





# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Hubroveien 13, 1850 MYSEN  
 INDRE ØSTFOLD kommune  
 # gnr. 157, bnr. 274

**Markedsverdi**

**4 100 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 279 m<sup>2</sup> BRA-i: 255 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.02.2025

Rapportdato: 10.02.2025

Oppdragsnr.: 13975-2684

Referansenummer: JN1537

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen

Vår ref:



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.

## Moen Takst AS

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



Rapportansvarlig

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot 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.

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

- 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 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.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Bygningen ble oppført i 1987. Grunnmur i lettklinkerblokker. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekkingen er fra byggeåret. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2018. Takvinduer i 2. etasje byttet i 2020.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, og har malte trefronter og laminerte benkeplater. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Bad i kjeller, med løsninger fra byggeåret. Det er belegg på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med enkel servant, toalett samt dusj med dusjoppheng. Bad i boligens 1. etasje, pusset opp i perioden 2020-2022. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter, overhengende speilskap og belysning, dusj samt vegghengt toalett.

Boligen fremstår med diverse avvik som vil kreve ytterligere undersøkelser og utbedringer i tiden som kommer. Påkostninger må påregnes.

Rapporten må leses i sin helhet.

## Enebolig - Byggeår: 1987

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Terrasse på ca. 30 m<sup>2</sup>, vendt mot syd/vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Kjeller:  
Gulv: Malte belegg, belegg og betong.  
Vegger: Panel, malte overflater, pusset mur. Baderomsplater i bad.  
Himlinger: Panel.

1. etasje:  
Gulv: Malt belegg i soverom og kjøkken. Laminat i entré. Parkett i stue og gang. Fliser i bad.  
Vegger: Panel, malte plater og spiler. Fliser i bad.  
Himlinger: Takessplater og malte plater.

2. etasje:  
Gulv: Laminat.  
Vegger: Panel og malte plater.  
Himlinger: Panel.

Boligen har malt tretrapp.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad i kjeller, med løsninger fra byggeåret. Det er belegg på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med enkel servant, toalett samt dusj med dusjoppheng. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som

varmer opp rommet.

Bad i boligens 1. etasje, pusset opp i perioden 2020-2022. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter, overhengende speilskap samt belysning. Dusjen er plassert i egen nisje og har dør i glass, dusjen har kombinasjon av hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er montert badekar samt opplegg til vaskemaskin. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, og har malte trefronter og laminerte benkeplater. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Ventilasjon:  
Boligen har naturlig og elektrisk ventilasjon.

Oppvarming:  
Vedovn i stue.  
Elektriske varmekabler i badene samt soverom og gang i underetasje.

Annet:  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, fra 2009.  
Sikringskap med manuelle og automatiske sikringer.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Eiet tomt på 657, m<sup>2</sup>. Dels flat og dels skrående tomt. Opparbeidet med plenareal, hekk og diverse beplantning. Parkering skjer i gårds plass som er gruset samt garasje.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	279 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	255 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 100 000

### Arealer [Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 150 000

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

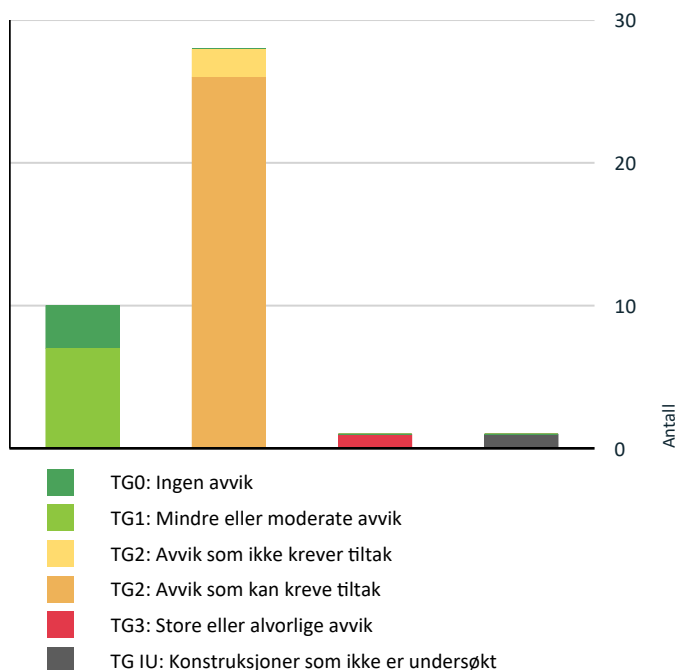
- Byggemeldte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk. I 1.etasje så er vegg til bod tatt bort til fordel for større gang, ikke søkt om bruksendring av dette. Det foreligger ingen tegning over innredet 2.etasje/loftsetasje. Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse foreligger.

