulykker. Lav frihøyde og smale trinn øker risikoen for snubling og hodeskader, og bratt stigning kan gjøre trappen vanskelig å bruke for personer med nedsatt bevegelighet. Tiltak bør vurderes for å bedre sikkerheten og brukervennligheten i trappen.



## TG.2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Finerdører, stedvis med innfelt glass og skyvedør.

### Vurdering av avvik:

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

Stedvis sår/riper/slitasje på dører/karmer. Skyvedør fra kjøkken lar seg ikke lukke grunnet motstand mot parkett. Enkelte dører tar i teppe og i terskel.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres justering og utbedring av dører og karmen med sår, riper eller slitasje for å sikre god funksjon og forlenge levetiden. Skyvedør fra kjøkken bør tilpasses slik at den kan lukkes uten motstand mot parkett, og dører som tar i teppe eller terskel bør justeres.



## VÅTROM

### KJELLER > VASKEROM

#### TG 3 **Generell**

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Malt betonggulv. Veggene av malt mur. Himling bestående av støpt dekke. Badekar. Servant med 2-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon. Soilsluk.

#### Vurdering av avvik:

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

Rommet er ikke bygget som et våtrom, og det er ikke fuktsikre overflater på vegger eller gulv. Det er målt indikasjon på forhøyede fuktverdier på vegger og gulv. Utilstrekkelige fallforhold. Det er stedvis avflasset overflatebehandling på vegger og gulv. Det er stedvis sprekker i overlater. Det er rust i sluket. Det er teipet en del på rør under servanten. Det er riss/sprekker i servanten. Det er kun naturlig ventilasjon fra rommet. Det er ingen til-luft under dørblad. Fuktmerker stedvis på vegger. En må forvente generell oppgradering/etablering av tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsoner). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, nevnte forhold og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres med etablering av godkjent tettesjikt/membran, utbedring av fallforhold, utbedring av sprekker og rust, samt forbedring av ventilasjon og til-luft. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fukt- og vannskader, sopp- og råteutvikling i konstruksjonen, samt redusert levetid og funksjon på våtrommet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



## KJELLER > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Gulvet er belagt med gulvbelegg. Veggene er belagt med baderomsplater. Himling bestående av malte plater. Naturlig ventilasjon. Varmekabler (disse ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen, ukjent tilstand). Servantskap med 1-greps blandebatteri. Dusjbunn med skyvedører. Frittstående toalett.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ukjent oppbygning under kabinettbunn, herunder om det i det hele tatt er gulvbelegg/membran samt om det foreligger sluk eller direkte gjennomføring i gulvet. Utettheter i belegget flere steder. Belegget er ikke ført langt nok opp på rør. Det er misfarging på belegget med stedvis sår/riper. Fuktskader og skader stedvis på baderomsplater, som også har utette skjøter. Vindu i våtsone. Det er ukjent fallforhold i dusjhjørne. Det mangler dolokk på doen, kun plassert siden ved. Enkelte sår og riper på sanitærutstyr og innredning. Det er kun naturlig ventilasjon fra rommet. Ufagmessig utførelse av belegget i hjørner. Svakt trykk i vannkrana. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, nevnte forhold og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert etablering av nytt tettesjikt/membran, utbedring av skader på gulvbelegg og baderomsplater, samt kontroll og eventuell utbedring av fallforhold og slukløsning. Manglende og ufagmessig utført tettesjikt, samt skader på overflater, medfører økt risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen, som igjen kan føre til sopp, råte og kostbare reparasjoner. Vindu i våtsone og utilstrekkelig ventilasjon øker risikoen ytterligere.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det presiseres at det er murvegg, så det er ikke målt i treverk eller relativ luftfuktighet.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning utført med malte profilerte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt kum med 1-greps blandebatteri. Keramiske fliser montert over benkeplate. Nedfelt platetopp. Integrrert stekeovn. Innfelt kjøl/frys.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Enkelte små sår/riper registrert. Innredningen er noe slitt. Sprekker i fuger/slitte fuger og stedvis enkelte fliser med bom/hullyd. Det er noe utetthter fra tuten på vannkranen hvor det renner litt vann ut ved test av denne.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør utføres utbedring av fuger og løse fliser for å hindre videre forringelse og mulig fuktskade. Vannlekkasje fra kranen bør utbedres for å unngå risiko for vannskader på innredning og omkringliggende konstruksjoner.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er knekt feste til deksel over lyset.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Feste til deksel over lyset bør repareres eller skiftes ut for å sikre at dekselet sitter forsvarlig. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til at dekselet faller ned og forårsaker skade eller redusert funksjon på ventilatoren.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Koblinger med irr bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å redusere risiko for lekkasje.

