

# Tilstandsrapport

📍 Høgliveien 12, 1850 MYSEN

📖 INDRE ØSTFOLD kommune

# gnr. 329, bnr. 146

**Areal (BRA): Enebolig 191 m<sup>2</sup>, Garasje 61 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 23.05.2023

Rapportdato: 14.06.2023

Oppdragsnr.: 13975-1784

Referansenummer: CK1288

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen



Gyldig rapport  
14.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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

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

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

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



### Rapportansvarlig



Are Johan Moen  
Uavhengig Takstingeniør  
are@moentakst.no  
415 58 912

# 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- 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
- løse gjenstander 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).

# 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller, 1. etasje og 2. etasje på totalt 191 m<sup>2</sup>. Grunnmur i betong. Veggene har laftet konstruksjon (maskinkraft). Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekkingen er av betongtakstein, fra 2000. Vinduer har rammer og karmen av tre og PVC. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 1986 og 2013.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkkenet i kjeller, med åpen løsning samt plass til liten spisegruppe. Innredningen er fra 2013, type HTH, og har slette fronter i høyglans sort samt laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenet i boligens 1. etasje, med åpen løsning samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2015, type IKEA, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp samt oppvaskmaskin. Bad/vaskerom i kjeller, med flislagte overflater på vegger og gulv, bygget nytt i 2013, delvis i egen regi. Badet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter, overhengende speil, dusj samt vegghengt toalett. Bad i boligens 1. etasje, pusset opp i 2015. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med overhengende speil med belysning, dusj samt vegghengt toalett. Bad i boligens 2. etasje, pusset opp i 2016, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter, overhengende speil samt vegghengt toalett og badekar.

Boligen fremstår med diverse avvik som vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer i tiden som kommer. Store deler av arbeidet i boligen er utført i egen regi, og bærer dels preg av dette.

Rapporten må leses i sin helhet.

## Enebolig

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veranda på 45 m<sup>2</sup>, vendt mot syd, med tilgang fra bolig og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt pvc på rekkvet

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

### Kjeller:

Gulv: Parkett i stue/kjøkken og soverom. Fliser i entré og bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Malte plater.

### 1. etasje:

Gulv: Klikkvinyll i entré. Parkett i stue og kjøkken. Fliser i bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Malte plater.

### 2. etasje:

Gulv: Laminat, fliser i bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Malte plater.

Boligen har trapp i tre mellom etasjene.

Innvendige dører er lyse dører, blanding av profilerte og glatte dører.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i kjeller, med flislagte overflater på vegger og gulv, bygget nytt i 2013, delvis i egen regi. Badet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt overhengende speil. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Badet/vaskerommet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

Bad i boligens 2. etasje, pusset opp i 2016, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter og overhengende speil. Videre er det montert vegghengt toalett samt badekar. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, og det er downlights i himlingen.

Bad i boligens 1. etasje, pusset opp i 2015. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

[Gå til side](#)

## KJØKKEN

# Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken i kjeller, med åpen løsning samt plass til liten spisegruppe. Innredningen er fra 2013, type HTH, og har slette fronter i høyglans sort samt laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Det er montert fliser på veggen mellom skapene.

Kjøkken i boligens 1. etasje, med åpen løsning samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2015, type IKEA, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp samt oppvaskmaskin. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjon og har kullfilter. Det er montert plater på veggen (Kitchenboard) mellom skapene. Kjøkkenvasken er nedsenket i benkeplaten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

### Ventilasjon:

Boligen har elektrisk og naturlig ventilasjon.

### Oppvarming:

Elektriske varmekabler i badene i 1. etasje og 2. etasje samt i bad/vaskerom i kjeller.

### Annet:

Sikringssskap med automatiske sikringer i kjeller og 2. etasje. Hovedsakelig nytt opplegg i kjeller i 2013 - 2014. Skap i 2. etasje ombygget rundt 2000.

2. stk varmtvannsbereidere på ca 200 liter plassert i kjelleren.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 1 321 m<sup>2</sup>. Dels flat og dels skrående tomt, opparbeidet med planareal samt diverse beplantning. Det er på en del av eiendommen lagt belegningsstein. Parkering skjer i gårdsplassen som er gruset eller i garasjen.