### Garasje

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

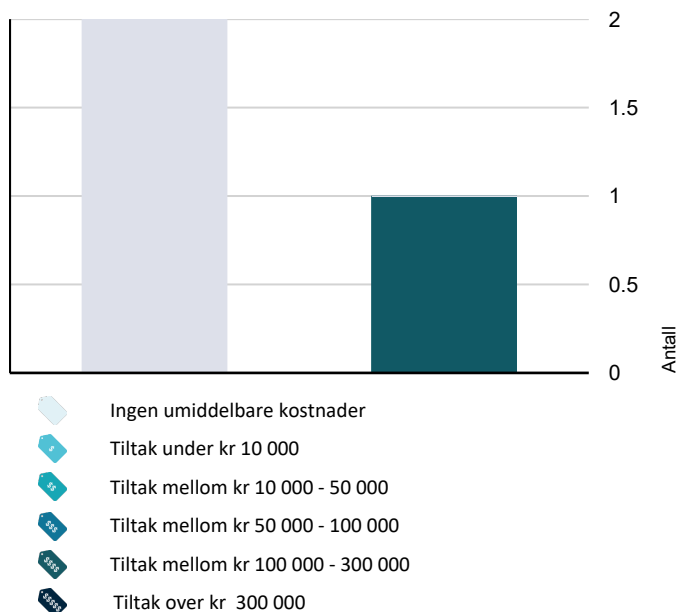
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer - kjeller

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1987

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingen er fra byggeåret.

Taket er kun vurdert fra bakkeplan av sikkerhetsmessige årsaker (snø på taket), og observasjonen er begrenset. Skader kan foreligge som ikke er synlige uten nærmere undersøkelse.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

- Betongtakstein har en levetid som overstiger 30 år, og i dette tilfellet er mer enn halvparten av den forventede brukstiden oppbrukt. Dette tilsvarer tilstandsgrad 2 (TG 2).

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Tekkingen bør følges opp med jevnlig inspeksjoner for å avdekke eventuelle skader. Utskifting kan bli nødvendig på sikt for å opprettholde tett og funksjonelt tak.

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Pipe er helbeslått med blikk over taket.

#### Vurdering av avvik:

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

- Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for takrenner, nedløp og beslag er passert. TG 2 settes på bakgrunn av alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder. Ingen krav ved oppføringstidspunktet.

- Beslag, renner og nedløp har TG 2 på grunn av alder. Jevnlig tilsyn anbefales for å avdekke slitasje og funksjonssvikt. Utskifting kreves for TG 0/1, men tidspunktet er usikkert.

### Veggkonstruksjon

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

- Byttet kledning på sydvegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Det ble foretatt stikktakninger etter råte/dårlig kledning ved hjelp av en syl, ikke påvist råte, dog påvist noe værslitt trevirke/ tørkesprekker

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Kledningen viser værslitasje og tørkesprekker, men det er ikke påvist råte. Uten vedlikehold/utbedring kan det oppstå skader og redusert levetid på treverket.

# Tilstandsrapport

## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon i tre, type saltak.

Tilgangen til kneloftet er begrenset til én side via luke i kasse på veranda, noe som gjør det umulig å inspisere hele loftet. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skader eller mangler i de ikke-tilgjengelige områdene. I de inspiserte områdene er det påvist fuktskader og tegn på manglende lufting, noe som kan indikere økt risiko for skjulte skader i resten av konstruksjonen.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Begrenset og stedvis ingen lufting av loftet. Skrå trestak anbefaler en ca. 50 mm kontinuerlig spalte. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.

- Registrert områder med muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet. Årsak er trolig fordi det er for fuktig på loftet, fra boligen kommer fuktig luft opp på loftet, som kjøles ned. Påvist synlig kondensering mot innredet loft.

