



# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Smedgata 32 B, 1850 MYSEN

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 330, bnr. 329, snr. 2

 Andelsnummer 2103

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m<sup>2</sup> BRA-i: 74 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.11.2024

Rapportdato: 11.12.2024

Oppdragsnr.: 20347-1196

Referansenummer: GF1428

Autorisert foretak: Haaland Takst & Boligveiledning AS

Sertifisert Takstingeniør: Gard Sundbø Haaland

Vår ref: Gard Sundbø  
Haaland



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Haaland Takst & Boligveiledning AS

Utfører taksttjenester

### Rapportansvarlig

Gard Sundbø Haaland

Uavhengig Takstingeniør

gard@haaland-takst.no

922 64 215



# 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### 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.

## 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

Objektet er en andelsleilighet ved Mysen Bysenter borettslag

- Bebyggelsen består av 3 lavblokker som er bygget over kjøpesenter
- Borettslaget har 36 leiligheter
- Kombinasjonsbygg med bolig - og næringslokaler

Boligene er oppført i 2007 / 2008

- Midlertidig brukstillatelse er datert 25.10.2007

Borettslaget står for vedlikehold av felles bygningsdeler

- Det er foretatt overflatebehandling av utvendig panel og øvrige fasader i 2023
- Rens av ventilasjonskanaler for avtrekk i hver leilighet er foretatt sommeren 2024
- Planlagt tiltak er å skifte / oppgradere calling-anlegget

Rominndeling i leiligheten er som ved opprinnelig oppføring, og har livsløpsstandard.

- Materialer og bygningsdeler som er benyttet ved oppføring av boligblokken er av god kvalitet og standard.

Det foreligger FDV-dokumentasjon i boligperm

- Boenheten fremstår i hovedsak som velholdt innvendig og utvendig med normal bruksslitasje.

Det er ikke foretatt endringer i leiligheten

- Ved markterrassen er det montert motorstyrt markise

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført som betongkonstruksjon

- Utfyllende veggfelt ved balkonger, terrasser, svalgang og øvrige inngangsparti er med isolert stenderverk

Fasader er kledd med liggende kledning, behandlet med beis

I boligen er det vinduer i treramme med 2-lags energiglass

- Inngangsdør til leiligheten er av tre med kjerne av spon

Brannklassifisert ( B-30 ) og lydisolert ( 35 dB)

- Terrassedør i treramme, vindusfelt med 2-lags energiglass

Støpt dekke ved markterrasse

- Terrassebord med impregnerte materialer

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

### Overflater i leiligheten:

- Gulv med 3-stavs parkett, vinylbelegg i bod
- Vegger er med malt duk/ glassfibertapet og malte veggplater.
- Himling er med pusset og malt overflate

Etasjeskille i boligen er med betongdekke.

- Hulldekke-elementer med V-fuger

Dører i leiligheten er pressformede dører med speilprofiler, hvitmalt utførelse

- Fra soverom til bad er det skyvedør

### VÅTROM

#### Bad/vaskerom

Våtrom er med konstruksjon fra oppføring av bygningen

- FDV-dokumentasjon levert fra utførende rørleggerfirma av våtrom til entreprenør er i boligperm for borettslaget.

### Overflater

- Flislagt gulv med innstøpte varmekabler
- Flislagte vegger
- Senket himling med malte himlingplater

Sluk er av plast, klemring, synlig membran

### Innredning med nedfelt servant

- Ettgreps blandebatteri
- Dusj med skyvevegger, skinne på gulv
- Termostatstyrt blandebatteri
- Gulvmontert toalett
- Opplegg for vaskemaskin
- Fordelerskap i vegg mot stue
- Tilluft til badetrom via spalte under dørblad
- Avtrekksventil i himling med styring av hastighet via kjøkkenventilator

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Overflater:

- Parkettgulv
- Malt duk på veggplater, fliser på vegg over kjøkkenbenk
- Malt himling / hulldekkeelement

## Kjøkkeninnredning fra Sigdal med profilerte fronter, hvitmalt overflate

- Benkeplate av laminat
- Oppvaskkum er av rustfritt stål
- Kjøkkenarmatur; ettgreps blandebatteri med stengeventil for oppvaskmaskin.