[Gå til side](#)

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	55	55	0
1. etasje	73	73	0
2. etasje	63	63	0
<b>Sum</b>	<b>191</b>	<b>191</b>	<b>0</b>

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	61	0	61
<b>Sum</b>	<b>61</b>	<b>0</b>	<b>61</b>

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

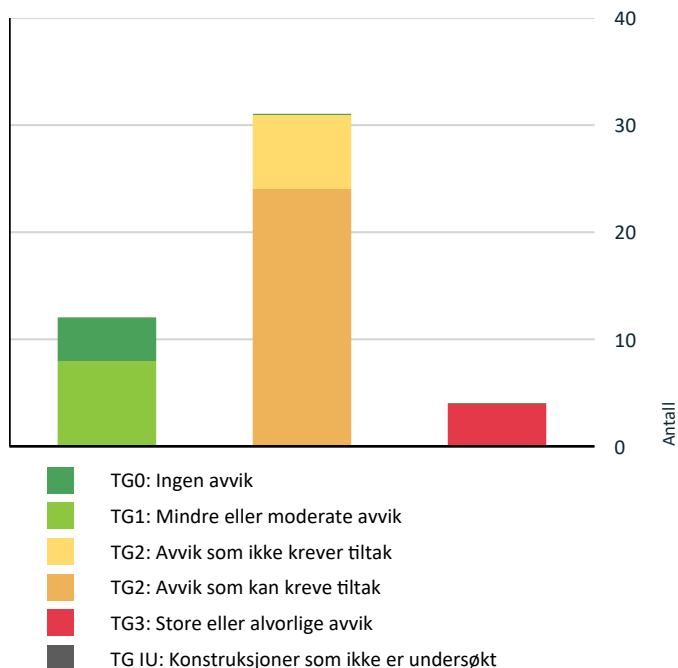
### Enebolig

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

Ikke søkt om bruksendring av kjeller. Separat leilighet i kjelleren er heller ikke godkjent.

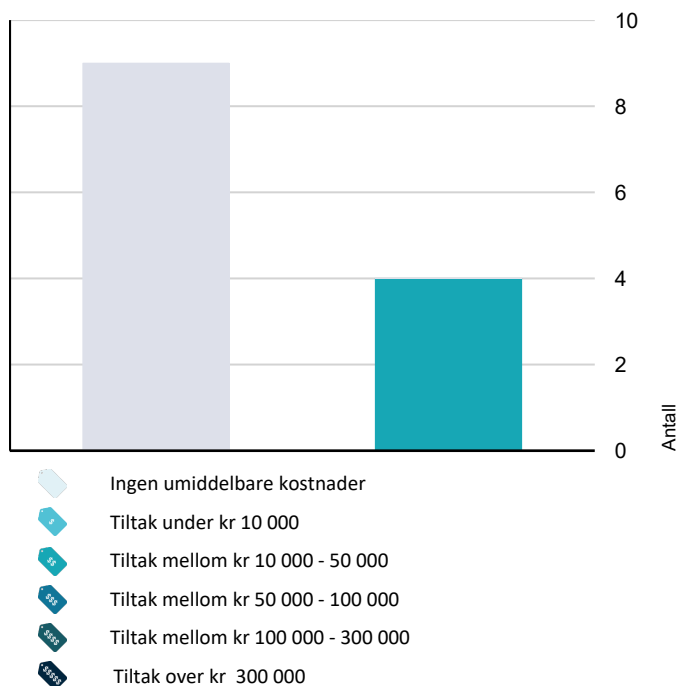
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

- Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan, skal sikres med rekkverk.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

##### ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 22 mm avvik i gangen og stue/kjøkken. Lokalt ble det målt ca. 19 mm over 2 meter i stue. I 1. etasje ble det målt ca. 35 mm avvik i stue/kjøkken. Lokalt ble det målt 18 mm over 2 meter. Ellers påvist flere lokale avvik, utover hva som er standard for legging av flytende gulv.

##### ! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

- Opplyst av eier at det foreligger fyringsforbud på pipe.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

##### ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap med automatiske sikringer i kjeller og 2. etasje.

Hovedsakelig nytt opplegg i kjeller i 2013 - 2014. Skap i 2. etasje ombygget rundt 2000.

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### ! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

# Sammendrag av boligens tilstand

- Takvann er ikke ledet bort fra grunnmuren. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort.

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

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

Konstruksjonene har skjevheter.

- Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. Luftespalte er tettet med isolasjon eller skum. 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.