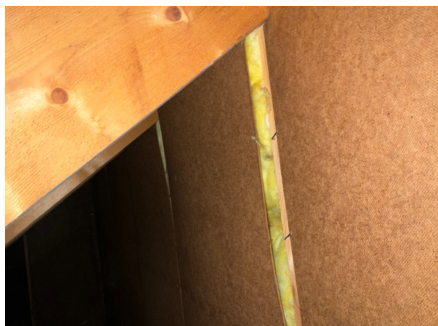
- Åpning i vindsperre fra kaldt loft og inn mot innredet loft. Dette svekker isoleringsevnen og øker risikoen for kondensering og fukt i vegg. Det er også åpent inn i konstruksjon for skadedyr o.l

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Luftingen må utbedres for å lukke avviket, men det er sjelden økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Utbedring bør sees i sammenheng med legging av ny takteking, og lufting bør legges over tak, for å forhindre risikoen for kondens og fuktskader. Ytterligere skader lenger opp i takkonstruksjonen kan ikke utelukkes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## TG 1 Vinduer

Vinduer har rammer og karmen av tre.

Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2018.

Takvinduer i 2. etasje byttet i 2020.

Årstall: 2018

## TG 2 Vinduer - kjeller

Vinduer har rammer og karmen av tre.

Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra byggeåret. Noen vinduer med doble glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Ikke påvist tilfredsstillende tetting rundt vinduer, mangler vannbrettbeslag i underkant av vinduet.

- Vinduets karmen har synlige sprekker som kan svekke funksjon og tetthet over tid, forårsaket av aldring, fukt samt manglende vedlikehold.

- Påvist ett knust glass i kjeller.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
  - Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Slitte vinduskarmer med sprekker bør repareres/vedlikeholdes eller skiftes ut for å sikre tetthet og forhindre fuktskader. Uten tiltak kan skadene forverres og svekke vinduets funksjon.
- Beslaget under vinduene må monteres korrekt for å sikre tetthet og unngå fuktskader. Feilen kan føre til vanninntrengning og skade på omkringliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke utføres.



## TG 2 Dører

Ytterdør av tre, fra byggeåret.  
Hev- og skyvedør med isolerglass i stua, fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
  - Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er satt inn en husdyrluke i terrassedør, noe som kan svekke dørens tetthet. Dette kan føre til økt varmetap og trekk, samt redusere dørens evne til å beskytte mot vær og vind.
- Hev- og skyvedør kan oppleves som noe vanskelig å åpne/lukke.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
  - Andre tiltak:
- Luke i dør kan føre til økt varmetap og trekk, samt redusere dørens evne til å beskytte mot vær og vind.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 30 m<sup>2</sup>, vendt mot syd/vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverkshøyden er målt til under 1 meter, noe som ikke oppfyller dagens krav til rekkverkshøyde. Likevel er rekkverket i samsvar med de byggtkniske forskriftene som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Tilstandsgraden (TG) er satt på bakgrunn av standardens krav til høyde på rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkets høyde kan beholdes som den er, siden den oppfyller kravene fra oppføringstidspunktet. Dersom høyere sikkerhet ønskes, kan rekkverket forhøyes til dagens standard.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Kjeller:

Gulv: Malte belegg, belegg og betong.

Vegger: Panel, malte overflater, pusset mur. Baderomsplater i bad.

Himlinger: Panel.

# Tilstandsrapport

## 1. etasje:

Gulv: Malt belegg i soverom og kjøkken. Laminat i entré. Parkett i stue og gang. Fliser i bad.

Vegger: Panel, malte plater og spiler. Fliser i bad.

Himlinger: Takessplater og malte plater.

## 2. etasje:

Gulv: Laminat.

Vegger: Panel og malte plater.

Himlinger: Panel.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

- Påvist noe fuktskader i himlinger i 1. etasje. Ikke fuktig på befaringsdagen. Opplyst at forhold er uendret. Ene skjolden i stue kom etter at det ble sølt væske i soverom i 2. etasje. Skjolden rundt pipe har ukjent opphav, men ikke endret siden eier flyttet inn i 2018. Ellers påvist stedvis slitasje på parkett, utover normal slitasjegrad.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

- Takstmannen anbefaler at det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Tiltak kan ikke utelukkes.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Støpt betongdekke mot grunn.

