

Tilstandsrapport



Enebolig



Kløverveien 8, 1850 MYSEN



INDRE ØSTFOLD kommune



gnr. 330, bnr. 366

Sum areal alle bygg: BRA: 234 m² BRA-i: 217 m²



Befaringsdato: 05.02.2026

Rapportdato: 11.02.2026

Oppdragsnr.: 13975-3279

Referansenummer: UW9495

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen



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.

Moen Takst AS

Moen Takst er takstingeniør på fast eiendom i Indre Østfold (Askim, Eidsberg, Spydeberg, Trøgstad, Marker, Hobøl og Skiptvet) og Follo. Vi er medlem av Norsk Takst, det betyr at du kan stole på at jobben vi utfører for deg er grundig og at den følger alle nødvendige krav. Takstingeniørenes rolle er bygget på kjerneverdiene Tillit, Trygghet og Troverdighet.



Rapportansvarlig

Are Johan Moen

are@moentakst.no

415 58 912



Norsk takst

ØNITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Enebolig med underetasje og 1. etasje. Bygningen ble oppført i 1964. Grunnmur i lettklinkerblokker. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekingen er av betongtakstein. Taktekingen er fra 2020. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2016-2018. Noen vinduer har kun byttet glass, og har opprinnelige karmen.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2015, type IKEA, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og induksjonstopp. Bad i boligen 1. etasje, renover i 2015. Det er flislagte overflater på vegger (i dusjen) og gulv. Ellers baderomsplater på vegg. Badet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter, overhengende speilskap m/belysning, dusj samt vegghengt toalett. Vaskerom i kjeller, med fliser på gulvet, lagt i 2016. Rommet er innredet med utslagsvask i rustfritt stål. Toalettrom i underetasje, med fliser på gulvet. Rommet er innredet med servantinnredning med overhengende speil, og det er montert toalett.

Boligen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning med tanke på alder, dog påvist avvik befaringsdagen som vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer i tiden som kommer.

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Terrasse på 14 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue i underetasje. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord.

Veranda på 30 m², vendt mot nordvest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Deler av veranda er takoverbygget med plasttak.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje:

Gulv: Laminat og parkett. Fliser i bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater og panel. Baderomsplater og fliser i bad.

Himlinger: Malte plater og panel.

Underetasje:

Gulv: Laminat, betong og fliser.

Vegger: Malte/tapetserte plater, mdf-panel, pusset mur og mdf-panel.

Himlinger: Malte overflater.

Trapper i tre mellom etasjene.

Boligen har slette, lyse dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i boligen 1. etasje, renover i 2015. Det er flislagte overflater på vegger (i dusjen) og gulv. Ellers baderomsplater på vegg. Badet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt overhengende speilskap m/belysning. Dusjen er plassert i nedsenket nisje og har vegg i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i vegg.

Vaskerom i kjeller, med fliser på gulvet, lagt i 2016. Rommet er innredet med utslagsvask i rustfritt stål, og det er opplegg og plass til vaskemaskin. Naturlig ventilering av rommet. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2015, type IKEA, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og induksjonstopp. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i underetasje, med fliser på gulvet. Rommet er innredet med servantinnredning med overhengende speil, og det er montert toalett. Panelovn på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Boligen har naturlig og elektrisk ventilasjon.

Oppvarming:

Peis m/innsats fra 2017.

Luft/luft varmepumpe fra 2018 i stue, type Mitsubishi.

Elektriske varmekabler i bad og vaskerom.

Annet:

Varmtvannstanken fra 2001, er på ca. 200 liter og er plassert i vaskerom.