- Opplyst at tilbygget kan bevege på seg i de ulike sesongene, som følge av for dårlig fundamentering.

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fukt skjolder i undertak/takkonstruksjon.

- Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. Skrå tretak med kaldt loft anbefaler en ca. 50 mm kontinuerlig spalte. God og kontinuerlig lufttetting i himling er viktig, slik at luftlekkasjene reduseres til et minimum og risiko for skader reduseres.

- Påvist noe fukt skjolder i undertaket på befaringsdagen. Det ble ikke påvist høye fuktverdier. Kan relateres til tidligere tilsig.

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

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Påvist manglende beslag i underkant av flere vinduer rundt boligen. Vannbrettbeslag og tetting rundt, og særlig under vinduet, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fukt skader i veggen.

- Ikke tilstrekkelig tettet rundt flere vinduer, synlig glippe mellom veggkonstruksjonen og vindu. Flere vinduer står også skjevt i vindusåpning.

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

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

- Påvist dels slitasje på utvendige dører samt manglende beslagløsninger.

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

Konstruksjonene har skjevheter.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Rekkverkshøyde målt til under 1 meter, som er dagens krav til rekkverk. Rekkverket er dog iht. krav ved oppføringstidspunktet.

- Påvist noe skjevheter i verandakonstruksjonen.

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

Det er påvist skader på overflater.

- Påvist dels slitasje/skader på overflater i boligen, spesielt overflater i kjeller som har slitasjegrad mer enn normalen.

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fukt skader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

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

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

## ! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

- Foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, ukjent membranløsning i våte soner, rundt rør og i innebygget sistene.

## ! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

- Ingen drensspalte fra sistenekasse er etablert. Det skal være en liten åpning slik at eventuelt lekkasjevann skal kunne synliggjøres her. Eventuelt burde det vært montert lekkasjestopper.

## ! Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

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

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

- Avtrekk i badet fungerte ikke tilfredsstillende på befaringsdagen.

- Begrenset med tilluft til badet, ikke flat terskel. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

## ! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist sprekker i fliser.

- Påvist sprukne fliser på vegger i badet, trolig som følge av at det er bevegelse i den tilbygde delen.

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

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

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

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 10 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Også påvist svakt fall lokalt i dusjen.

- Det ble påvist hulrom/bom i underkant av gulvfliser i badet.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

- Foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, ukjent membranløsning i våte soner, rundt rør og i innebygget sistene.

## ! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

- Ingen drensspalte fra sistenekasse er etablert. Det skal være en liten åpning slik at eventuelt lekkasjevann skal kunne synliggjøres her. Eventuelt burde det vært montert lekkasjestopper.

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

Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

- Ikke påvist klemt membranløsning i sluket befaringsdagen. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

- Foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, ukjent membranløsning i våte soner, rundt rør og i innebygget sistene.

## ! Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

- Påvist noe slitasje på innredningen, utover normal slitasje. Også noe gjenstående arbeider. Platetoppen er sprekt opp og delvis ødelagt.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

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

Avtrekk til bad i kjelleren hadde begrenset effekt på befaringsdagen.

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

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

- For å sikre varmepumpens levetid, anbefales det å utføre service hvert 2. eller hvert 3. år.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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

Det er påvist andre avvik:

- Ikke registrert toppliste på grunnmursplast. Ihht. byggforskerien "Utvendig fuktsikring av bygninger", står det at "utvendige grunnmursplater skal i øvre platekant avsluttes med lister eller beslag. Dette er viktig, slik at ikke eventuelt slagregn, snøsmelting o.l. renner ned bak grunnmursplasten".

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

Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

- Gjenstående arbeider på puss utvendig.

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

# Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m.
- Ikke håndlist på begge sider av trapp. Trapp tilfredsstillende ikke dagens krav til trapp. § 12-16 i Byggteknisk forskrift sier "Trapp skal være lett og sikker å gå i. Trapp skal ha sikker avgrensing og ha håndlist på begge sider".



## Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

- Ved funksjonstesting av dører, ble det påvist at enkelte dører subber i karm/terskel.



## Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fuger.  
Det er påvist andre avvik:

- Påvist riss/krakkelering i fliser.
- Påvist stedvis avvik på fuger i badet. Det er manglende fuger samt stedvis sprang/avvik, utover hva som er norsk standard.



## Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fuger.

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 22 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Også svakt fall lokalt i dusjen.
- Påvist avvik/manglende fugemasse i flisfuger enkelte steder. Ellers påvist avvik på fuger, utover hva som er norsk standard.



