

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Lerkeveien 28 , 1850 MYSEN

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 151, bnr. 146

 Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 21049-1888

Eiendomsverdi ref nr: OC5586

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen



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

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Amundsen Takst & Tilstandsanalyse AS utfører takstopppdrag innen verditaksering, tilstandsrapportering og tekniske vurderinger av både bolig- og næringseiendom. Daglig leder Christian Amundsen har over 20 års erfaring fra bygge- og eiendomsbransjen, med bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder og eiendomsmegler. Amundsen er utdannet takstingeniør (2005) ved Norsk Byggvurdering & Takstinstitutt (NBT), og har gjennomført omfattende etterutdanning innen byggteknikk, skadevurdering og tilstandsrapportering. Foretaket er godkjent våtromsbedrift og medlem av både Norsk Takst og NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon. Alle oppdrag utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og anerkjente standarder, herunder Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), NS 3600, NS 3424 og NS 3940. Arbeidet utføres med særlig vekt på faglig integritet, kvalitet og presise vurderinger, tilpasset kravene til en trygg og forutsigbar eiendomshandel. Firma er anbefalt av meglerportalen.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av en enebolig oppført over to etasjer i 1980, med et totalt bruksareal (BRA-I) på 123 m², samt tilhørende carport hvor det er installert elbillader. Boligen fremstår med normal standard sett opp mot byggeår og konstruksjon, og det er utført enkelte oppgraderinger over tid.

Bygningen har gjennomgående en alderstypisk tilstand med registrerte avvik knyttet til slitasje, elde og teknisk levetid. Det er avdekket både TG2 og TG3 avvik, knyttet til våtrom, terrengforhold og enkelte bygningsdeler utvendig.

Våtrommene i 1. etasje (bad og vaskerom) har behov for oppgradering av tettesjikt/membran for å tilfredsstille krav til sikker bruk. Terrengforholdene viser fall inn mot bygningen, noe som medfører økt fuktbelastning på grunnmur og drenering, og det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra konstruksjonen.

Videre er det registrert avvik knyttet til blant annet kledning med lokale råteskader, redusert lufting i konstruksjoner, eldre tekniske installasjoner (vann- og avløpsrør), samt slitasje på vinduer og innvendige overflater. Det må påregnes løpende vedlikehold og enkelte større oppgraderinger for å opprettholde byggets tekniske tilstand og redusere risiko for følgeskader.

Ettersom eiendommen er organisert som borettslag, vil nødvendig vedlikehold og utbedringer i hovedsak tilligger felles ansvar.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein fra slutten av 90 tallet. Besiktige fra takfot.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra slutten av 1990-tallet. Det er montert stigetrinn til pipen og overtrukket pipehatt. Nedløpene er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem.

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med stående trekledning fra byggeår.

Boligen har saltak med takkonstruksjon oppført i prefabrikkerte W-takstoler av tre. Undertaket består av bordtro/rupanel. Lufting av takkonstruksjonen skjer via raft. Tilkost til loftet er via loftsluke med nedfellbar stige. Loftet fremstår som et kaldt med stedvis gulvbelagt gangbane og lagringsareal.

Boligen er utstyrt med 2-lags trevinduer, produsert i 2008 og 2010. I 1. etasje er det i tillegg kjellervinduer i tre med koblet glass fra byggeåret. Det er montert elektrisk utvendig solskjerming på vinduer i 2. etasje mot syd.

Boligen har malt ytterdør med glassfelt og digital dørlås, installert i 2020, samt en balkongdør i tre med 2-lags glass i spisestuen med utgang til terrasse fra 2009.

Fra spisestuen er det adgang til en nordvendt terrasse på 20,45 m².

Terrassen er oppført i en trekonstruksjon med trykkimpregnerte terrassebord på dekket med påliggende grønt terraseteppe, samt et rekkverk i malt trevirke. Tilkost til terreng via en tretrapp.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Vinylbelegg, laminat, og vegg til vegg teppe.
- Vegger: Tapet, strietapet og malt panel.
- Himlinger: Himlingsplater og panel. Høyden under tak i 1. etasje ble målt til 2,32m, mens i 2. etasje ble det målt 2,43m.

Boligen har et støpt betonggulv på grunn, uten isolasjon og diffusjonssperre i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

2. etasje: Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.

1. etasje: Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i gang m/trapp på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

Boligen er tilknyttet en pipe bygget av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt fra byggeåret. Vedovn og sotluke er plassert i gang med trapp i 1. etasje.

Rom under terreng er kontrollert med hensyn til fuktproblematikk og risikokonstruksjoner. Vurderingen omfatter blant annet kontroll av symptomer som råte, muggvekst, redusert bæreevne, oppsprekking, deformasjoner samt tegn til fuktrelaterte skader eller aktivitet fra insekter knyttet til fuktige miljøer. Som følge av at rommene har åpen murkonstruksjon, ble det ikke utført hulltaking. Vurderingen er basert på visuell kontroll av overflater, supplert med fuktsøk ved bruk av Protimeter MMS2. Konstruksjonen er videre vurdert på bakgrunn av måleresultater, materialvalg, alder og kjente risikoforhold knyttet til byggemetoden.

Boligen har en innvendig tretrapp mellom etasjene med åpne trappetrinn fra byggeåret.

Boligen har slette dører i trefiner fra byggeåret, supplert med to nyere finerdører med profilert utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i 1. etasje fra byggeåret.