# Tilstandsrapport



## TG.2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

### Vurdering av avvik:

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

Stedvis noe synlig rust på rør.

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det bør vurderes utskiftning av avløpsrør, spesielt der det er synlig rust, for å unngå lekkasjer eller tilstopping som kan føre til vannskader og driftsproblemer.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Varmepumpe (luft-til-luft).

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt



## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Noe belegg/irr e.l.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

Belegg eller irr bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.



## TE 2 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Kjøleromskabin.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på VVS-installasjoner overskredet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer og kursbetegnelse. Spørsmål til eier er ikke stilt siden dette er et dødsbo.

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

# Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

## Byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**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?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

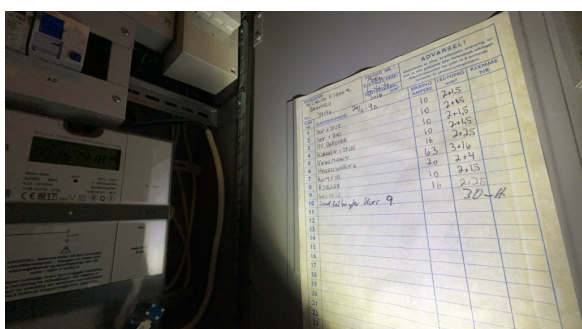
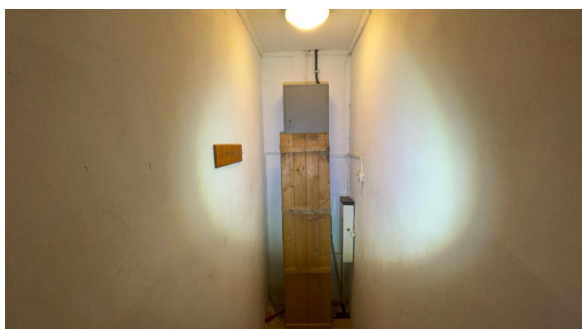
## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør 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, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja På generelt grunnlag anbefales ytterligere undersøkelser av elektrisk anlegg av eldre dato og uten dokumentasjon. Kontrollen bør gjennomføres av kvalifisert elektrofaglig person som f. eks en el-takstmann e.l.**

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG-2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Det er ikke synlig fuktsikring over bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er registrert tegn på fukt i kjelleren.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

### TG-2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur i mur/betongkonstruksjoner. Ukjent fundamentering.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren er en særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens. Det er registrert stedvis saltutslag. Avskallet puss stedvis på muren. Det er registrert synlige fuktmerker. Det er stedvis avflasset overflatebehandling på grunnmur.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av sprekker, avskallet puss og avflasset overflatebehandling på grunnmuren for å hindre videre forringelse og fuktskader. Saltutslag og synlige fuktmerker indikerer fuktproblemer som kan føre til redusert bæreevne og ytterligere skader på konstruksjonen dersom tiltak ikke iverksettes.



## ! TG 3 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmur i betong/murkonstruksjoner forblendet med heller.

### Vurdering av avvik:

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

Forstøtningsmur i hage (TG 3): Forstøtningsmuren er utpresset. Det er registrert omfattende skjevheter. Heller har stedvis løsnet i sin helhet og er stedvis helt løse. Det er synlig armeringskorrosjon.