## Hvitevarer:

- Oppvaskmaskin
- Integriert kjøøl - og frysenskap
- Avtrekksventilator / mekanisk avtrekksanlegg i boenheten

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

### Varme

- Oppvarming i leiligheten er med elektrisitet
- Termostatstyrte varmekabler på badrom
  - Panelovner i øvrige rom

### Ventilasjon

- I boenheten er det mekanisk avtrekk med styring fra kjøkkenventilator
- Tilluft via ventiler i yttervegg og spalteventiler i øvre vinduskarm
  - Avtrekksventil på badrom

### Sanitær

- Hovedtilførsel vann er i kjøkkenbenk med stengeventil / hendel til stoppekran
- Fordelerskap på vegg i badrom med rør-i-rørssystem
- Drenering fra fordelerskap med lekkasjevarsler nederst på vegg

### Varmtvannsbereder er plassert i hjørne ved kjøkkenbenk

- Fabrikasjon / modell: OSO, RB 120
- Volum: 116 liter
- Effekt: 2 kW

### Elektro

- Sikringsskap med kursoversikt er installert i boden
- Hovedsikring, 63 Amperé
  - 10 Automatsikringer

### Brannvern i leiligheten

- Felles brannalarm i borettslaget
- Detektor er montert i himling ( gang / stue )
- Slokkeutstyr er skumbeholder ( 6 liter )

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

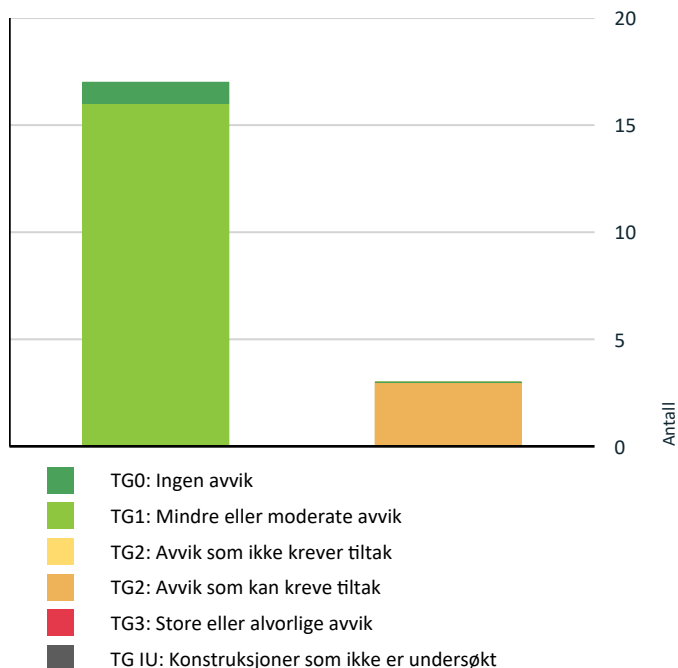
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger tegninger av prosjekterte boenheter i bygningen

- Innhentet via byggesaksavdeling ved Indre Østfold Kommune

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdrag som er bestilt på vegne av andelseiere er tjeneste med tilstandsvurdering av leilighet i forbindelse med salg.

Rapporten er en bygningsteknisk gjennomgang av en andelsleilighet i kombinasjonsbygg med næringslokaler - og boliger.

- Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen som kan påvirke dette oppdraget.
- Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.
- Krav til takstmannens integritet er beskrevet i takseringsbransjens etiske retningslinjer.

Tilstandsrapporten er utført iht. Norsk Takst sine regler, NS3600:2018, NS3424, NS 3940 og nye regler for arealmåling pr. 01.01.2024.

- Det gjøres oppmerksom på at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940.

- Taksten er basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket / konstruksjonen, bortsett fra evt. hulltaking i tilstøtende vegg mot våtrom.

- Det blir foretatt enkelte målinger med fuktindikator i områder som kan være utsatt for fukt.

- I forbindelse med takseringen er det ikke foretatt kontrollmålinger med hensyn til toleransekrav angitt i NS 3420.

- Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Ved befaring og besiktigelse av boligen er denne møblert.

- Skader eller mangler som er skjult under tepper, bak møbler, skap, faste innredninger eller lignende vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen.

- Skjulte konstruksjoner og statikk er ikke vurdert, det forutsettes at de ansvarlige i byggesaken har utført arbeider og dokumentasjon etter gjeldende lover, forskrifter, og i henhold til god håndverksmessig utførelse.

Takstmannen aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



#### Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

Det var ikke krav til radonsperre på tidspunkt for oppføring av boligen.

---

! **Våtrom > 1. > Baderom / vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

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

---

! **Våtrom > 1. > Baderom / vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

---



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2007

**Kommentar**  
Informasjon på Eiendomsverdi

### Standard

Leveranse for oppførelse av boligblokken fra byggherre EBL prosjekt AS med utførende totalentreprenør Veidekke er beskrevet i FDV-perm.

Boligens byggematerialer og bygningsdeler er av normal god kvalitet og standard.

### Vedlikehold

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt innvendig med normal bruksslitasje på overflater og utstyr.

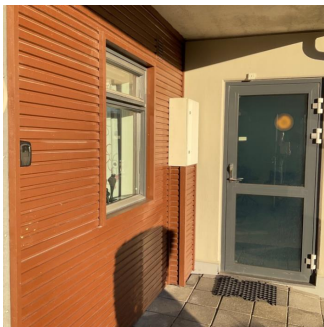
- Det er nylig foretatt vedlikehold utvendig med overflatebehandling av panel.
- Se for øvrig merknader i rapport som omhandler innvendig utstyr, bygningsdeler og overflater.

## UTVENDIG

### TG 1 Veggkonstruksjon

Bygningen er oppført som betongkonstruksjon  
- Veggfelt ved markterrasser, balkonger, svalganger og inngangsparti er med stenderverk.

Fasader er kledd med liggende kledning, behandlet med beis.  
- Det foreligger FDV-dokumentasjon i boligperm



Veggfelt ved inngangsparti

### TG 1 Vinduer

I boligen er det vinduer i treramme med 2-lags energiglass  
- Luftespalter i øvre vinduskarm.

### TG 1 Dører

- Inngangsdør til leiligheten er av tre med kjerne av spon.  
Brannklassifisert ( B-30 ) og lydisolert ( 35 dB)

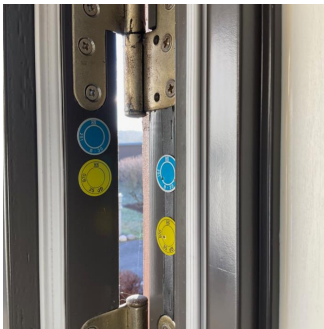
# Tilstandsrapport

Fabrikat: Swedoor

FDV-dokumentasjon foreligger i boligperm

- Balkongdør i treramme, vindusfelt med 2-lags energiglass

På øvre dørblad er det montert skinne for å sette døren i låst luftstilling. Denne fungerer ved å trekke dørhåndtak opp. Det anbefales å stramme til skinnen.



Brannklassifisert dørblad

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til markterrasse

- Støpt dekke med terrassebord



Markterrasse, overliggende støpt dekke med balkong

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

- Gulv med 3-stavs parkett  
I boden er det vinylbelegg
- Vegger er med malt duk/ strukturteppe og malte veggplater.
- Himling er med pusset og malt overflate / hulldekkelement

Normal brukslitasje på gulv - og veggoverflater

- Det er registrert riper ved parkett på kjøkken og i stue.  
Glippe mellom skjøter ved dør til soverom.  
Parkett kan pusses ned ( slipesjikt )
- Riper / sår på enkelte dørlister

# Tilstandsrapport



## TE 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i boligen er med betongdekke.  
- Hulldekke-elementer med V-fuger

## TE 2 Radon

Det er ikke mottatt opplysninger om foretatt radonmåling i bygningen.