Rommet har vegger i betong kledd med malt strietapet, samt vinylbelegg på gulv uten varmekabler. Himlingen er utført med himlingsplater og utstyrt med takmontert belysning. Innredningen består av frittstående hyller og veggmontert utslagsvask i rustfritt stål og tilhørende to-greps blandebatteri. Videre er det installert varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Badet i 1. etasje er fra byggeåret, oppgradert med nytt vinylbelegg i

Beskrivelse av eiendommen

2010.

Rommet har flislagte vegger og vinylbelegg på gulv med varmekabler. Himlingen er utført med himlingsplater og har takmontert belysning. Innredningen består av en buet servantseksjon med profilerte fronter, tilhørende blandebatteri og et bredt, buet speilskap med integrert belysning. Dusjsonen er etablert med dusjkabinett. I tillegg er rommet møblert med frittstående kommode og hyller.

Ventilasjonen ivaretas gjennom naturlig avtrekk via ventil i himling, med tilluft gjennom spalte under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligen har et klassisk heltrekjøkken fra 90-tallet, etablert i et separat rom i 2. etasje.

Kjøkkeninnredningen har profilerte heltre fronter, en benkeplate i tre/laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri. Over benkeplaten er det flislagte vegger, og det er montert lampe under overskap ved vaskesonen. Hvitevarene er halvintegrerte og består av kjøleskap, komfyr, mikrobølgeovn samt oppvaskmaskin under benkeplaten. Kjøkkenventilatoren er integrert i overskap over komfyren, med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1. etasje, modernisert i 2010 med nytt toalett og vinylbelegg på gulv.

Rommet har vinylbelegg på gulv og panelovn montert på vegg som varmekilde. Veggene er kledd med tapet, og himlingen er utført med himlingsplater. Innredningen består av veggmontert servant med tilhørende blandebatteri, flislagt felt over servant, vegghengt speilskap samt gulvstående toalett. Ventilasjon skjer ved naturlig avtrekk via ventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør i kobber med varierende alder og tilstand. Stoppekran og vannmåler er plassert på vaskerom.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Stakeluken er plassert på vaskerom.

Naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken.

Oppvarming består av en vedovn i 1. etasje, luft til luft varmepumpe fra 2022 i 2. etasje, varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2009, plassert på vaskerommet.

Boligens sikringskap er plassert i entréen og er utstyrt med automatsikringer fra 2015.

Hovedsikring 50 amp
Kurser 12

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de undersøkelser og spørsmål som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere

bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sidestilles med en utvidet el - kontroll etter NEK 405-2-3 eller NEK 405-2, som kun kan utføres av sertifisert kontrollør. Det elektriske anlegget er vurdert med bakgrunn av den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften legger til grunn. I henhold til forskriften skal den bygningssakkyndige redegjøre for konsekvensene av eventuelle avvik og feil som avdekkes. Etter at forskriften ble revidert 01.01.2026, skal ikke lenger den bygningssakkyndig fastsette tilstandsgrad for det elektriske anlegget. Dersom det er utført endringer eller tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999, vil det være svært hensiktsmessig, både for selger og kjøper, at det gjennomføres en utvidet el- kontroll i forbindelse med salget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Fuktsikring og drenering fra 1998, hvorav deler av vegger ble redrenert på nytt i 2005. Utført av Herstad AS.

Grunnmur i betong med betongsåle som fundament fra byggeår.

Eiendommen ligger i et skrånende terreng.

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

[Gå til side](#)

Det er avdekket enkelte forhold som ny kjøper bør ta stilling til.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

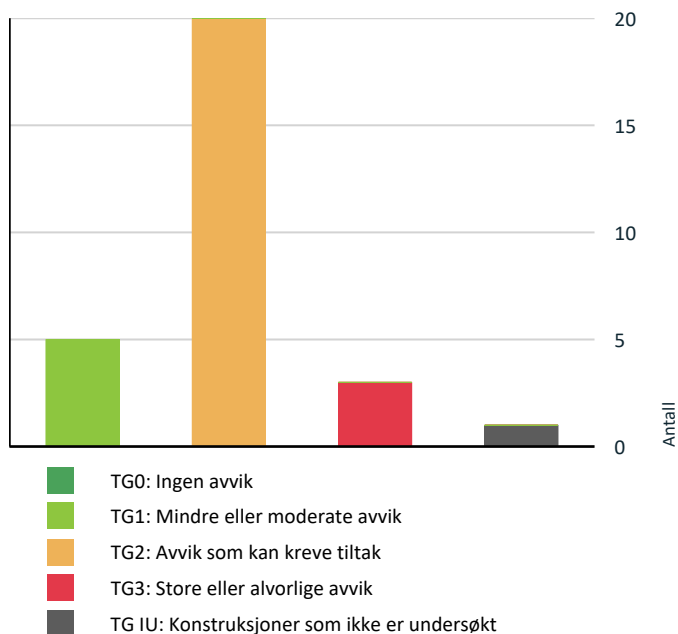
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

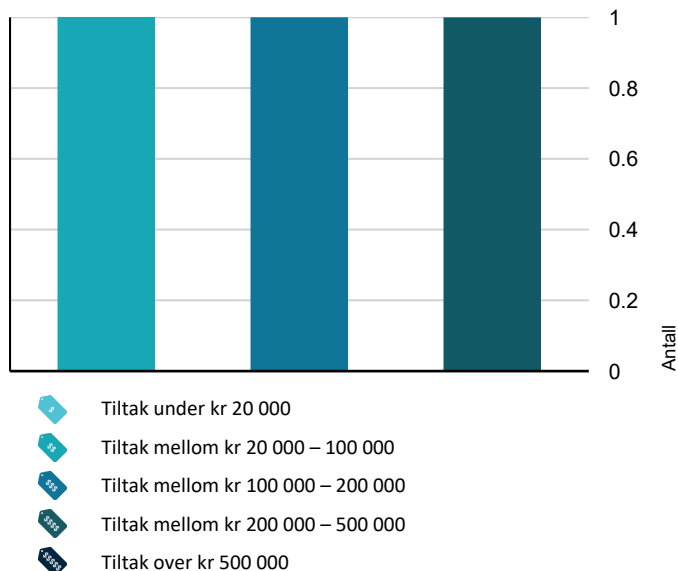
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Metode- og standardgrunnlag:

