

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Rugdeveien 31B , 1850 MYSEN

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 157, bnr. 213

 Andelsnummer 70

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 29.01.2026

Rapportdato: 01.02.2026

Oppdragsnr.: 21049-1859

Referansenummer: JL1782

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Borettslagsleilighet over 2 plan med et bruksareal BRA-I på 104 m², oppført i 1984.

Planløsning:

1.etasje: Entré, bad, stue m/trapp og kjøkken. Romhøyden i stuen er målt til 235cm

Underetasje: Gang m/trapp, 3 soverom, 3 boder og bad
Romhøyden i gang underetasje ble målt til 239cm

Boligen disponerer i tillegg en utvendig bod på 5 m², og en parkeringsplass i kjeller med elbillader.

Veranda/terrasse:

Ved inngangspartiet og i underetasjen er det etablert terrasser, på henholdsvis ca. 11 m² og 32 m², mens i 1. etasje er det oppført en veranda på 15 m².

Kjøkken:

Boligen er utstyrt med et klassisk kjøkken med hvitevarer og kjøkkenkrok fra 2005.

Bad 1.etasje, modernisert i 2021:

Badet har baderomsplater på vegger og vinylbelegg på gulv. Sluk, vann og avløpsrør ble ikke fornyet i 2021.

Bad underetasje, fra byggeår:

Badet har våtromstapet på vegger og vinylbelegg på gulv. (må totalrenoveres).

Tekniske installasjoner:

Boligen har vannrør i kobber og avløpsrør i plast fra byggeåret. Ventilasjonen er basert på naturlig avtrekk med tilluft via spalteventiler i vinduene. Oppvarming skjer med vedovn i underetasje, varmekabler på bad samt elektrisk oppvarming i øvrige rom via panelovner eller tilsvarende løsninger. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2005 er plassert i bod i underetasje.

For en nærmere og mer detaljert beskrivelse av overflater, innredninger og installasjoner henvises det til rapportens respektive kontrollpunkter.

Generell beskrivelse av bygget:

Bygget er oppført i 1984 og er representativt for boligbebyggelsen fra denne perioden, hvor funksjonalitet, rasjonelle konstruksjonsløsninger og nøktern materialbruk var fremtredende. Bygg fra 1980-tallet er ofte oppført med klare og enkle bygningsvolumer, tilpasset terreng og omgivelser, og med vekt på gode planløsninger, dagslys og praktiske utearealer som balkonger og terrasser. Konstruksjonsmessig ble det i denne perioden vanlig å benytte betong i grunnmur og kjellerkonstruksjoner, kombinert med lette bindingsverksvegger i tre over terreng. Denne byggemåten ga fleksibilitet i utforming, effektiv byggeprosess og gode muligheter for etterisolering og oppgraderinger. Utvendig trekledning var utbredt, ofte utført som stående panel, og bidro til et dempet og naturlig uttrykk

tilpasset norske klimaforhold. Saltak med trekonstruksjoner og betongtakstein var en standard løsning på 1980-tallet, valgt for sin robusthet, lange levetid og gode dreneringsegenskaper. Vindusløsninger fra perioden bestod gjerne av trevinduer med isolerglass, med senere utskiftninger som har bidratt til forbedrede energi- og komfortegenskaper. Samlet sett fremstår bygget som et typisk og solid eksempel på boligbebyggelse fra 1980-tallet, med gjennomprøvde konstruksjonsprinsipper og en byggestil som i stor grad lar seg tilpasse moderne krav gjennom vedlikehold og oppgraderinger.

Om tomten:

Tomten er en felles, romslig og opparbeidet borettslagstomt beliggende i et etablert boligområde. Arealet er variert utformet med både bebygde flater, interne adkomstsoner og grønne utearealer. Terrenget er skrånende og tilpasset bebyggelsen, med gode høydeforskjeller som gir naturlig avgrensning mellom bygninger, uteoppholdsarealer og kjørearealer. Uteområdene fremstår som velholdte og funksjonelle, med plenarealer, busker, trær og beplantning som gir et grønt og trivelig preg. Det er etablert flere felles uteoppholdsarealer, herunder leke- og aktivitetsområder, som bidrar til gode rekreasjonsmuligheter for beboerne. Gangveier og interne adkomster er tydelig definert og gir trygg ferdsel mellom boligene. Borettslaget disponerer også felles parkeringsløsninger i kjeller, hvor andelen disponerer en parkeringsplass med elbillader. Garasjeanlegget er oppført i betong og fremstår som funksjonelt for formålet.