Kart fra ngu angir lav til moderat aktsomhetsgrad i sentrum av Mysen

### Vurdering av avvik:

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

Det var ikke krav til radonsperre på tidspunkt for oppføring av boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å foreta radonmåling i perioden oktober - april

## TE 1 Innvendige dører

Dører i leiligheten er pressformede dører av spon, dørbblad med speilprofiler, hvitmalt utførelse  
- Fra soverom til bad er det skyvedør

## VÅTROM

### 1. > BADEROM / VASKEROM

#### Generell

Våtrom er med konstruksjon fra oppførelse av bygningen.

- Det foreligger FDV-dokumentasjon fra rørleggerfirma.

### 1. > BADEROM / VASKEROM

#### TE 2 Overflater vegger og himling

- Flislagte vegger  
- Senket himling med malte himlingplater

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

# Tilstandsrapport



Felt i dusjhjørne med hul lyd bak fliser. Det er ikke registrert sprekker i fuger eller fliser.

## 1. > BADEROM / VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med innstøpte varmekabler

## 1. > BADEROM / VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av plast, klemring, membran av ukjent utførelse  
- Det foreligger ikke dokumentasjon for arbeid med tettesjikt

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.



Sluk av plast, klemring \_ mørtel / ukjent type tettesjikt



Kopp til å trekke opp for rens av sluk

## 1. > BADEROM / VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant

- Ettgreps blandebatteri
- Dusj med skyvevegger, skinne på gulv
- Termostatstyrt blandebatteri
- Gulvmontert toalett
- Opplegg for vaskemaskin
- Fordelerskap i vegg mot stue

# Tilstandsrapport



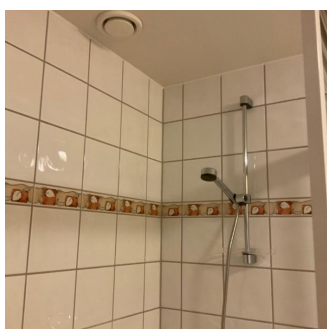
Dusj med skyvedører, spalte ved gulvskinne

## 1. > BADEROM / VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk ventilasjonsanlegg i boenheten.

- På badet er det avtrekksventil i himling med styring av hastighet via kjøkkenventilator.



Avtrekksventil i himling over dusjhjørnet

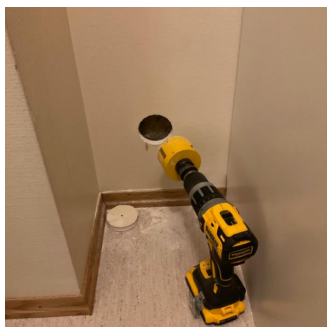
## 1. > BADEROM / VASKEROM

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

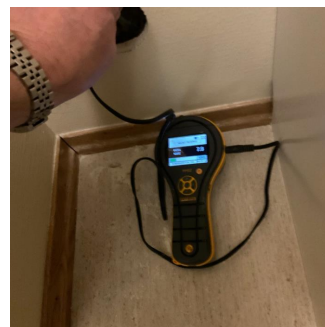
Det er foretatt hulltaking ved vegg i boden.

Ved bruk av Protimeter MMS 2 ble det målt normale fuktverdier på baksiden av veggplate

- Det er heller ikke lukt som indikerer fukt



Tilstøtende vegg i bod mot våtsone på badet



Fuktindikator angir normale fuktverdier i isolasjon og plater i skillevegg.

## KJØKKEN

### 1. > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

## Overflater

- Parkettgulv
- Malte veggplater, fliser på vegg over kjøkkenbenk
- Pusset og malt himling med betongelementer

## Kjøkkeninnredning fra Sigdal med profilerte fronter, hvitmalt overflate

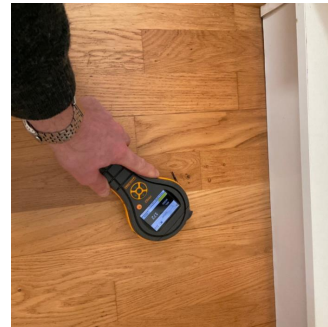
- Benkeplate av laminat
- Oppvaskkum er av rustfritt stål
- Kjøkkenarmatur, - ettreps blandebatteri med stengeventil for oppvaskmaskin.
- Benkebereder, 116 liter

## Hvitevarer:

- Oppvaskmaskin
- Kjøle - og frysenskap
- Avtrekksventilator / mekanisk avtrekksanlegg i boenheten



Måling med Protimeter angir normale fuktverdier på gulv foran kjøkkenbenk / oppvaskmaskin.