Tilstandsanalysen er utført etter NS 3600:2018 (tilstandsrapport ved salg av bolig). Analysen er visuell, uten destruktive inngrep, og omfang/undersøkelsesplikt følger Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Skjulte konstruksjoner kontrolleres ikke utover det som kan avdekkes av visuell inspeksjon, (hulling i rom under terreng og våtrom) samt tilgjengelig dokumentasjon. Når ytterligere undersøkelser er påkrevd, anbefales dette uttrykkelig i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Kartverket, NVE og NGI har vurdert området til risikoscore 2 på bakgrunn av utfordringer knyttet til overvann.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Til tross for at gulvet er oppgradert med nytt vinylbelegg, er det påvist utettheter og ufagmessig utførelse i overgangen mellom vinyl og veggfliser. Sluk og veggflater er fra byggeår, og det er registrert korrosjon på skruer i sluket.

På bakgrunn av påviste avvik må det påregnes behov for en helhetlig oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å tilfredsstille krav til normal bruk etter dagens standard (tett våtzone). Det er derfor satt samlet tilstandsgrad 3 (TG 3) for rommet, begrunnet med alder og manglende tetthet i våtsonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Taktekkning** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i nedre del av bordkledningen mot syd og vest.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Det er avvik:
- Isolasjonsmatten ligger stedvis helt opp mot undertaket, noe som reduserer luftingen, men dette er observert i begrenset omfang.
- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er stedvis registrert misfarging i undertaket.
Fuktmåling utført med protimeter viser et fuktinnhold på ca. 10 vektprosent, hvilket vurderes som tørt nivå.

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Det er avvik:
- Karmene i vinduer er stedvis slitte og det er sprekker i trevirket.

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Overflatene har et tidstypisk preg og viser slitasje som følge av alder og bruk, med stedvis hakk og merker.

! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det ble registrert forhøyede måleverdier i nedre del av veggkonstruksjonene sammenlignet med referansemålinger, hvor disse er utført høyere opp på vegg. Resultatene kan indikere kapillært oppsug fra grunnen og/eller redusert funksjon av dreneringen.

! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Trappen bærer preg av elde og slitasje, men det ble ikke observert skader utover det som er forventet ved normal aldring.

! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Dørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje, herunder merker i overflate og slitasje på beslag.

! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør. Irring oppstår når kobber korroderer, sees som et grønt belegg på rørene.

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

! 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.

! Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Overflater preges av elde og slitasje, men uten at det ble påvist skader.

! Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventilatoren er preget av høy alder og slitasje

! Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert forhøyde fuktverdier mellom referansepunktene ved fuktsøk på overflater.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttes til boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Luft til luft varmepumpe	Montert
2021	Innvendig overflater	Innvendige overflater er delvis oppgradert med nytt laminatgulv, overflatebehandling av vegger, samt etablering av skyvedørgarderobe på soverom.
2020	Ytterdør	
2015	El-anlegg	Nytt sikringskap.
2010	Vinduer	2-lags trevinduer, produsert i 2008 og 2010
2010	Bad	Delvis oppgradert
2010	Toalettrom	Delvis oppgradert
2005	Drenering	Fuksikring og drenering fra 1998, hvorav deler av vegger ble redrenert på nytt i 2005. Utført av Herstad AS.
2000	Taktekking	

UTVENDIG

! TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekkt med betongtakstein fra slutten av 90 tallet. Besiktiget fra takfot.

Nivå av analysen:

Vurderingen av taktekkningen er utført ved visuell kontroll fra bakkenivå og/eller tilgjengelige adkomstpunkter, eventuelt fra stige der dette har vært forsvarlig og mulig. Det er gjort observasjoner av tekkings type, alder, utførelse og synlige tilstand, herunder vurdering av mosevekst, skader, slitasje og avrenning. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt demontering av beslag, takstein (kun ved takfot), plater eller takrenner. For flate tak er inspeksjonen basert på visuell kontroll av overflate og synlige detaljer fra tilgjengelig posisjon. Skjulte konstruksjoner, undertak og festemidler er ikke kontrollert. For takflater som ikke er tilgjengelige, er vurderingen basert på observasjoner fra terreng, samt opplysninger fra eier om utførelse, alder og vedlikehold. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon eller mangelfull vedlikeholdstilstand vurderes ut fra alder, utførelse, materialtype og forventet levetid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle skader eller lekkasjer tidlig, da risikoen for svikt øker når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

*Boligen er organisert som borettslag, hvor nødvendig vedlikehold og utbedringer i hovedsak tilligger felles ansvar.

! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra slutten av 1990-tallet. Det er montert stigetrinn til pipen og overtrukket pipehatt. Nedløpene er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem.