Forstøtningsmur ved garasjen: Det er litt skjevheter i muren. Det er er litt løst rekkverk med stedvis rust. Det er stedvis løse heller på muren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forstøtningsmurene bør utbedres/gjenoppbygges/repareres for å rette opp skjevheter, sikre løse heller og stoppe videre armeringskorrosjon. Løst rekkverk ved garasjen må festes og rust fjernes eller behandles for å opprettholde sikkerheten. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for ytterligere forverring av skader, utglidning av masser, samt fare for personskaade ved fall eller nedfall av løse heller.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



## **Terrengforhold**

### Beskrivelse

Boligen ligger i skrånende terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Stedvis lokale svanker/søkk o.l. Utvendig terreng heller stedvis lokalt inn mot boligen. Dette er uheldig, da vann ledes direkte mot konstruksjonen. Det er to kumløkk i terrengtet foran innkjøringen til garasjen som kan komme noe i konflikt ved eventuelle utbedringer av terrengtet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør gjennomføres terrengjusteringer slik at fallforholdene leder vann bort fra bygningen, for å redusere risikoen for vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Ved utbedring må det tas hensyn til eksisterende kummer foran garasjen, da disse kan komme i konflikt med tiltakene. Anbefalt fallforhold på utvendig terreng er 1:50, 3 meter fra grunnmuren.

# Tilstandsrapport



## TG.2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### 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.

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av ikke å gjøre dette kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner som følge av alder og slitasje på ledningene.

## TG.2 Oljetank

### Beskrivelse

Nedgravd oljetank av ukjent type/utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tanken er nedgravd og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke mineralolje, fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av boliger i Norge. Eier av tanken (dvs. eier av tomten hvor tanken er nedgravd) er ansvarlig for eventuelle forurensninger ved lekkasje. Siden tanken er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, anbefales det å kontakte fagpersoner for vurdering og eventuelt sanering/fjerning av tanken. Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for lekkasje og forurensning av grunn og grunnvann, noe som kan medføre betydelige kostnader og miljøskader.

# Tilstandsrapport



## 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 byggtেকnisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år.

For å komme bort til sikringskapet er det kun etablert en enkel rampe e.l som legges ned over åpningen i trappeløpet.

Det er kun håndløper på én side av trappeløpet. Der håndløper er montert, sitter den helt løst.

Noen av hellene på forstøtningsmurene sitter helt løst, noe som er uheldig da disse kan falle ned og utgjøre en risiko for personer/dyr e.l.

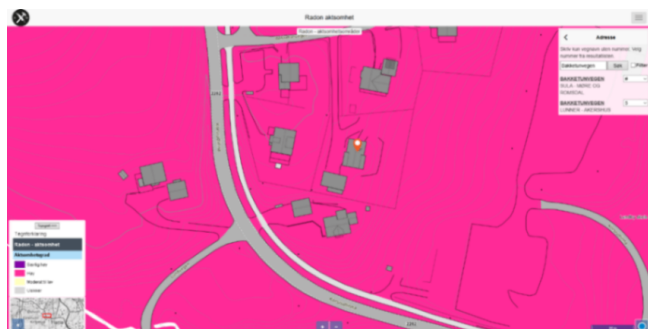
#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

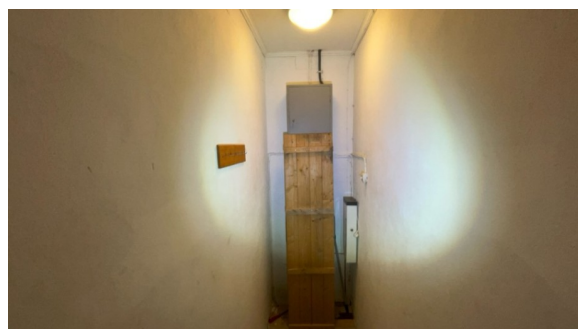
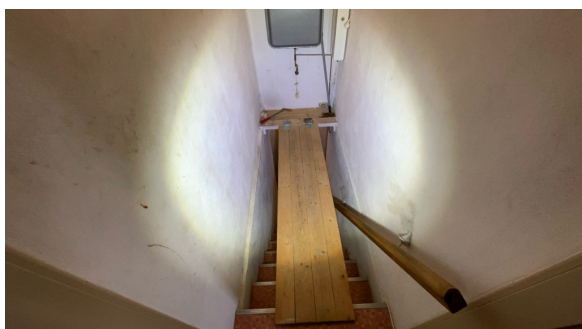
Det bør monteres håndløper på begge sider av trappeløpet, og eksisterende håndløper må festes forsvarlig for å redusere risiko for fallulykker.