## Kjøkken > Avtrekk > Kjøkkenet

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).



## Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

- Rør-i-rør under kjøkkenbenken er ikke endetettet, ved eventuelt lekkasje vil det være fare for at vann renner ut der.



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Anvendelse

Benyttes til boligformål.

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 1

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

### Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål. Pipe er helbeslått med blikk over taket.



Årstall: 2000

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Takvann er ikke ledet bort fra grunnmuren. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

## Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har hovedsaklig laftet konstruksjon (maskinkraft). Bindingsverk i tre i tilbygget. Fasade/kledning har liggende bordkledning. - Nøktren isoleringsgrad.



### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
  - Konstruksjonene har skjevheter.
- Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. Luftespalte er tettet med isolasjon eller skum. God lufting er viktig og skal dreneres 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.
- Opplyst at tilbygget kan bevege på seg i de ulike sesongene, som følge av for dårlig fundamentering.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Bedre lufting av kledning bør vurderes, dagens løsning kan resultere til redusert levetid på kledning.
- Bedre fundamentering til tilbygget bør vurderes, bad er plassert i tilbygget del. For mye bevegelse kan resultere til svekket tettesjikt samt sprekker i fliser

# Tilstandsrapport

## Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjon i tre, type saltak.  
Tilgang til loft via soverom  
Ingen isolasjon mellom bolig og loft.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. Skrå trectak med kaldt loft anbefaler en ca. 50 mm kontinuerlig spalte. God og kontinuerlig lufttetting i himling er viktig, slik at luftlekkasjene reduseres til et minimum og risiko for skader reduseres.
- Påvist noe fuktskjolder i undertaket på befaringdagen. Det ble ikke påvist høye fuktverdier. Kan relateres til tidligere tilsig.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for tiltak, da loftet ser ut til på opprettholde sin tiltenkte funksjon, dog anbefalt å holde konstruksjon under oppsikt. Lufting kan utbedres ved omlegging av takteking, slik at luftingen legges over taket.

## Vinduer

TG 2

Vinduer har rammer og karmen av tre og PVC.  
Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 1986 og 2013.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Påvist manglende beslag i underkant av flere vinduer rundt boligen. Vannbrettbeslag og tetting rundt, og særlig under vinduet, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i veggen.
- Ikke tilstrekkelig tett rundt flere vinduer, synlig glippe mellom veggkonstruksjonen og vindu. Flere vinduer står også skjevt i vindusåpning.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må foretas lokal utbedring på flere vinduer, dagens løsning kan gi fuktskader i konstruksjon.

## Dører

TG 2

Terrassedør i stue i kjeller er fra 1980-tallet.  
Ytterdør med glassfelt, ukjent alder.



### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Påvist dels slitasje på utvendige dører samt manglende beslagløsninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Veranda på 45 m<sup>2</sup>, vendt mot syd, med tilgang fra bolig og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt pvc på rekkvet

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverkshøyde målt til under 1 meter, som er dagens krav til rekkverk. Rekkverket er dog iht. krav ved oppføringstidspunktet.
- Påvist noe skjevheter i verandakonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

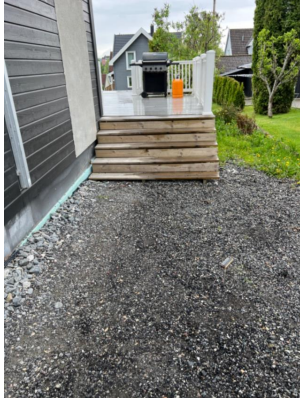
- Lokal utbedring må utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# Tilstandsrapport

## Utvendige trapper

TG 3

Utvendig trapp i tre.



### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan, skal sikres med rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## INNSENDIG

### Overflater

TG 2

Kjeller:  
Gulv: Parkett i stue/kjøkken og soverom. Fliser i entré og bad.  
Vegger: Malte/tapetserte plater. Fliser i bad.  
Himlinger: Malte plater.

1. etasje:  
Gulv: Klikkvinyll i entré. Parkett i stue og kjøkken. Fliser i bad.  
Vegger: Malte/tapetserte plater. Fliser i bad.  
Himlinger: Malte plater.