### Vurdering av avvik:

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

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 17 mm avvik i stue i 1. etasje og 7 mm i kjøkken. Lokalt ble det målt 11 mm over 2 meter i stue. I underetasje ble det målt ca. 18 mm avvik i ett soverom, lokalt ble det målt 12 mm over 2 meter. Lokale forskjeller i underetasjen, utover hva som er standard for legging av flytende gulv.

- Påvist sprekker i betongdekket i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

- Det er ikke utført radonmålinger i bygget, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, da dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

- Radonmåling anbefales for å avklare nivåene og sikre et godt innneklima. Uten måling er radonnivåene ukjente, men dette er ikke et krav.

## 🕒 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.  
Vedovn i stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipen, noe som kan indikere svekkelser i materialet.  
- Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert, kan det være økt risiko for slitasje og funksjonssvikt i tiden fremover.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
  - Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Sprekkene i pipen bør repareres for å sikre tetthet og funksjonalitet.

## 🕒 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

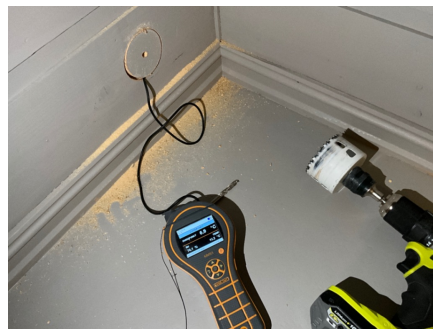
Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt, og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt under trapp. Relativ luftfuktighet (RH%) i konstruksjonen ble målt til 74.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
  - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Påvist noe salt-/kalkutslag på vegger i kjeller. Saltutslag dannes når fuktighet kommer igjennom mur og krystalliseres på innsiden av kjellermurvegg.  
- Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier.  
- Luftfuktighet i vegg ble målt til 74 %. Blir det høyere luftfukt enn 75% RH, kan muggsopp begynne å vokse.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det påviste fuktnivået indikerer behov for videre oppfølging for å avdekke eventuelle endringer over tid. For å redusere risikoen for fuktrelaterte skader, bør konstruksjonen overvåkes jevnlig. Dersom det observeres forverring, bør ytterligere undersøkelser vurderes for å avklare behovet for eventuelle tiltak.



## 🕒 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

# Tilstandsrapport

- Åpningene mellom trinnene i den innvendige trappen er større enn dagens forskriftskrav. Trapper bør ha tette stusstrinn, men hvis åpne stusstrinn foretrekkes, skal åpningen ikke være større enn 100 mm.
- Åpningene i rekkverket overstiger dagens krav på maks 100 mm, noe som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Trappen har ikke håndlist på begge sider, noe som innebærer at den ikke har tilstrekkelig avgrensning for å gi støtte på begge sider, slik som forventet for dagens standard for sikkerhet.

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det kan vurderes å montere håndlist på begge sider av trappen for økt støtte og sikkerhet, i tråd med dagens krav. Manglende håndlist på én side gir noe redusert støtte, og økt risiko for fall.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i trappen opp til dagens standard, men tilstandsgrad 2 (TG 2) settes på bakgrunn av NS 3600, som stiller krav til sikkerhet. Åpningene i trappen kan utgjøre en sikkerhetsrisiko

## TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med forskjellig alder og utførelse.

- De innvendige dørene fremstår med normal slitasje uten vesentlige avvik med hensyn til alder. Slitasjen vurderes som forventet og påvirker ikke dørens funksjon eller utseende betydelig.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad i boligens 1. etasje, pusset opp i perioden 2020-2022. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter, overhengende speil skap samt belysning. Dusjen er plassert i egen nisje og har dør i glass, dusjen har kombinasjon av hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er montert badekar samt opplegg til vaskemaskin. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Bilder samt samsvarserklæring fra elektriker. Ellers så er arbeider utført i egen regi, uten fakturadokumentasjon.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Døra er plassert i våtzone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet ikke er lagt inn mot døra.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Valgt løsning innebærer at badet må benyttes med forsiktighet. Overgang dør/vegg oppfyller ikke kravet til membran. Dersom det blir utsatt for vannsøl, vil det kunne oppstå fuktskader.



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 11 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 10 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Svakt fall også i nedslagsfelt for dusjen, ikke 15 mm oppbrett på tettesjikt ved dør.