Brannslukningsapparatet bør byttes ut da det er eldre enn 10 år, for å sikre at slukkeutstyret fungerer ved behov. Det bør etableres en permanent og sikker adkomst til sikringskapet for å unngå fare for fall eller skade. Løse eller på forstøtningsmurene må sikres eller festes for å hindre at de faller ned og utgjør en fare for personer eller dyr. Åpninger i rekkverk på utvendige trapper bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risiko for fall, spesielt for barn. Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helse- og sikkerhetsrisiko for brukere av bygget. Manglende eller skadet håndslukkerutstyr må suppleres eller repareres i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

# Tilstandsrapport



Eiendommen ligger i et område med "Høy" aktsomhet av radon.



# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Parkering/oppbevaring

### Byggeår

1987

### Kommentar

### Standard

Enkel standard.

### Vedlikehold

Forenklet byggverk som må forventes å ha kortere levetid enn normalt.

Bygget er gammelt og i behov av vedlikehold og oppgraderinger/utbedringer.

Det er registrert setningsskader i bygget.

Bygget er begrenset innsisert grunnet adkomstforhold.

Ingen snøfangere på bygget.

Råteskader i undertak utvendig, og innvendig med stedvis mugg.

Råteskader i vindskier og toppbord.

Forstøtningsmur har rast noe ut på siden ved inngangsparti.

Saltutslag.

Deformasjoner i støpt gulv.

Fuktskade og lekkasje fra taket.

Sprekker i mur.

Takvinkelen er for lav for denne typen tekking.

Utretter rundt garasjeporter.

## Beskrivelse

Garasjen er oppført i mur.  
Pulttak.  
Taket er tekket med plater.  
Nedløp og takrenner i plast.  
Vindskier i tre.  
Toppbord i tre.  
Gulv bestående av støpt gulv.  
Vinduer med 2-lags isolerglass.  
Dører i tre og garasjeporter.  
Ukjent fundamentering.

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**

**157 m<sup>2</sup>/157 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* 3 Bod, Vaskerom, Garasje, Vindfang,  
Kjøkken, Stue, Gang, Bad, 3 Soverom

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 62 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 2 000 000**

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

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

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 2 050 000

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

**2 000 000**

### Konklusjon markedsverdi

**2 000 000**

### Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er tomtens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode. Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik tomten fremstår på befaringstidspunktet; beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Korsrudlinna 278 ,2730 LUNNER 151 m <sup>2</sup> 1953 3 sov	27-08-2025	3 250 000	<b>3 000 000</b>		3 000 000	<b>18 072</b>
2 Haugsgutua 1 ,2730 LUNNER 172 m <sup>2</sup> 1950 3 sov	27-11-2025	2 490 000	<b>2 670 000</b>		2 670 000	<b>15 523</b>
3 Korsrudlinna 99 ,2730 LUNNER 193 m <sup>2</sup> 1800 5 sov	27-08-2017	2 800 000	<b>2 925 000</b>		2 925 000	<b>15 155</b>
4 Korsrudlinna 188 ,2730 LUNNER 96 m <sup>2</sup> 1946 2 sov	10-11-2024	2 100 000	<b>2 100 000</b>		2 100 000	<b>15 000</b>
5 Randsfjordlinna 245 ,2730 LUNNER 133 m <sup>2</sup> 1972 2 sov	24-10-2024	2 100 000	<b>2 000 000</b>		2 000 000	<b>14 388</b>
6 Hagareksla 18 ,2730 LUNNER 132 m <sup>2</sup> 1970 3 sov	25-08-2025	2 450 000	<b>2 300 000</b>		2 300 000	<b>13 218</b>
7 Korsrudlinna 227 ,2730 LUNNER 182 m <sup>2</sup> 1937 3 sov	25-06-2020	2 490 000	<b>2 400 000</b>		2 400 000	<b>13 187</b>
8 Hagareksla 10 ,2730 LUNNER 141 m <sup>2</sup> 1969 3 sov	27-10-2024	2 400 000	<b>2 150 000</b>		2 150 000	<b>10 914</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### 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	Kr.	17 040
Forsikringspremie estimert av takstmannen.	Kr.	7 000
Renovasjon	Kr.	5 918
Vedlikeholdskostnader estimert av takstmannen.	Kr.	16 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>46 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 250 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 200 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>200 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 1 400 000**