2. etasje:  
Gulv: Laminat, fliser i bad.  
Vegger: Malte/tapetserte plater. Fliser i bad.  
Himlinger: Malte plater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.
- Påvist dels slitasje/skader på overflater i boligen, spesielt overflater i kjeller som har slitasjegrad mer enn normalen.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, dog må det gjøres utbedringer om avviket skal lukkes.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskiller er av trebjelkelag (stubbloftsleire mellom etasjene).  
Støpt betongdekke i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
  - Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt ca. 22 mm avvik i gangen og stue/kjøkken. Lokalt ble det målt ca. 19 mm over 2 meter i stue. I 1. etasje ble det målt ca. 35 mm avvik i stue/kjøkken. Lokalt ble det målt 18 mm over 2 meter. Ellers påvist flere lokale avvik, utover hva som er standard for legging av flytende gulv.

### 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.

## Radon

TG 2

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

TG 3

Boligen har mursteinspipe.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.
- Opplyst av eier at det foreligger fyrningsforbud på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

# Tilstandsrapport

## Rom Under Terreng

TG 2

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er foretatt, og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- 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 ødelagte.
- Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes kappilært fuktoppsug fra grunnen.
- Det ble etter hulltaking påvist og målt 17 vektprosent i vegg. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent, øker faren for råte og muggsoppvekst.

### 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.

## Innvendige trapper

TG 2

Boligen har trapp i tre mellom etasjene.



### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m.
- Ikke håndlist på begge sider av trapp. Trapp tilfredsstillende ikke dagens krav til trapp. § 12-16 i Byggeteknisk forskrift sier "Trapp skal være lett og sikker å gå i. Trapp skal ha sikker avgrensning og ha håndlist på begge sider".

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

## Innvendige dører

TG 2

Innvendige dører er lyse dører, blanding av profilerte og glatte dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Ved funksjonstesting av dører, ble det påvist at enkelte dører subber i karm/terskel.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### Generell

Bad/vaskerom i kjeller, med flislagte overflater på vegger og gulv, bygget nytt i 2013, delvis i egen regi. Badet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt overhengende speil. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Badet/vaskerommet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Badet bærer preg av ufagmessige arbeider.

### Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har fliser. Taket er malt.



#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.
- Det er påvist andre avvik:
  - Påvist riss/krakkelering i fliser.
  - Påvist stedvis avvik på fuger i badet. Det er manglete fuger samt stedvis sprang/avvik, utover hva som er norsk standard.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, dog må det gjøres tiltak om avviket skal lukkes.

### Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22 mm.



#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.
- 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 22 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Også svakt fall lokalt i dusjen.
  - Påvist avvik/manglende fugemasse i flisfuger enkelte steder. Ellers påvist avvik på fuger, utover hva som er norsk standard.

#### Konsekvens/tiltak

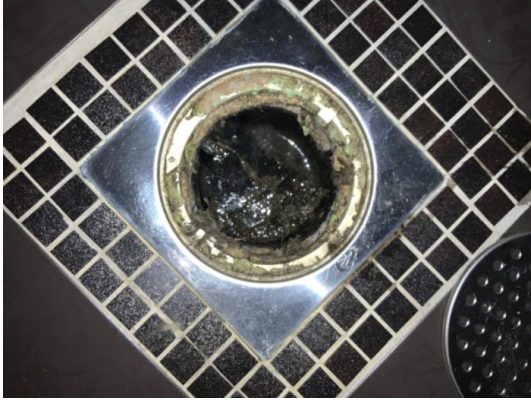
- Det må foretaes lokal utbedring
  - Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, dog må det gjøres lokale utbedringer dersom avviket skal lukkes.

# Tilstandsrapport

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



### Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
- Foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, ukjent membranløsning i våte soner, rundt rør og i innebygget systerne.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig, tett dusjkabinett bør vurderes.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 2

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Ingen dreusspalte fra systerne er etablert. Det skal være en liten åpning slik at eventuelt lekkasjevann skal kunne synliggjøres her. Eventuelt burde det vært montert lekkasjestopper.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

## Ventilasjon

TG 2

Det er elektrisk styrt vifte.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Avtrekk i badet fungerte ikke tilfredsstillende på befaringsdagen.
- Begrenset med tilluft til badet, ikke flat terskel. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