Sikringsskap med automatiske sikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 911,7 m². Skrående tomt, opparbeidet med plenareal og diverse beplantning. Parkering skjer på gårdsplassen samt i garasje.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

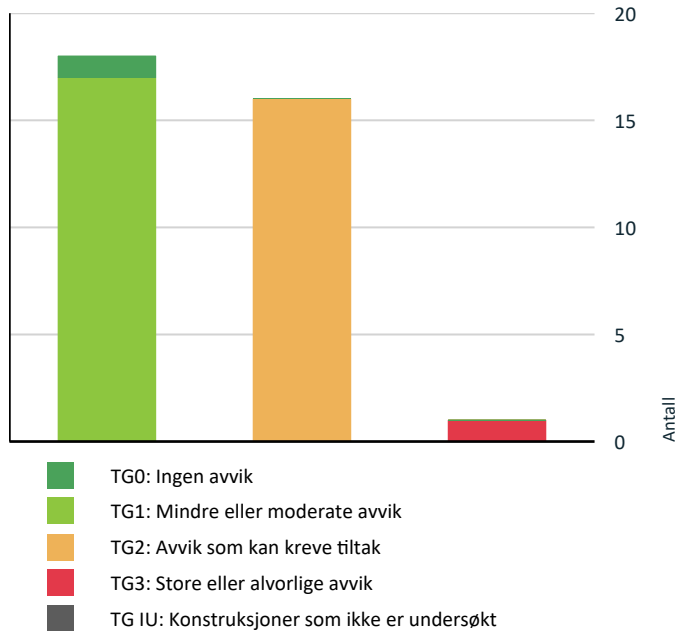
Enebolig

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

Veranda er ikke byggemeldt til Indre Østfold kommune. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse foreligger.

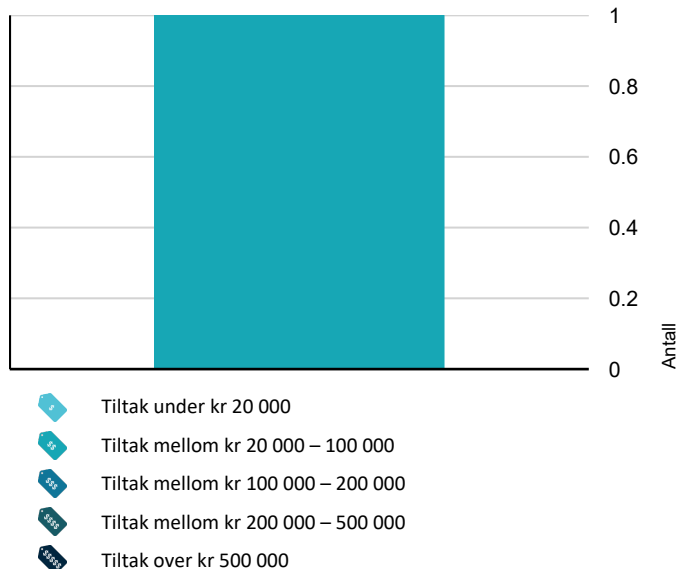
Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer -kjøkken/trapp/garasje [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

[Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energikarakteren (bokstav) angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.

Oppvarmingskarakteren (farge) forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

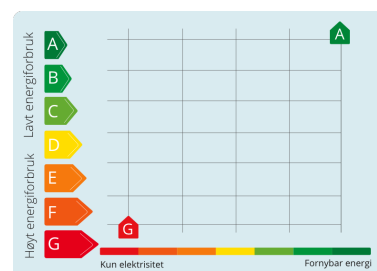
Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1964

Kommentar

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TE 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Taktekkingen er fra 2020.

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

Taket var dekket med snø på befaringsdagen, det tas derfor et spesifikt forbehold om tilstanden.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

TE 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Pipe er helbeslått med blikk over taket.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

TE 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vegger er besiktiget fra bakkeplan, og det er foretatt stikkprøvetakninger sammen med visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler, som følge av elde, eksponering av vær/vind samt manglende vedlikehold opp gjennom årene.

- Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal drenere ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermer, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilstrekkelig lufting mellom kledning og yttervegg for å sikre at eventuell fuktighet kan tørke ut, og for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.
- Ved utskifting av kledning bør korrekt oppbygning med lufting prioriteres, da manglende lufting kan føre til oppfukting og skade på veggkonstruksjonen over tid.
- Kledningen viser værslitasje og tørkesprekker. Uten vedlikehold/utbedring kan det oppstå skader og redusert levetid på treverket.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre, type saltak.
Tilgang til loft via garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

- Registrert områder med muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet. Årsak er fordi det er for fuktig på loftet, fra boligen kommer fuktig luft opp på loftet, som kjøles ned. Dette skyldes for dårlig/eller manglende damperre mot loft.

- Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.

- Påvist noe fuktskjolder i undertaket rundt pipe, ikke fuktig på befaringsdagen og kan relateres til tidligere skade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke etablert tilfredsstillende dampersperre mot kaldt loft. Utilstrekkelig dampersperre kan medføre økt risiko for kondens og fuktskader på loftet, spesielt ved høy luftfuktighet inne og kalde utetemperaturer. For å redusere risikoen, bør det ved framtidige oppgraderinger vurderes å etablere dampersperre eller annen fuktsikker løsning mellom himling og kaldt loft.

- Luftingen bør utbedres for å lukke avviket og for å redusere risikoen for kondens og fuktskader. Dersom det ikke gjøres tiltak, er det viktig at det gjøres ytterligere undersøkelser og hold konstruksjon under oppsikt, spesielt i vinterhalvåret hvor kondensering/ising oppstår oftest.

TG 1 Vinduer

Vinduer har rammer og karmar av tre.

Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2016-2018. Noen vinduer har kun byttet glass, og har opprinnelige karmar.

TG 2 Vinduer -kjøkken/trapp/garasje

Vindusglass i kjøkken og trapp samt garasje. Vinduer i garasje er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

- Påvist ett vindu i kjøkken og vindu i trapp med punktert glass. Årsaken til punkterte glass er som regel at det er kommet en brist i tetningsmassen mellom karm og rute.

- Vinduenes karmar i garasje har synlige sprekker som kan svekke funksjon og tetthet over tid, forårsaket av aldring, fukt samt manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Punkterte vinduer har redusert isolasjonsevne og kan gi dugg mellom glassene. Utsifting bør vurderes for å opprettholde funksjon og komfort.

Slitte vinduskarmar med sprekker bør repareres, vedlikeholdes eller skiftes ut for å sikre tetthet og forhindre fuktskader. Uten tiltak kan skadene forverres og svekke vinduets funksjon.

TG 1 Dører

Ytterdør med glassfelt fra 2015.

Hev- og skyvedør med energiglass fra 2018.

Terrassedør i underetasje fra 2016.

- Utvendige dører viser normal bruksslitasje, uten tegn til større avvik eller skader som ble registrert på befaringsdagen. Dørene fungerer som forventet, med slitasje som er alders- og bruksmessig normal.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 14 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue i underetasje. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord.

Veranda på 30 m², vendt mot nordvest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Deler av veranda er takoverbygget med plasttak.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

- Det er påvist skjevheter i terrasse, sannsynligvis som følge av utilstrekkelig eller mangelfullt grunnarbeid og fundamentering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For å rette opp skjevhetene bør grunnarbeidet og fundamentering vurderes og eventuelt forbedres for å hindre videre setninger. Dersom tiltak ikke utføres, kan skjevhetene forverres over tid.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

1. etasje:

Gulv: Laminat og parkett. Fliser i bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater og panel. Baderomsplater og fliser i bad.

Himlinger: Malte plater og panel.

Underetasje:

Gulv: Laminat, betong og fliser.

Vegger: Malte/tapetserte plater, mdf-panel, pusset mur og mdf-panel.

Himlinger: Malte overflater.

- Overflatene viser normal slitasje som er forventet med tanke på byggets alder og bruk. Dette inkluderer mindre riper, merker og generell slitasje som er naturlig etter flere års bruk, men som ikke påvirker funksjonaliteten. Slitasjen anses som aldersrelatert og krever ikke umiddelbare tiltak, men vanlig vedlikehold kan være aktuelt for å opprettholde overflatene i god stand.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Foretatt kontroll av planhetasvvik ved hjelp av en punktlaser, målt 5 mm i stue og 6 mm i kjøkken. I underetasje ble det målt ca. 7 mm i stue og 6 mm i soverom. Avvik er innenfor standardens krav til godkjent måleavvik. Påvist noe lokale forskjeller i dekket i underetasje, utover hva som er standard for legging av flytende gulv.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør i 2020.