Nivå av analysen:

Vurderingen av nedløp og beslag er utført ved visuell inspeksjon fra bakkenivå og/eller tilgjengelige adkomstpunkter. Det er gjort observasjoner av utførelse, materialtype, alder og synlig tilstand, samt kontrollert om vannavrenning fra tak og terrasser skjer på en hensiktsmessig og sikker måte. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt demontering av beslag, takrenner eller nedløpsrør. Tilstanden er vurdert ut fra alder, synlige forhold som korrosjon, lekkasje og deformasjon. Skjulte nedløp, samt beslag under tekking eller kledning, er ikke inspisert og vurderes ut fra alder, materialtype og forventet levetid. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, oppdemming, manglende overlapp eller feilmontering vurderes i forhold til risiko for vanninntrengning og behov for vedlikehold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom. Renner, nedløp og beslag bør følges opp jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

*Boligen er organisert som borettslag, hvor nødvendig vedlikehold og utbedringer i hovedsak tilligger felles ansvar.

📍 TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med stående trekledning fra byggeår.

Nivå av analysen:

Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige overflater. Det er foretatt en faglig vurdering av materialvalg og utførelse, herunder om ytterkledningen fremstår tilstrekkelig luftet, samt alder og generelt vedlikeholds nivå. Det er videre observert om det foreligger synlige avvik som sprekker, deformasjoner, råteskader eller fuktrelaterede misfarginger som kan indikere underliggende konstruktive svakheter. Undersøkelsen er gjennomført som en ikke-destruktiv kontroll. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen, herunder åpning av kledning, vindspærre eller isolasjon. Vurderingen omfatter kun synlige overflater og tilslutninger mot tak, beslag og grunnmur. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader i konstruksjoner og forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Fravær av visuelle symptomer utelukker ikke skjulte skader eller mangler i underliggende og utilgjengelige konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er påvist spredte råteskader i nedre del av bordkledningen mot syd og vest.
 - Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Råteskadet trekledning bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og sikre fasadens klimabeskyttelse. Ved renovering bør det etableres tilstrekkelig lufting for å redusere risiko for fuktskader og forlenge levetiden på trekledningen. Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, økt fare for råte og skader på underliggende konstruksjoner.

*Boligen er organisert som borettslag, hvor nødvendig vedlikehold og utbedringer i hovedsak tilligger felles ansvar.



Vest



Syd



Syd

📍 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak med takkonstruksjon oppført i prefabrikkerte W-takstoler av tre. Undertaket består av bordtro/rupanel. Lufting av takkonstruksjonen skjer via raft. Tilkomst til loftet er via loftsluke med nedfellbar stige. Loftet fremstår som et kaldt med stedvis gulvbelagt gangbane og lagringsareal.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll fra tilgjengelige deler av loft og takkonstruksjon. Det er ikke foretatt åpning av himling, undertak eller isolasjon, og skjulte skader eller konstruksjonsfeil kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av synlige konstruksjoner, med fokus på eventuelle tegn til fukt, skadedyr, lekkasje, deformasjoner, lufting, isolasjonsforhold og generelt vedlikeholdsbehov. Det blir i tillegg utført enkle stikktagninger og fuktmålinger ved indikasjon på fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Isolasjonsmatter ligger stedvis helt opp mot undertaket, noe som reduserer luftingen, men dette er observert i begrenset omfang.
 - Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
 - Det er stedvis registrert misfarging i undertaket. Fuktmåling utført med protimeter viser et fukttinnhold på ca. 10 vektprosent, hvilket vurderes som tørt nivå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Isolasjonsmatter bør trekkes bort fra undertaket for å sikre tilstrekkelig lufting og redusere risiko for kondens og fuktskader. Eventuelle punkteringer i dampsperrer bør utbedres for å hindre fuktvandring og redusert isolasjonseffekt. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, soppdannelse og redusert levetid på takkonstruksjonen.



Fukttinnhold på 10 vektprosent



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med 2-lags trevinduer, produsert i 2008 og 2010. I 1. etasje er det i tillegg kjellervinduer i tre med koblet glass fra byggeåret. Det er montert elektrisk utvendig solskjerming på vinduer i 2. etasje mot syd.

Nivå av analysen:

Kun et representativt utvalg (stikkprøver) av vinduer er kontrollert ved åpning, funksjonstest og visuell inspeksjon. Avvik knyttet til vinduer som ikke er inspisert, kan derfor forekomme. Kjøper bes etterkontrollere alle vinduer før overtagelse.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Karmene i vinduer er stedvis slitte og det er sprekker i trevirket.

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Boligen er organisert som borettslag, hvor nødvendig vedlikehold og utbedringer i hovedsak tilligger felles ansvar.

Det er anbefalt å vedlikeholde vinduer i form av overflate behandling for å forlenge levetiden, hvor ofte trevinduer bør males avhenger mye av omgivelsene og kan være alt mellom hvert 3. og 10. år

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt ytterdør med glassfelt og digital dørlås, installert i 2020, samt en balkongdør i tre med 2-lags glass i spisestuen med utgang til terrasse fra 2009.