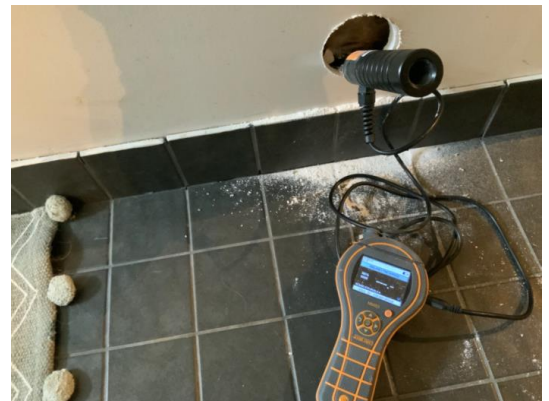
### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Avtrekksystemet må utbedres.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Bad i boligens 1. etasje, pusset opp i 2015. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Opplyst at det foreligger faktura fra rørlegger, men at denne ikke kunne oppdrives. Ellers er resterende arbeider utført i egen regi.



# Tilstandsrapport

## Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har fliser. Taket er malt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Påvist sprukne fliser på vegger i badet, trolig som følge av at det er bevegelse i den tilbygde delen.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Våtrommet fungerer med dette avviket, dog må det gjøres tiltak om avviket skal lukkes.

## Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 10 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Også påvist svakt fall lokalt i dusjen.
- Det ble påvist hulrom/bom i underkant av gulvfliser i badet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Takstmannen anbefaler at det settes inn tett dusjkabinett med avløp direkte i sluket, dette vil dog ikke lukke avviket.

Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



### Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
- Foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, ukjent membranløsning i våte soner, rundt rør og i innebygget sistene.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig, dog anbefaler takstmannen at det settes inn tett dusjkabinett.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 2

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Ingen dreusspalte fra sistenekasse er etablert. Det skal være en liten åpning slik at eventuelt lekkasjevann skal kunne synliggjøres her. Eventuelt burde det vært montert lekkasjestopper.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

## Ventilasjon

TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

Bad i boligens 2. etasje, pusset opp i 2016, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter og overhengende speil. Videre er det montert vegghengt toalett samt badekar. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, og det er downlights i himlingen.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon fremvist for takstmannen.  
Store deler av arbeider er utført i egen regi.

Årstall: 2016

### Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

### Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

### Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
- Ikke påvist klemt membranløsning i sluket befaringsdagen. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.
- Foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, ukjent membranløsning i våte soner, rundt rør og i innebygget sistene.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

### Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

### Ventilasjon

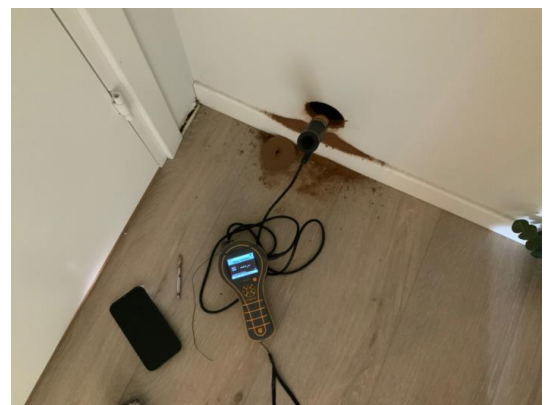
TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## KJELLER > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkenet i kjeller, med åpen løsning samt plass til liten spisegruppe. Innredningen er fra 2013, type HTH, og har slette fronter i høyglans sort samt laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Det er montert fliser på veggen mellom skapene.



#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).
- Påvist noe slitasje på innredningen, utover normal slitasje. Også noe gjenstående arbeider. Plaketoppen er sprekt opp og delvis ødelagt.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet med åpen løsning samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2015, type IKEA, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp samt oppvaskmaskin. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjon og har kullfilter. Det er montert plater på veggen (Kitchenboard) mellom skapene. Kjøkkenvasken er nedsenket i benkeplaten.

- Kjøkkenet fremstår som funksjonelt, uten at det ble påvist vesentlige avvik. Påvist slitasje på benkeplaten, opplyst at denne skal skiftes.

Årstall: 2015

### Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Det er ikke behov for utbedringstiltak, dog må det etableres avtrekk ut om avviket skal lukkes.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besiktiget i rørskap.