Måling med Protimeter angir normale fuktverdier på gulv foran kjøle - og frysenskap

## 1. > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Boenheten er det mekanisk avtrekk med styring fra kjøkkenventilator.

- Det er mottatt informasjon om utført rens av ventilasjonskanaler i juni 2024 ( i regi av borettslaget )



Flexit boligventilasjon \_ kjøkkenventilator

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Rør-i-rør-system med fordelerskap på vegg i baderom

- Drenering fra fordelerskap med lekkasjevarsler nederst på vegg

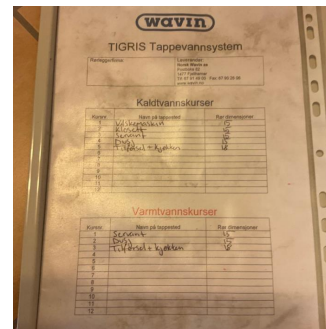
# Tilstandsrapport

Tilførsel i kjøkkenbenk med stengeventil / hendel til stoppekran

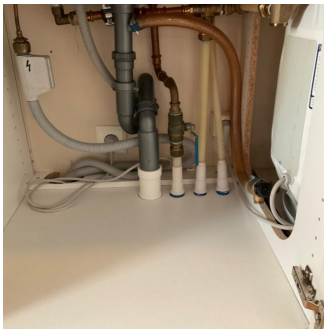
Synlige rør i kjøkkenbenk og servantskap er av plast og stål



Fordelerskap i vegg på badetrom



Oversikt kurser / fordeling varmt - og kaldtvann



Røropplegg i kjøkkenbenk med hovedstoppekran



Stigerør i sjakt \_ plastrør med messingkopling

## TE1 Avløpsrør

- Synlige avløpsrør i kjøkkenbenk og servantskap er av plast / PVC

Avløpsrør i bygningens konstruksjon er av plast / PP

- Tilgang for inspeksjon av rør via deksel / luke til sjakt mellom badetrom og bod

- Felles røropplegg er i bygningens underetasje.

Det er ikke foretatt besiktigelse ved befaring for lokalisering av stakepunkt.



Avløpsrør i sjakt

## TE1 Ventilasjon

I boligblokken er det en kombinasjon med naturlig og mekanisk ventilasjon

# Tilstandsrapport

- Naturlig tilluft via klaffventiler i yttervegg og luftespalter i øvre vinduskarm
- Avtrekksventil i himling på badrom
- Hastighet styres via kjøkkenventilator

## TE1 Varmtvannstank

- Varmtvannsbereder er installert i kjøkkenbenk
- Volum: 116 liter
  - Effekt: 2 kW

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

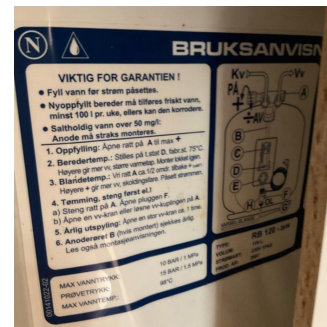
Dette er for å unngå risiko for varmgang og brann.

Kravet blir gjeldende dersom varmtvannsberederen skal skiftes ut, men det kan også gjøres for eksisterende bereder.

Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.



Installert i hjørne av kjøkkenbenk



Tekniske data

## Elektrisk anlegg

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

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

- Sikringsapparat er installert i leilighetens bod
- Kursoversikt med angitt last / rom-plassering / utstyr
- Hovedsikring, 63 Ampere
  - 10 kurser med automatsikringer

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.  
**2007 Installert ved oppføring av boligblokk**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Arbeid med elektroteknisk anlegg i Mysen Bysenter Blokk B er utført av H/S Elektro AS**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?



# Tilstandsrapport

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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?