Nivå av analysen:

Utvendige og innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra spisestuen er det adkomst til en nordvendt terrasse på 20,45 m². Terrassen er oppført i en trekonstruksjon med trykkimpregnerte terrassebord på dekket med påliggende grønt terraseteppe, samt et rekkverk i malt trevirke. Tilkomst til terreng via en tretrapp.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater, konstruksjon, rekkverk og tilslutning mot yttervegg. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, demontering eller åpning av konstruksjon. Ved utkragede konstruksjoner registreres eventuelle symptomer på deformasjoner samt riss, sprekker, råte eller korrosjon ved konstruktiv innfesting eller bærende elementer (søyle/bjelke). Det vurderes fall, vannavrenning, tettesjikt og overflater (avskalling, riss/sprekker, råte eller korrosjon). Dersom tremmer, plattning eller lignende hindrer tilgang til underliggende konstruksjon, angis dette og vurderes ut fra alder og forventet levetid. Terskelhøyde mot tilstøtende rom vurderes med hensyn til mulig vanninntrenging. Rekkverk kontrolleres med tanke på festepunkter, høyde og åpninger (barnesikring) i henhold til gjeldende forskrifter.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Vinylbelegg, laminat, og vegg til vegg teppe.
- Vegger: Tapet, strietapet og malt panel.
- Himlinger: Himlingsplater og panel. Høyden under tak i 1.etasje ble målt til 2,32m, mens i 2.etasje ble det målt 2,43m.

Nivå av analysen:

Gulv, vegger og himling er vurdert ut fra visuelle observasjoner. Det er ikke foretatt flytting av tunge møbler eller demontering av fastmontert utstyr. Det tas forbehold om skjulte skader i konstruksjoner som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene har et tidstypisk preg og viser slitasje som følge av alder og bruk, med stedvis hakk og merker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for oppgradering av overflater vil avhenge av individuelle preferanser og skjønnsmessige vurderinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har et støpt betonggulv på grunn, uten isolasjon og diffusjonssperre i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

2.etasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.

1.etasje:

Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i gang m/trapp på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

Nivå av analysen:

Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av 2 relevante rom pr etasje, og bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dersom det skal legges nytt gulvbelegg, må underlaget utbedres for å unngå oppsprekking og knirk. Konsekvensen av å ikke utbedre skjevhetene er redusert komfort, økt slitasje på gulvbelegg og mulig skade på innredning.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet en pipe bygget av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt fra byggeåret. Vedovn og sotluke er plassert i gang med trapp i 1. etasje.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer en visuell vurdering av synlige deler av skorstein, ildsted og tilhørende tilkoblinger der disse er tilgjengelige. Det er ikke foretatt kontroll av pipeløpet, eller åpning av lukkede konstruksjoner. Vurderingen omfatter synlige overflater innvendig i boligen på loft, samt pipeløp over tak der dette har vært tilgjengelig fra tak, takfot eller bakkenivå. Det er lagt vekt på observasjoner knyttet til synlige pipevanger, sprekker, sotutslag, misfarging, løse fuger, kondens eller tegn til lekkasje, samt generell funksjon og brannsikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller askeutslipp. Videre bør det påregnes at pipe kan ha behov for rehabilitering, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brann eller lekkasjer i pipeløpet.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng er kontrollert med hensyn til fuktproblematikk og risikokonstruksjoner. Vurderingen omfatter blant annet kontroll av symptomer som råte, muggvekst, redusert bæreevne, oppsprekking, deformasjoner samt tegn til fuktrelaterede skader eller aktivitet fra insekter knyttet til fuktige miljøer.

Som følge av at rommene har åpen murkonstruksjon, ble det ikke utført hulltaking. Vurderingen er basert på visuell kontroll av overflater, supplert med fuktsøk ved bruk av Protimeter MMS2. Konstruksjonen er videre vurdert på bakgrunn av måleresultater, materialvalg, alder og kjente risikoforhold knyttet til byggemetoden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert forhøyede måleverdier i nedre del av veggkonstruksjonene sammenlignet med referansemålinger, hvor disse er utført høyere opp på vegg. Resultatene kan indikere kapillært oppsug fra grunnen og/eller redusert funksjon av dreneringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det er viktig å unngå utlekting av vegger, og heller sikre en åpen konstruksjon som muliggjør uttørking.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en innvendig tretrapp mellom etasjene med åpne trappetrinn fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen bærer preg av elde og slitasje, men det ble ikke observert skader utover det som er forventet ved normal aldring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utføre jevnlig vedlikehold av trappen for å forlenge levetiden og redusere risikoen for ytterligere slitasje eller skader over tid.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har slette dører i trefiner fra byggeåret, supplert med to nyere finerdører med profilert utførelse.

Nivå av analysen:

Innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje, herunder merker i overflate og slitasje på beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av dører med slitasje vurderes som en bruksmessig og estetisk vurdering for ny eier.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i 1. etasje fra byggeåret.

Rommet har vegger i betong kledd med malt strietapet, samt vinylbelegg på gulv uten varmekabler. Himlingen er utført med himlingsplater og utstyrt med takmontert belysning. Innredningen består av frittstående hyller og veggmontert utslagsvask i rustfritt stål og tilhørende to-greps blandebatteri. Videre er det installert varmtvannsbereider og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon er ivaretatt ved naturlig avtrekk via ventil i himling.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført, da dette ikke er fysisk mulig på grunn av tilstøtende konstruksjoner i betong. Det er gjennomført fuktsøk på overflater med protimeter MMS2, hvor det registreres forhøyde verdier mellom referansepunktene.

Begrensninger ved bruk av fuktsøkmetoden:

Instrumentet registrerer forskjeller i elektrisk ledningsevne og kan indikere fukt bak fliser og belegg uten å skade overflatene. Resultatet gir ikke eksakte målerverdier, men viser høyere utslag i områder med mulig fukt sammenlignet med tørre referansepunkter. Målingene kan påvirkes av metall og andre ledende materialer, samt fukt i flisim og fuger dersom det nylig er dusjet. Søpe vil derfor ikke kunne erstatte hulltaking som godkjent metode.



1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet i 1. etasje er fra byggeåret, oppgradert med nytt vinylbelegg i 2010.