Peis m/innsats fra 2017.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er foretatt, og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16,5.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"

- Det ble etter hulltaking påvist og målt ca. 16,5 vektprosent i vegg. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent, øker faren for råte og muggsoppvekst.

- Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier.

- Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes fukt fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre fuktsikring og vurdere tiltak som drenering, fuktsperre og isolasjon mot grunnen for å redusere fuktinntrengning.

Videre bør fuktforholdene overvåkes jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av skader, da forhøyet fuktighet kan føre til råte, muggvekst og ødeleggelse av materialer over tid.



TG 1 Innvendige trapper

Trapper i tre mellom etasjene.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har slette, lyse dører.

Vurdering av avvik:

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

- Ved funksjonstesting, ble det påvist at enkelte dører subber mot karm eller terskel, noe som skyldes monteringsavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Avviket krever ingen umiddelbare tiltak, men det bør vurderes justering av dører som subber mot karm eller terskel for å unngå økt slitasje og redusert funksjonalitet over tid.

Andre innvendige forhold

Eternittplater mellom garasje og boligdelen (ikkeholder asbest)

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i boligens 1. etasje, renoveret i 2015. Det er flislagte overflater på vegger (i dusjen) og gulv. Ellers baderomsplater på vegg. Badet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt overhengende speilskap m/belysning. Dusjen er plassert i nedsenket nisje og har vegg i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: Faktura.

Årstall: 2015

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket har panel.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 15 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Svakt fall også lokalt i dusjen, ikke 1:50 (1 cm pr 0,5 meter). Eventuelt lekkasjvann vil ikke ledes mot sluk fra alle deler av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet kan fungere med dette avviket, men utbedring av fallforhold anbefales for å lukke avviket.

- Ved lekkasjer kan sluket ha begrenset kapasitet, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (faktura).

- Tettesjiktet/membran ligger skjult i konstruksjonen, det er derfor ingen mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på alder (forventet levetid) og fremvist faktura.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/-hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom i kjeller, med fliser på gulvet, lagt i 2016. Rommet er innredet med utslagsvask i rustfritt stål, og det er opplegg og plass til vaskemaskin. Naturlig ventilering av rommet. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Fremvist faktura på golv, ellers ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Ingen form for tettesjikt rommet. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vaskerommet bør oppgraderes med godkjent tettesjikt for å tåle normal bruk som våtrom etter dagens krav. Rommet kan i dag fortsatt brukes, men manglende tetthet innebærer økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2015, type IKEA, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og induksjonstopp. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri.

Årstall: 2015

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015

Kilde: Faktura e.l

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom i underetasje, med fliser på gulvet. Rommet er innredet med servantinnredning med overhengende speil, og det er montert toalett. Panelovn på veggen.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Montering av mekanisk avtrekk kan vurderes for å sikre optimal ventilasjon og opprettholde et godt inneklima. Naturlig avtrekk kan fungere tilfredsstillende, men mekanisk avtrekk gir bedre kontroll over fukt- og luftfjerning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber samt rør-i-rør. Alder for røropplegg er dels ukjent, dels fra byggeåret og dels fra 2015 (bad).

Vurdering av avvik:

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

- Deler av kobberrørene er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og økt risiko for slitasje.

- Rørkursene på rør-i-rør-systemet for vannledningene er ikke merket, noe som gjør det utfordrende å identifisere hvilke rør som fører til spesifikke vannuttak eller kraner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Rørene fungerer som forventet i dag, men på grunn av alder er det økt risiko for lekkasjer eller skader.

- Regelmessig inspeksjon og vurdering av utskifting bør gjennomføres for å unngå plutselige vannskader og følgekostnader.

- Merk rørkursene tydelig i rør-i-rør-systemet. Uten merking kan det være vanskelig å identifisere riktig kurs ved lekkasjer eller vedlikehold, noe som kan føre til forsinkelser og risiko for skade.



Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Røropplegg fra byggeåret og 2015.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

- Støpejernsrør, som var et vanlig rørmateriale mellom 1950 og 1970, har nå nådd en alder der forventet levetid er nær overskredet. Basert på materialets egenskaper og anleggets alder, er tilstandsgrad 2/3 tildelt. Dette skyldes at slike rør ofte viser tegn til aldring og slitasje etter mange års bruk, selv om det per i dag ikke er registrert synlige skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales å gjennomføre en grundig kontroll av avløpsrørene for å avdekke eventuell slitasje eller skader, og vurdere utskiftning av eldre rør ved behov.

- Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, tilstopping eller vannskader som følge av rørbrudd.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig og elektrisk ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe fra 2018 i stue, type Mitsubishi.
Service utført for ca. 3 år siden.

Årstall: 2018

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken fra 2001, er på ca. 200 liter og er plassert i vaskerom.

Årstall: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Varmtvannstanken er over 20 år gammel, noe som overstiger forventet levetid for en slik installasjon. Dette øker risikoen for funksjonssvikt, lekkasjer eller ineffektiv drift, da eldre tanker kan ha slitasje på viktige komponenter som kan føre til redusert ytelse og energiforbruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken med en nyere og mer energieffektiv modell for å redusere risikoen for lekkasje og driftsstans.

- Uten tiltak er det økt fare for funksjonssvikt og vannskader som følge av lekkasje fra tank eller tilhørende rørforbindelser.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med automatiske sikringer.
Elektriske varmekabler i bad og vaskerom.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1964 - Det er gjort en del oppgraderinger etter 2015, hvor det er fremvist dokumentasjon.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent - Ukjent før nåværende eiers eie.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
- Fremvist dokumentasjon på arbeider utført etter 2015.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

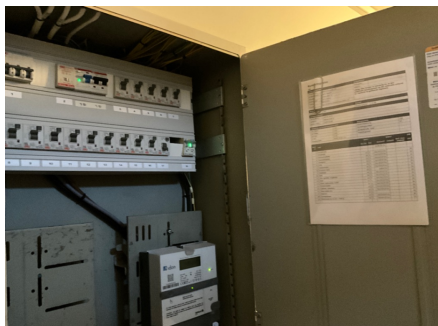
Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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 bakgrunn av alderen på deler av det elektriske anlegget samt dels manglende dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drensfunksjon fra 2014. Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset.

- Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av drenering ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Det ble påvist forhold i kjeller som kan indikere at dreneringen har begrenset effekt, målt noe høye fuktverdier etter hulltaking, og det er påvist kalkutslag på vegger og gulv. Om dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen vites ikke, og det må gjøres ytterligere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til de forhøyede fuktverdiene og kalkutslagene, samt vurdere drenerings funksjon.
 - Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader i kjeller, som kan føre til skader på konstruksjonen og redusert innemiljø.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

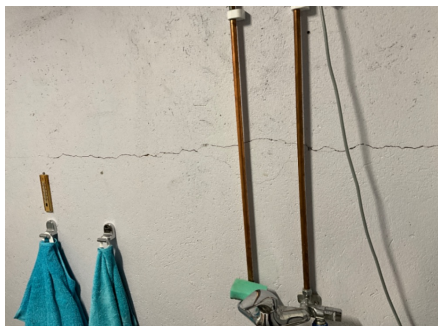
Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Påvist riss/sprekker i mur. Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostskafer øke. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Horisontal sprekke/riss i grunnmur skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg. anbefaler å følge med på videre utvikling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Sprekkene bør overvåkes regelmessig for å unngå forverring. Tetting kan bli aktuelt for å hindre vanninntrengning og frostskafer.
 - Dersom sprekken utvikler seg, bør det vurderes ytterligere undersøkelser og utbedring for å redusere risiko for vannskafer, frostskafer og eventuelle setningsskafer i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Justering av terreng rundt boligen anbefales for å sikre tilstrekkelig avrenning bort fra grunnmuren.

- Uten tiltak kan vann samle seg nær bygningen, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og fuktskader på grunnmur og fundamenter.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1964. Det er septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av jernrør og plast og er fra 1964 og 2019. 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

- Andre tiltak:

- Det anbefales å overvåke tilstanden og planlegge for utskifting av ledningene som en del av langsiktig vedlikehold.