- Eventuelt lekkasjevann fra andre installasjoner enn dusjen vil ikke ledes til sluk grunnet oppkant mot dusjen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet kan fungere som det er, men utbedring er nødvendig for å lukke avviket. Det anbefales å rette opp fall. Ved lekkasjer kan sluket ha begrenset kapasitet, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, plastsluk under badekar og smøremembran med dokumentert utførelse (bilder). Det presiseres at arbeider er utført i egen regi.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Arbeider med tettesjikt/sluk er utført som egeninnsats

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet er oppført som egeninnsats av eier. Dokumentasjon i form av bilder viser smøring av membran og slukmansjett, men det kan ikke verifiseres om arbeidet oppfyller kravene i TEK17 eller tilsvarende standarder. Det er ikke gitt garanti på arbeidet. TG2 settes for membran, sluk og tettesjikt, da utførelsen representerer en økt risiko sammenlignet med bad utført av faglærte med garanti for sitt arbeid."



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TE 1 Sanitærutstyr og innredning

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

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TE 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

##### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Begrenset med tilluft til badet, ikke flat terskel. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- For å lukke avviket bør bedre tilluft til våtrommet etableres, for eksempel med en ventil eller dørspalte som gir tilstrekkelig luftstrøm. Dette vil sikre at fuktighet transporteres ut og ventilasjonen fungerer effektivt. Uten tiltak kan manglende lufttilførsel føre til opphopning av fukt, med økt risiko for muggvekst, fuktskader og dårlig innelima.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



### KJELLER > BAD

#### Generell

Bad i kjeller, med løsninger fra byggeåret. Det er belegg på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med enkel servant, toalett samt dusj med dusjoppheeng. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

### KJELLER > BAD

#### TE 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

##### Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Påvist noe svelinger/mindre skader i nedre del av plater i dusjen, som følge av å ha vært utsatt for fruktighet i lang tid.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



# Tilstandsrapport

- Valgt løsning innebærer at badet ikke fungerer uten bruk av tett dusjkabinett. Økt/endret bruk, kan føre til ytterligere skader på plater, og det vil kunne oppstå fuktskader.



## KJELLER > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall til sluk er målt til ca. 50 mm.

## KJELLER > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

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

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er imidlertid ingen garantier for tettesjiktets tilstand, og tidspunktet for nødvendig utskifting er usikkert.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Tettesjikt og sluk har passert halvparten av forventet levetid, og tilstanden er usikker. Bruk av tett dusjkabinett anbefales for å redusere risikoen for lekkasjer. Utskifting av tettesjikt kan bli nødvendig dersom skader oppstår, men tidspunkt for dette er usikkert.



## KJELLER > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusj.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

# Tilstandsrapport

- Påvist sprekk i servant.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



## KJELLER > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

## KJELLER > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, og har malte trefronter og laminerte benkeplater. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt.

- Kjøkkenet viser tegn til normal slitasje, og det er påvist enkelte skader i overflatene. Skadene er imidlertid ikke mer omfattende enn det man kan forvente, gitt kjøkkenets alder, og innredningen fungerer fortsatt tilfredsstillende.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 📌 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) til 1. etasje, fra 2021. Det er besikket i rørskap. Kobberrør fra byggeåret i underetasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Kobberrør er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er satt grunnet alder og økt risiko for slitasje, selv om det ikke er påvist synlige skader.

- Deler av røroplegg til badet er utført i egen regi.

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

- Utløp fra fordelerskapet er ikke ferdigstilt. Avsluttet mot vegg.

#### Konsekvens/tiltak

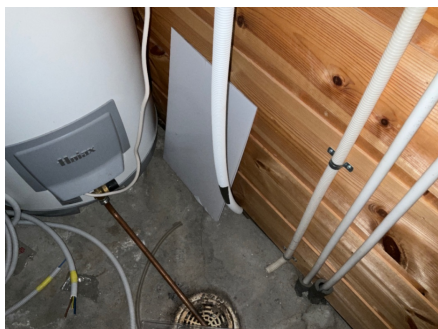
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

- Røranlegget er delvis utført uten bruk av autorisert rørlegger. Dette øker risikoen for feilmontering og lekkasjer, som kan føre til vannskader. Det anbefales at en fagperson gjennomgår anlegget for å sikre at det er korrekt installert og i forsvarlig stand.

- Rør fungerer som forventet, men alder øker risikoen for lekkasjer eller skader. Regelmessig inspeksjon anbefales.