- Nye vannrør fra hovedinntak fra 2013 - 2016.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rør-i-rør under kjøkkenbenken er ikke endetettet, ved eventuelt lekkasje vil det være fare for at vann renner ut der.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

### Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

- Opplyst at det er nye avløpsrør i boligen i perioden 2013 - 2016.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

### Ventilasjon

TG 2

Boligen har elektrisk og naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Avtrekk til bad i kjelleren hadde begrenset effekt på befaringsdagen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

### Varmepumpe

TG 2

Luft/luft varmpumpe i 1. etasje, type Mitsubishi, fra 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
- For å sikre varmpumpens levetid, anbefales det å utføre service hvert 2. eller hvert 3. år.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

# Tilstandsrapport

## Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i kjeller.

Årstall: 2013

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

## Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, fra 1996, plassert i kjeller.

Årstall: 1996

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

## Elektrisk anlegg

TG 3

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 i kjeller og 2. etasje.

Hovedsakelig nytt opplegg i kjeller i 2013 - 2014.

Skap i 2. etasje ombygget rundt 2000.

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Varmekabler i badene og arbeider i 1. etasje og 2. etasje utført på dugnad, foreligger ikke dokumentasjon på dette.**
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Det er foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
3. 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**

4. Forekommer det at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

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

**Ja**

10. 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**

- Foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider utført på det elektriske anlegget, takstmannen anbefaler derfor at det utføres en utvidet el-kontroll på det elektriske anlegget.

- Da takstmannen ikke besitter tilstrekkelig kompetanse i elektrofaget, er det ikke utført noen kostnadsestimat i rapporten.

## Branntekniske forhold

TG 0

Røykvarslere: Ja.

Brannslukker: Ja.

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

## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Drenering

TG 2

Dreneringen er fra 2013 iht. eier.



Årstall: 2013

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Ikke registrert topplatt på grunnmursplast. Ihht. byggforskeren "Utvendig fuktsikring av bygninger", står det at "utvendige grunnmursplater skal i øvre platekant avsluttes med lister eller beslag. Dette er viktig, slik at ikke eventuelt slagregn, snøsmelting o.l. renner ned bak grunnmursplasten".

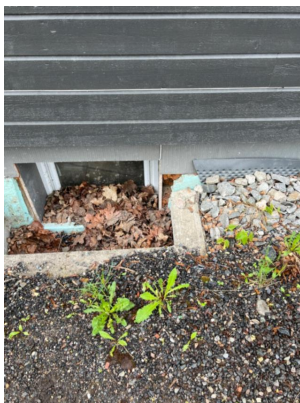
### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

## Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har betong grunnmur.



### Vurdering av avvik:

- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.
- Gjenstående arbeider på puss utvendig.

### Konsekvens/tiltak

- Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør er av keramiske rør.  
Utvendige vannledninger er av jernrør.  
Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Røropplegg fra byggeåret.

### 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.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje

**Anvendelse**

Garasjerom.

**Byggeår**

1990

**Standard****Vedlikehold****Kommentar****Beskrivelse**

Frittliggende garasje med bod på tilsammen ca. 61 m<sup>2</sup>. Bygningen er oppført med støpt dekke. Yttervegger er av bindingsverk, utvendig kledd med trekledning. Takkonstruksjonen av tre, type saltak, tekket med takstein. Adkomst vi to leddporter samt gangdør. Garasjen er delvis isolert.

- Sprekker i betongdekket.
- Noe gjenstående arbeider utvendig.

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

## 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.

## Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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?](#)

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Kjeller	55	55	0	Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom , Entré/gang	
1. etasje	73	73	0	Entré , Kjøkken , Stue , Bad	
2. etasje	63	63	0	Bad , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	
<b>Sum</b>	<b>191</b>	<b>191</b>	<b>0</b>		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Ikke søkt om bruksendring av kjeller. Separat leilighet i kjelleren er heller ikke godkjent.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. etasje	61	0	61		Bod , Garasje
<b>Sum</b>	<b>61</b>	<b>0</b>	<b>61</b>		



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.5.2023	Are Johan Moen	Takstingeniør
	Esmir Numanovic	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3014 INDRE ØSTFOLD	329	146		0	1321 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Høgliveien 12

### Hjemmelshaver

Numanovic Arijana, Numanovic Esmir

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen har attraktiv beliggenhet på Høytorpjordet i Mysen. Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til 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

Privat vei.

### Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig nett via privat fordelingsnett.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig nett via privat fordelingsnett.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiet tomt på 1 321 m<sup>2</sup>.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 250 000	2010

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Megler		Kommunale opplysninger vedrørende boligen, tilsendt fra megler.	Innhentet	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CK1288>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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