- Alderen på ledningene medfører økt risiko for lekkasjer, tilstopping og brudd, noe som kan føre til driftsavbrudd, vannskader og behov for kostbare reparasjoner.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det vil komme fremtidig pålegg om etablering av annen avløpsløsning. Tidspunkt for dette er ikke fastsatt.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør planlegges for etablering av ny avløpsløsning, da det forventes pålegg om dette i fremtiden.

Videre bruk av septiktanken innebærer økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer, ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

TG 1 Oljetank

Tilstandsrapport

Eier har ikke kjennskap til oljetank, opplyst i tidligere salgsoppgave at tanken er fjernet. Det foreligger dokumentasjon fra tidligere eier at oljetank er tømt og rengjort. Tank på 100 liter, ukjent hvor denne måtte være.



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak
- Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler, da dette kan medføre fare for brann eller personskade. Dette på bakgrunn av alder på deler av anlegget samt manglende dokumentasjon før 2015.
- Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere risikoen for helseskader som følge av radoneksponering.
- Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes til dagens krav for å hindre fallulykker.
- Åpninger i rekkverk i innvendige trapper bør reduseres til å tilfredsstille dagens forskriftskrav, for å unngå risiko for at barn kan falle gjennom.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp bør reduseres til å tilfredsstille dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fall, spesielt for barn.

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

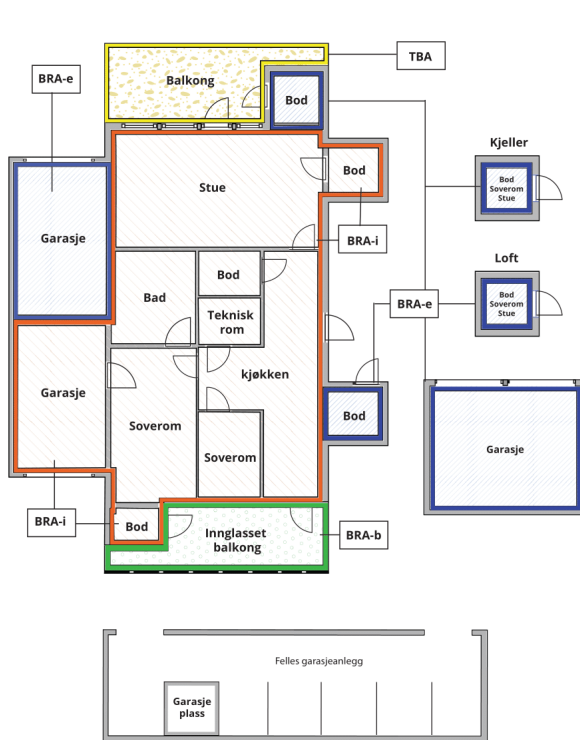
Hva er måleverdig areal?

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)		
1. etasje	106	17		123	30
Underetasje	111			111	14
SUM	217	17			44
SUM BRA	234				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad, entré, hall m/trapp, soverom, kjøkken, stue, soverom 2	Garasje	
Underetasje	Stue, soverom, soverom 2, bod, bod 2, bod 3, gang, toalettrom, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Veranda er ikke byggemeldt til Indre Østfold kommune. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse foreligger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	178	56

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	330	366		0	911.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kløverveien 8

Hjemmelshaver

Kure Halvor, Kure Oddrun Korsvik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i sør-østre del av Mysen sentrum. I Mysen sentrum er skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra Mysen stasjon er det jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo (ca. 55 minutter til Oslo S, med nye Follobanen). I nærheten finner man populære turområder som Helsestien langs Mysenelva og Høytorp fort, og det er heller ikke langt til Trømborgfjella, som utover merkede turstier også byr på flotte bade- og fiskevann.

Adkomstvei

Greie adkomstforhold.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp videre til grøft

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 911,7 m².

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	30.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	05.02.2026		Fremvist		Nei
Energirapport			Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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.