Rommet har flislagte vegger og vinylbelegg på gulv med varmekabler. Himlingen er utført med himlingsplater og har takmontert belysning. Innredningen består av en buet servantseksjon med profilerte fronter, tilhørende blandebatteri og et bredt, buet speilskap med integrert belysning. Dusjsonen er etablert med dusjkabinett. I tillegg er rommet møblert med frittstående kommode og hyller.

Ventilasjonen ivaretas gjennom naturlig avtrekk via ventil i himling, med tilluft gjennom spalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Til tross for at gulvet er oppgradert med nytt vinylbelegg, er det påvist utettheter og ufagmessig utførelse i overgangen mellom vinyl og veggfliser. Sluk og veggflater er fra byggeår, og det er registrert korrosjon på skruer i sluket.

På bakgrunn av påviste avvik må det påregnes behov for en helhetlig oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å tilfredsstille krav til normal bruk etter dagens standard (tett våtsoner). Det er derfor satt samlet tilstandsgrad 3 (TG 3) for rommet, begrunnet med alder og manglende tetthet i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført, da dette ikke er fysisk mulig på grunn av tilstøtende konstruksjoner i betong. Det er gjennomført fuktsøk på overflater med protimeter MMS2, hvor det registreres forhøyde verdier mellom referansepunktene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert forhøyde fuktverdier mellom referansepunktene ved fuktsøk på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til de forhøyede fuktverdiene. Konsekvensen av å ikke undersøke nærmere er økt risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen, som over tid kan føre til skadeutvikling og biologisk vekst.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Boligen har et klassisk heltrekjøkken fra 90-tallet, etablert i et separat rom i 2. etasje.

Kjøkkeninnredningen har profilerte heltre fronter, en benkeplate i tre/laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri. Over benkeplaten er det flislagte vegger, og det er montert lampe under overskap ved vaskesonen. Hvitevarene er halvintegrerte og består av kjøleskap, komfyr, mikrobølgeovn samt oppvaskmaskin under benkeplaten. Kjøkkenventilatoren er integrert i overskap over komfyren, med avtrekk ut.

Nivå av analysen:

Vurderingen av kjøkkenet er utført i henhold til prinsippene i NS 3600 og baserer seg på visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater, kjøkkeninnredning, benkeplate samt synlige tilkoblinger for vann og avløp. Det er gjennomført enkel funksjonskontroll av armatur og avløp. Det er ikke foretatt demontering av innredning, benkeplater, sokler eller integrerte hvitevarer. Det er heller ikke utført åpning av konstruksjoner eller kontroll av forhold bak kjøkkeninnredningen. Tilkoblinger til oppvaskmaskin, kjøleskap med vanntilkobling, komfyrvakt og øvrige tekniske installasjoner er vurdert visuelt der disse er tilgjengelige. Det er videre kontrollert for forekomst av lekkasjesikring og hvorvidt krav til automatisk lekkasjestopper i rom uten sluk synes ivaretatt. Eventuelle skjulte avvik eller risikoforhold som ikke kan avdekkes ved visuell kontroll, kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater preges av elde og slitasje, men uten at det ble påvist skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuell fornyelse av innredningen anses som et subjektivt tiltak basert på brukers behov og preferanser.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilatoren er integrert i skap over komfyren, med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren er preget av høy alder og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak, men høy alder indikerer at utskifting vil måtte påregnes innenfor et begrenset tidsrom.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 1. etasje, modernisert i 2010 med nytt toalett og vinylbelegg på gulv.

Rommet har vinylbelegg på gulv og panelovn montert på vegg som varmekilde. Veggene er kledd med tapet, og himlingen er utført med himlingsplater.

Innredningen består av veggmontert servant med tilhørende blandebatteri, flislagt felt over servant, vegghengt speilskap samt gulvstående toalett.

Ventilasjon skjer ved naturlig avtrekk via ventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600 og sikre tilfredsstillende ventilasjon. Oppgradering av overflater og innredning bør vurderes på grunn av alder og slitasje, for å redusere risiko for videre forringelse og sikre funksjonalitet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har vannrør i kobber med varierende alder og tilstand. Stoppekran og vannmåler er plassert på vaskerom.

Nivå av analysen:

Vurderingen av vannledninger er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer og tilkoblinger, samt registrering av rørtype, materiale og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller skap som krever inngrep. Skjulte rørføringer i vegger, gulv eller sjakter er ikke inspisert. For rør-i-rør-systemer er vurderingen basert på tilgjengelig fordelerskap, inkludert kontroll av skapavløp og merking av rør. Det er kontrollert om anlegget har lett tilgjengelig og merket hovedstoppekran, og om krav til lekkasjesikring i rom uten sluk (automatisk lekkasjestopper) er oppfylt. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse kontrolleres, og vurderes ut fra alder, utførelse og tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
 - Det er irr på rør. Irring oppstår når kobber korroderer, sees som et grønt belegg på rørene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres kontroll og eventuelt utbedring av rør med irr for å redusere risiko for lekkasje. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, må det påregnes økt risiko for skader og behov for utskiftning av vannledninger på sikt.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Stakeluken er plassert på vaskerom.