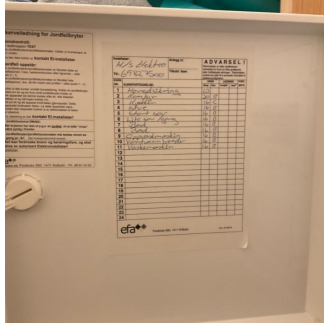
**Nei**

## Generell kommentar

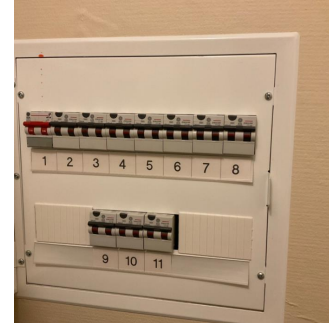
Det elektriske anlegget er vurdert ut fra fremlagte dokumenter og besiktigelse av sikringsskap.

EL-anlegget er ikke kontrollert av undertegnede takstmann da det er utenfor kompetanseområdet.

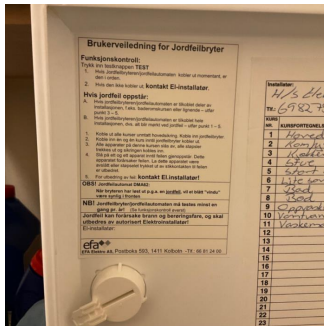
# Tilstandsrapport



Kursoversikt



Automatsikringer



Bruksanvisning for jordfeilvarsler \_ ukjent hvor denne er plassert \_ Evt. fellestavle ved trapperom

## TE 0 Branntekniske forhold

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

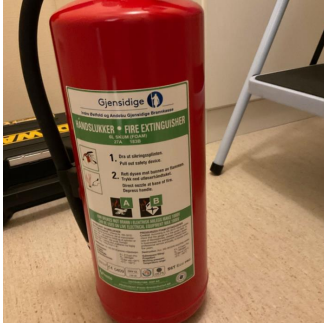
*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Det er installert felles brannvarslingsanlegg i boligkomplekset

- Branntavle ved inngangsparti / trapperom
- I leiligheten er sensor er montert i himling gang / stue
- Slokkeutstyr i leiligheten er skumbeholder ( 6 liter )

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

# Tilstandsrapport



Håndslukker med skum ( beholder på 6 liter )



Kontrollert i mars 2024

# 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

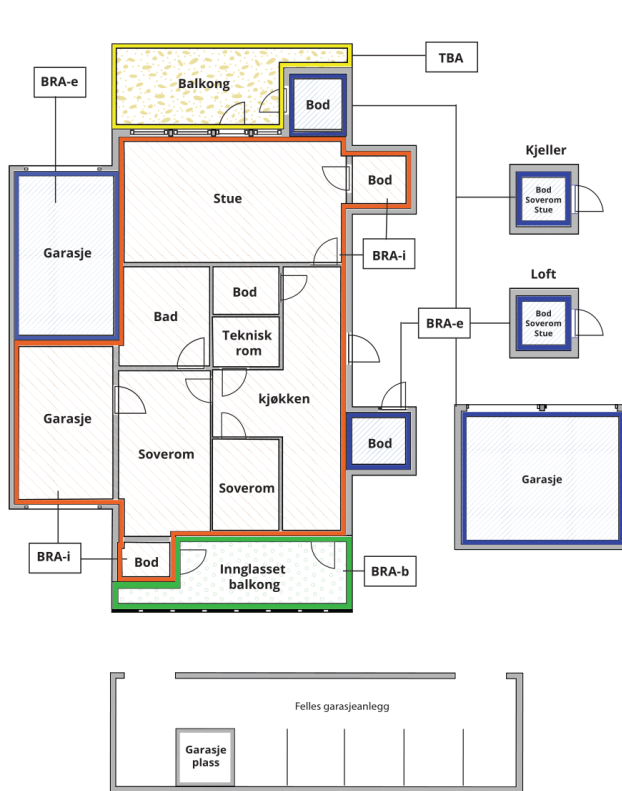
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.	74	23		97	12
<b>SUM</b>	<b>74</b>	<b>23</b>			<b>12</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>97</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.	Entré , Gang , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom , Badrom / vaskerom, Bod	Garasje , Utebod	

### Kommentar

Areal er målt på stedet og sammenstilt med tegninger fra byggesaksavdeling ved Indre Østfold Kommune.