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

- Utløp fra fordelerskapet må utbedres, ved eventuelle lekkasjer vil lekkasjevann føres inn mot vegg og ikke ut på gulv. Fuktskader som konsekvens.



### 📌 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra byggeåret og 2021 (bad 1. etasje).

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

- Avløpsrør i plast har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt.

- Deler av rørarbeider til bad i 1. etasje er utført som egeninnsats.

#### Konsekvens/tiltak

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

- Røranlegget er delvis utført uten bruk av autorisert rørlegger. Dette øker risikoen for feilmontering og lekkasjer, som kan føre til vannskader. Det anbefales at en fagperson gjennomgår anlegget for å sikre at det er korrekt installert og i forsvarlig stand.

- Innvendige avløpsrør fungerer i dag, men alder øker risikoen for lekkasjer eller tilstopping. Regelmessig inspeksjon anbefales.

# Tilstandsrapport

## TE 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig og elektrisk ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Begrenset med tilluft til badet. Ellers påvist manglende tilfuftsventiler i enkelte rom.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

## TE 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, fra 2009.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## TE 2 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Sikringsskap med manuelle og automatiske sikringer.

Elektriske varmekabler i badene samt soverom og gang i underetasje.

El-tilsyn utført i 2023.

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)?  
Ja

### Spørsmål til eier

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

**Det er ikke fremlagt dokumentasjon på aller arbeider utført på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.**

### Inntak og sikringsskap

3. 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 - Det foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.**

## TE 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.*

Røykvarsler: Ja.

Brannslukker: Ja.

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

## TOMTEFORHOLD

### Fuksikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
  - Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
  - Utvendig tetting/fuksikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.
- Dreneringssystemet er over 30 år gammelt, noe som indikerer at mer enn halvparten av den forventede brukstiden er oppbrukt. Dette gir tilstandsgrad 2 (TG 2). Påvist og målt noe forhøyede fuktverdier i kjeller som kan være indikasjon på at dreneringen har begrenset effekt.
- Dreneringen er stedvis avsluttet under terreng, og inspeksjon er derfor noe mangelfull.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Dreneringssystemet bør undersøkes nærmere, da funksjonen er usikker. Utilstrekkelig drenering kan føre til fuktinntrenging i kjeller og grunnmur, med risiko for skader på konstruksjonen. Videre vurdering anbefales for å avdekke behov for utbedring

- Drenering er stedvis avsluttet under terreng, noe som kan føre til oppsamling av fukt mot grunnmuren. Dette øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

- Påvist riss/sprekker i mur. Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostskafer øke. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Horizontal sprekke/riss i grunnmur skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.

- Sprekkene bør overvåkes regelmessig for å unngå forverring. Tetting kan bli aktuelt for å hindre vanninntrengning og frostskafer.



## TG IU Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

### Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

## TG 2 Terrenghold

Skrånende tomt.

### Vurdering av avvik:

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

- Terrenget har stedvis ikke fall fra grunnmuren, dette kan føre til unødig fuktbelastning mot grunnmuren.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenjusteringer.

- Justering av terreng rundt boligen anbefales for å sikre avrenning bort fra grunnmuren. Uten tiltak kan vann samle seg nær bygningen, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og fuktskafer.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1987. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1987. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

- De utvendige avløps- og vannledningene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Dette indikerer at de er aldrende, og deres tilstand kan være svekket på grunn av alder og slitasje.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

- Selv om det ikke er behov for utbedringstiltak per i dag, fungerer anlegget, men på grunn av alder kan det oppstå skader plutselig på de eldre avløps- og vannledningene. Dette bør tas i betraktning ved videre bruk og planlegging for vedlikehold.



# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

1987

### Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

### Beskrivelse

Frittliggende garasje på 24 m<sup>2</sup>.

Bygningen er oppført med støpt dekke. Ringmur/vegger i lettklinkerblokker og bindingsverk, kledd med trekledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak, tekket med takstein. Adkomst via garasjeport i tre.