Nivå av analysen:

Vurderingen av avløpsrør er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer, tilkoblinger og synlige deler av avløpssystemet. Det er registrert materialtype, dimensjon og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen er basert på ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, sjakter eller gulv. Skjulte avløpsrør i vegger, dekker og bakkenivå er ikke inspisert. Det er heller ikke utført kamerainspeksjon, tetthetsprøving eller spyling av rør. Tilgjengelige rørføringer, vannlåser og tilkoblinger ved servanter, kjøkken, vaskerom og våtrom er kontrollert visuelt for tegn til lekkasje, eller kondens. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse er kontrollert og vurdert ut fra alder, materiale og teknisk tilstand.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer og påfølgende fuktskader.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av ventilasjonsanlegget og dets komponenter der disse er tilgjengelige. Det er ikke foretatt demontering av ventiler, kanaler eller aggregat, og skjulte feil eller mangler i anleggets funksjon kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av tilstedeværende ventilasjonsløsning (naturlig, mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon), synlig tilstand på ventiler, avtrekk og tilluftsåpninger, samt enkel funksjonskontroll ved merking av luftstrøm der dette har vært mulig. Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller trykkforhold.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Oppvarming består av en vedovn i 1.etasje, luft til luft varmpumpe fra 2022 i 2.etasje, varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

Nivå på analysen:

Takstmannen har ikke funksjonstestet utstyr, varmekabler eller varmemefolie. Det er kun gjennomført visuell verifikasjon av at utstyr, varmpumpe og termostater har lys og fremstår funksjonelle. Det tas et spesifikt forbehold om at faktisk funksjon, varmeeffekt og teknisk tilstand ikke er vurdert. Eventuelle skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes, og nærmere teknisk kontroll må utføres av kvalifisert fagperson dersom det er behov for sikker avklaring.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TC 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2009, plassert på vaskerommet.

Nivå for analysen:

Vurderingen av varmtvannsbereder er utført ved visuell inspeksjon av plassering, tilkoblinger, alder og merking. Det er kontrollert om berederen er hensiktsmessig plassert i forhold til byggets utforming og krav til lekkasjesikring. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt demontering eller åpning av konstruksjoner for å få tilkomst til berederen. Visuell kontroll omfatter tilkoblinger for vann og avløp, sikkerhetsventil og eventuelt traub eller annen form for oppsamling ved lekkasje. Det vurderes om krav til lekkasjestopper og kontrollert avløp fra sikkerhetsventil er oppfylt, særlig der berederen er plassert i rom uten sluk. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller mangelfull festing/avløp kontrolleres og vurderes ut fra alder, utførelse og forskriftsmessig løsning. Takstmannen besitter ikke spesialkompetanse innen VVS-tekniske installasjoner, og vurderingen er begrenset til visuelt observerbare forhold.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Boligens sikringskap er plassert i entréen og er utstyrt med automatsikringer fra 2015.

Hovedsikring 50 amp
Kurser 12

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de undersøkelser og spørsmål som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sidestilles med en utvidet el-kontroll etter NEK 405-2-3 eller NEK 405-2, som kun kan utføres av sertifisert kontrollør. Det elektriske anlegget er vurdert med bakgrunn av den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften legger til grunn. I henhold til forskriften skal den bygningssakkyndige redegjøre for konsekvensene av eventuelle avvik og feil som avdekkes. Etter at forskriften ble revidert 01.01.2026, skal ikke lenger den bygningssakkyndig fastsette tilstandsgrad for det elektriske anlegget. Dersom det er utført endringer eller tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999, vil det være svært hensiktsmessig, både for selger og kjøper, at det gjennomføres en utvidet el-kontroll i forbindelse med salget.

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.

Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999, hvor det er kun fremlagt samsvarserklæring for deler av arbeidet. Manglende dokumentasjon for resterende deler gjør det vanskelig å bekrefte at hele anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.

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

Tilstandsrapport

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, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Med bakgrunn i manglende samsvarserklæringer og alder, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll NEK 405-2-3 eller NEK 405-2, utført av registrert elektroinstallatør. I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, skal det foreligge samsvarserklæring for alle elektriske arbeider, utført etter 01.01.1999. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremlegges, foreligger det et avvik i henhold til forskriften, og det kan ikke dokumenteres at arbeidene er utført av registrert virksomhet og i samsvar med gjeldende regelverk. En samsvarserklæring er et lovpålagt dokument fra en autorisert installatør som bekrefter at elektrisk arbeid er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav og forskrifter (FEL).

Aktører innen brannforebygging og elsikkerhet anbefaler at det gjennomføres en utvidet elkontroll (NEK 405-2 eller NEK 405-2-3) hvert femte år for å bidra til å redusere risiko for brann og opprettholde eventuelle forsikringsrabatter. For eldre boliger, eller boliger med høyt strømforbruk, for eksempel ved lading av elbil, kan det være hensiktsmessig med hyppigere kontroll. Ved kjøp eller salg av bolig anbefales også en slik kontroll for å gi økt trygghet for at det elektriske anlegget er i forskriftsmessig stand.

Generell kommentar

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS har inngått en samarbeidsavtale med Elektro365 AS i forbindelse med utføring av utvidet el-kontroll NEK 403-2-3. Kunder står fritt til å velge hvilken elektroinstallatør de ønsker å benytte, forutsatt at kontrolløren er sertifisert.

Fastprisavtalen basert på boligens bruksareal (BRA-I):

- 0–50 m²: kr 4.000,-
- 50–100 m²: kr 5.500,-
- 100–200 m²: kr 6.500,-
- 200–300 m²: kr 8.500,-

Over 300 m²: pris avtales individuelt

Prisene er oppgitt eks. mva. Tilleggskostnader kan påløpe dersom flere bygg skal vurderes. Eventuelle utbedringsarbeider faktureres separat. For utvidet el-kontroll fra Elektro365 kan henvendelse rettes direkte til Fredrik. Det er viktig å opplyse om fastprisavtalen for at de avtalte prisene skal gjelde.