- Bruksareal av boenheter er inkludert innvendige vegger, sjakter ved våtrom og kjøkken for vannrør og ventilasjon
- Ved stue er det utgang til markterrasse mot vest; areal er oppmålt til 19,8 m<sup>2</sup>
- Utenfor leilighetens inngangsparti på østsiden er det bruksområde med betongheller på ca. 6 m<sup>2</sup>

På plan over butikksenter er det er det utvendig fellesareal med plen, og beplantning

På eiendommen til borettslaget er det oppført frittstående garasjerekke hvor andelsboligen disponerer parkering for 1 bil, og bodrekke hvor andelsboligen disponerer 1 bod.

- Parkering i garasjerekke med egen port, areal av garasjen innenfor stendere er oppmålt til 18,2 m<sup>2</sup>  
I garasjen er det støpt dekke og nedre del av bakvegg
- Uisolerte vegger med stenderverk, skillevegger med panelbord
- Vippeport i stål, motorstyrt
- Utvendig bod; areal innenfor stendere er oppmålt til 5 m<sup>2</sup>  
I boden er det støpt dekke, uisolerte vegger med stenderverk, skillevegger med panelbord / plater
- Dør av tre, finert dørblad

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

- Kommentar:* Det foreligger tegninger av prosjekterte boenheter i bygningen
- Innhentet via byggesaksavdeling ved Indre Østfold Kommune

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	71	3

### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Rom som tidligere er benevnt som S-rom er bod

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.11.2024	Gard Sundbø Haaland Frank Roar Thoresen	Takstingeniør 901 90 082

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	330	329		2	8300.2 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi / Kartverket	Eiet

### Adresse

Smedgata 32 B

### Hjemmelshaver

Mysen Bysenter Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
2103/MYSEN BYSENTER BORETTSLAG	989954571	2103	bori _ Boligbyggelaget Romerike	Bjarne Roar Thoresen og Solveig Thoresen

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

2103

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Borettslaget er beliggende i Mysen sentrum ved Mørstad senter  
Intern beliggenhet i borettslaget er i 1. etg. med leiligheter på hver side.

Gjennomgående leilighet, inngang fra plan over butikksenter ved fasade som vender mot øst.  
Markterrasse vender mot vest ved fellesområde med atrium, utsikt mot omkringliggende bebyggelse i sentrum og under åsen ved Høytorp Fort.

Leiligheten har kort gangavstand til alle sentrale funksjoner og servicetilbud i sentrum.

- I samme bygning er det bl.a. dagligvareforretning og vinmonopol
- Kort vei til spisesteder, forretninger og kjøpesenter
- Nærhet til skoler, treningssenter, kino, bibliotek, jernbane/buss med jevnlig avganger til Ski og Oslo.
- Kort avstand til turområder langs Mysenelva og Høytorp Fort.

### Adkomstvei

- Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
- Adkomst til leiligheten skjer via heis eller innvendig trapp med utgang til felles plan, direkte inngang til leiligheten.
  - Fra plan over over butikksenter er det kjørevei til garasjer og område med gangveier til inngangsparti

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

### Om tomten

- Eiendommen har en flat tomt som er på tak over forretningsbygg.
- Asfaltert oppkjørsel til garasjerekke og bodrekke
  - Asfalterte gangveier foran boligblokken med fellesareal, atriumhage med betongheller ved område for sittegruppe
  - Tomten er for øvrig opparbeidet med plen, busker, hekker og annen beplantning.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
3 361 464	2016	Info fra Eiendomsverdi; Salg registrert 26.09.2016 med kjøpesum 2 600 000 + fellesgjeld kr. 761 464

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring AS	20888260	Fullverdi		

### Kommentar

Borettslaget er forsikret i Fremtind via Sameiet Smedgata 32.

Felles forsikring for bygningsmassen og boenheter.

- Dekker også for faste inventar i hver enkelt boenhet.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.12.2024	Mottatt kopi av egenerklærings-skjema på e-post 9. desember '24	Gjennomgått	7	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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GF1428>

## 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