- Muggsopp i undertaket i garasjen, tegn på dårlig ventilering

- Det presiseres at det ikke er foretatt en detaljert tilstandsvurdering av bygningen, konstruksjonen bør derfor gjennomgå nærmere av fagkyndig for en grundigere vurdering av byggets tekniske tilstand og nødvendige tiltak.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

255 m<sup>2</sup>/255 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Uinnredet kjellerrom, 5 Soverom, Bod, 2 Bad, 2 Gang, Entré, Kjøkken, 2 Stuer

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 24 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 4 100 000

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

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



### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 6 150 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

**4 100 000**

### Konklusjon markedsverdi

**4 100 000**

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Mårveien 7 ,1850 MYSEN 161 m <sup>2</sup> 1983 5 sov		4 000 000				24 845
2 Beverveien 19 ,1850 MYSEN 159 m <sup>2</sup> 1982 4 sov	28-08-2022	3 950 000	<b>3 950 000</b>		3 950 000	24 843
3 Beverveien 20 ,1850 MYSEN 203 m <sup>2</sup> 1983 3 sov	17-08-2023	4 600 000	<b>4 700 000</b>		4 700 000	23 153
4 Hubroveien 22 ,1850 MYSEN 157 m <sup>2</sup> 1987 0 sov	13-06-2021	3 550 000	<b>3 550 000</b>		3 550 000	22 611
5 Hubroveien 9 ,1850 MYSEN 195 m <sup>2</sup> 1988 3 sov	14-05-2024	3 900 000	<b>3 750 000</b>		3 750 000	19 231
6 Hubroveien 14 ,1850 MYSEN 288 m <sup>2</sup> 1987 4 sov	04-06-2023	5 550 000	<b>5 500 000</b>		5 500 000	19 097
7 Kirkåsveien 50 ,1850 MYSEN 272 m <sup>2</sup> 1979 3 sov	14-01-2025	3 500 000	<b>4 200 000</b>		4 200 000	15 441

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 900 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 000 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>130 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 5 130 000**

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 1 000 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 150 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### 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)		
Kjeller	99			99	
1. etasje	106			106	30
2. etasje	50			50	
<b>SUM</b>	<b>255</b>				<b>30</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>255</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, Soverom, Soverom 2, Boder, Bad, Gang		
1. etasje	Entré, Gang, Soverom, Kjøkken, Stue, Bad/vaskerom		
2. etasje	Soverom, Soverom 2, Stue		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* - Byggemeldte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk. I 1. etasje så er vegg til bod tatt bort til fordel for større gang, ikke søkt om bruksendring av dette. Det foreligger ingen tegning over innredet 2. etasje/loftsetasje. Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse foreligger.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Rehabilitering bad i 1. etasje. Foreligger dokumentasjon fra elektriker. Ellers så er arbeider utført i egen regi og uten dokumentasjon.

Arbeider med pipe, etter pipebrann, utført i regi av forsikringsselskapet.

Diverse innvendig oppussing, store deler av arbeider er utført i egen regi, men noe bistand fra faglært snekker. Ingen dokumentasjon på arbeider.

Eltilsyn i 2023, sak avsluttet.

Byttet en sikring i skapet. Samt byttet termostater og brytere i kjelleren. Foreligger dokumentasjon.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Vinduer i kjeller har ikke tilfredsstillende rømningsmål. Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6

meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter.

## Garasje

### 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)		
Etasje		24		24	
<b>SUM</b>		<b>24</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>24</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

*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)
Enebolig	207	48
Garasje	0	24

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2025	Are Johan Moen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	157	274		0	657 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Hubroveien 13

### Hjemmelshaver

Lund Jenny Cecilia, Lund Oddgeir

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt bomiljø i Opsahlåsen, ca. 2 km fra Mysen sentrum. I Mysen sentrum er skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra Mysen stasjon er det jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo (ca. 55 minutter til Oslo S, med nye Follobanen). I nærheten finner man populære turområder som Helsestien langs Mysenelva og Høytorp fort, og det er heller ikke langt til Trømborgfjella, som utover merkede turstier også byr på flotte bade- og fiskevann.

### Adkomstvei

Kommunal vei.

### Tilknytning vann

Kommunal vannforsyning. Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

### Tilknytning avløp

Kommunalt avløp. Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

### Regulering

Område for boliger med tilhørende anlegg.

### Om tomten

Eiet tomt på 657, m<sup>2</sup>.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 750 000	2018

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Megler		Kommunale opplysninger vedrørende boligen, tilsendt fra megler.	Ingen		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 befaringsstidspunktet. 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 er 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 tilleggsundersøkelser 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 befaringsbegrensning 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 funksjonsprøving 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.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER



# Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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 slitasje: 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 ulike definisjoner 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 boligomsetningen. 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/JN1537>

## 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