## 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.	650 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>650 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 050 000</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

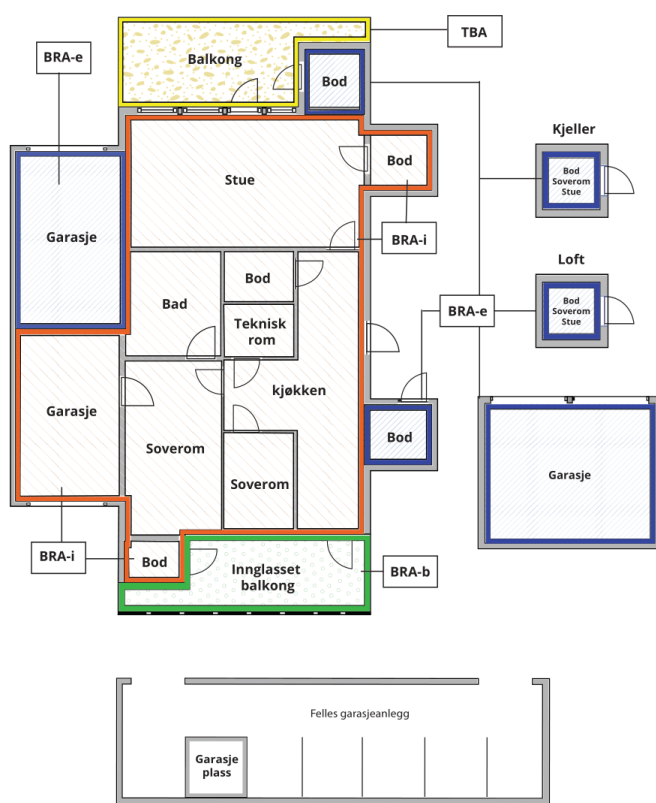
## Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan 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)		
Kjeller	62			62	
1. etasje	95			95	
<b>SUM</b>	<b>157</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>157</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, bod 2, vaskerom, bod 3, garasje		
1. etasje	Vindfang, kjøkken, stue, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Kjelleren er inndelt i rom, det er heller ikke registrert kjeller her. Disse forholdene er ikke omsøkt eller godkjent, noe som innebærer at ny kjøper overtar ansvaret for disse forholdene. Wc rom er ikke etablert.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## 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)		
Etasje		62		62	
<b>SUM</b>		<b>62</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>62</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

## Byggetegninger

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

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Einar Haagensen Kine S Larsen	Takstingeniør Medhjelper Haagensen Takst

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3234 LUNNER	28	78		0	1704 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no og Kommunekart.com	Eiet

### Adresse

Bakketunvegen 5

### Hjemmelshaver

Moen Willy

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom beliggende i Bakketunvegen 5, 2730 Lunner i Lunner Kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

### Regulering

Ikke regulert.

Kommuneplan 2023-0001, arealbruk er boligbebyggelse (delareal 75 m<sup>2</sup> KP Hensynsonenavn H190 "andre sikringssoner").

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med blant annet gruslagt gårdsplass, gjerde, forstøtningsmur, heller og skråning.

### Tinglyste/andre forhold

Informasjon om eiendommen og bygningene på eiendommen er begrenset siden eiendommen selges som dødsbo.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.05.2026	ullstendig egenerklæring foreligger ikke, da eiendommen selges som dødsbo.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.05.2026		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	13.05.2026	Rekvirent har gitt opplysninger om utførte arbeider, årstall og eventuelt andre relevante forhold. Rekvirent har lest gjennom og godkjent rapportutkastet.	Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger	11.05.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonspøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 ulik definisjon 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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