Fredrik Mørk:Tlf: 450 89 060
E-post: fredrik@elektro365.no



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

TC 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering fra 1998, hvorav deler av vegger ble redrenert på nytt i 2005. Utført av Herstad AS.

Årstill: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport

Boligen er organisert som borettslag, hvor nødvendig vedlikehold og utbedringer i hovedsak tilligger felles ansvar.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong med betongsåle som fundament fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrenging og svekkelse av konstruksjonen.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et skrånende terreng.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen er basert på visuell vurdering av terrengforholdene rundt bygningen. Det er gjort observasjoner av terrengtype, helningsforhold, overflatevann og om det er tilfredsstillende avrenning fra bygningen. Vurderingen bygger på visuelle observasjoner på stedet, supplert med generelle vurderinger basert på tilgjengelig informasjon fra Kartverket, NVE og NGI. Det er ikke gjennomført grunnundersøkelser, nivåmålinger eller oppgraving, og skjulte forhold under terreng er derfor ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Kartverket, NVE og NGI har vurdert området til risikoscore 2 på bakgrunn av utfordringer knyttet til overvann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risikoscore 2 indikerer at det foreligger en moderat risiko for skader som følge av overvannsproblematikk i området. Dette kan medføre fare for vanninnsig mot bygninger, samt økt belastning på avløps- og dreneringssystemer ved kraftig nedbør.

Det viktig å sørge for at terrengfall og overflatevann ledes bort fra bygningen, samt kontrollere kapasitet og funksjon på eksisterende drenering og overvannssystemer. Dersom terrenget ikke heller tilstrekkelig bort fra bygningen, kan overflatevann renne inn mot grunnmuren. Dette kan øke fuktbelastningen på konstruksjonen, redusere dreneringens effekt og i verste fall føre til vanninntrenging i kjeller eller sokkeletasje. Over tid kan dette også bidra til skader som fuktige kjellervegger, muggvekst og svekket bærekonstruksjon. Terrenget rundt bygningen bør ha en helning på minst 1:50 (2 cm per meter) over en avstand på minst 3 meter ut fra grunnmuren. Dette sikrer at overflatevann ledes bort fra bygget. Eventuelt kan det etableres drenerende tiltak som drengrofter, sandfang eller fordrøyningsløsninger for å håndtere overvann effektivt. Ved store vannmengder eller utfordrende grunnforhold kan ytterligere tiltak som kantdrenering eller avledning med drengrofter vurderes.

Boligen er organisert som borettslag, hvor nødvendig vedlikehold og utbedringer i hovedsak tilligger felles ansvar.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Boligen er organisert som borettslag, hvor nødvendig vedlikehold og utbedringer i hovedsak tilligger felles ansvar.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er avdekket enkelte forhold som ny kjøper bør ta stilling til.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger, og det var heller ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet. Kravet til radonsikring ble først innført i byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10).

Det er ikke generelt krav om radonmåling i boliger, med mindre boligen benyttes til utleie.

I borettslag og sameier tilligger ansvaret for radonmåling normalt borettslaget eller sameiet, med mindre annet fremkommer av vedtektene.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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, skjeheter 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 branncelleindeling

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	65			65	20
1.etasje	58			58	
SUM	123				20
SUM BRA	123				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Soverom, kjøkken, stue		
1.etasje	Entré, gang m/trapp, soverom 1, soverom 2, bod, garderobe m/bod, toalettrom, vaskerom, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	151	146		0	9298.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lerkeveien 28

Hjemmelshaver

Barkerud Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953521539			Lindblad Bente Kristin, Lindblad Tore Werner

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde i Mysen i Indre Østfold kommune. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse med eneboliger og tomannsboliger, og fremstår som barnevennlig og oversiktlig.

Det er kort avstand til Mysen sentrum med et godt utvalg av dagligvareforretninger, servicetilbud, skoler, barnehager og kollektivtransport, herunder togforbindelse mot blant annet Oslo. Nærområdet har også gode rekreasjonsmuligheter med turterreng, idrettsanlegg og grøntområder i rimelig nærhet.

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei, og området har generelt lite gjennomgangstrafikk, noe som bidrar til et stille og trygt bomiljø. Beliggenheten vurderes som attraktiv for både barnefamilier og øvrige kjøpere som ønsker en tilbaketrukket, men samtidig sentrumsnær plassering.

Adkomstvei

Offentlig med privat avkjøring.

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 boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten fremstår som pent opparbeidet og hovedsakelig flat til skrånende, med gode sol- og bruksforhold. Eiendommen er beplantet med plenarealer, hekker og variert vegetasjon som gir en skjermet og privat uteplass.

Adkomst skjer via asfaltert internvei uten gjennomgangstrafikk, med opparbeidet gårdsplass og biloppstillingsplasser. Det er etablert tydelige soner rundt boligen med gangarealer, terrasser og oppholdsarealer. Terrassene fremstår som funksjonelle og gir gode muligheter for uteopphold.

Tomten er innrammet med hekk og naturlig vegetasjon, som bidrar til å definere eiendommens grenser og skjerme mot innsyn. Bakenforliggende terreng består av grøntarealer og naturlig beplantning, som gir en landlig og rolig karakter.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke requirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Boligpass			Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	14.04.2026		Fremvist		Nei
Energirapport	13.04.2026		Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema	28.04.2026		Innhentet		Nei
Kommunalinformasjon	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	28.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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