Denne rapporten omfatter kun bygningsdeler og konstruksjoner som har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Forskriften åpner for unntak når konstruksjoner inngår som del av fellesareal for flere boliger, men slike forhold skal likevel vurderes dersom de har «særlig nær tilknytning» til den aktuelle boenheten. I praksis innebærer dette at takstingeniøren kan vurdere bygningsdeler, selv om ansvaret ligger innenfor sameiets eller borettslagets vedlikeholdsansvar. Av hensyn til fremtidig vedlikehold og eventuelle kostnader, anbefales det at man setter seg inn i borettslagets eller sameiets vedlikeholdsplaner, årsmøteprotokoller og eventuelle beslutninger om påkostninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra byggeår.

Nedløp 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.

Bygget har saltak, hvor takkonstruksjonen er oppført med takstoler i tre.

Boligen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass fra 2017, samt tre stk trevinduer med 3-lags glass i 1. etasje fra 1984.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har en malt ytterdør med glassfelt, i tillegg til en balkongdør i tre med 3-lags glass i stuen, og en balkongdør i tre med 2-lags glass på soverommet i underetasjen, alle fra 2017.

Ved inngangspartiet og i underetasjen er det etablert terrasser i tre, utført med trykimpregnerte terrassebord, med arealer på henholdsvis ca. 11 m² og 32 m². I 1. etasje er det oppført en veranda på 15 m² i trekonstruksjon med PVC-heller på dekke, samt rekkverk i stål og glass. Terrassen i underetasjen er delvis overbygd av verandaen over. Det er i tillegg oppført et eiendomsavgrensende gjerde i trykimpregnerte materialer.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Flislagt entré med eksklusive fliser av type kvarts kompositt eller granitt, trestavs parkett, laminat og vegg til vegg teppe.
- Vegger: Malte flater, tapet og panel.
- Himlinger: Malte gipsplater, trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

1.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, 8 mm gjennom hele rommet.

Underetasje: Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom med utgang til terrasse på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i gang på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Boligen er tilknyttet en pipe bygget av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt, med vedovn og sotluke i underetasjens gang fra byggeåret.

Underetasjen ligger delvis under terreng, og enkelte vegger er kledd med plater montert direkte på mur. På grunn av konstruksjonsoppbyggingen var det ikke mulig å utføre hultaking.

Boligen har en innvendig, malt tretrapp mellom etasjene med tette trappetrinn fra byggeåret. Trappen bærer preg av alder og slitasje, men det ble ikke observert synlige skader eller andre konstruktive avvik.

Boligen er utstyrt med slette og profilerte finerdører, samt en skyvedør mellom stue og kjøkken. Dørene har varierende alder og tilstand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har et modernisert bad fra 2021 i 1.etasje med direkte tilkomst fra entréen.

Rommet har baderomsplater på vegger og vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Himlingen består av malte gipsplater. Innredningen omfatter en enkel sort høyglans servantseksjon med tilhørende blandebatteri og skuffer. Et mindre speil og vindu er etablert på samme vegg. Dusjsonen er etablert i hjørnet med både en fast glassvegg og glassdør, samt et veggmontert blandebatteri. Videre er det montert et golvstående toalett og opplegg for

vaskemaskin. Rommet ventileres naturlig gjennom en ventil i himlingen.

*Våtrommet er oppgradert uten at sluk, vann og avløpsrør ble fornyet.

Boligen har et bad i underetasjen fra byggeåret, i direkte tilknytning til gangen.

Rommet har våtromstapet på vegger og vinylbelegg på gulv. Himlingen består av furupanel. Innredningen omfatter en veggmontert servant med tilhørende blandebatteri, samt plassbygde hyller for oppbevaring. Det er montert et golvstående toalett, og en dusjsone i hjørnet med dusjforheng og blandebatteri, som i utgangspunktet er montert lavt etter tidligere badekar i rommet. Rommet ventileres naturlig gjennom en ventil i himlingen, og varmekilden er en frittstående oljeovn samt en ståleovn på vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligen er utstyrt med et klassisk kjøkken med kjøkkenkrok fra 2005.

Innredningen har profilerte, hvite fronter med overskap i glass og benkeplate i laminat, nedfelt kum i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri. Det er montert fliser på vegg over benk og belysning under overskap. Integrerte hvitevarer inkluderer platetopp, stekeovn, kjølfrysenskap og oppvaskmaskin under benkeplate. Kjøkkenventilator er montert over platetoppen med avtrekk ut, fra 2023

*Det er ikke montert komfyrvakt eller automatisk vannstopper med fuktfølger. Kravet om komfyrvakt og automatisk vannstopper med fuktfølger ble innført i 2010 (TEK10). Kravet gjelder for nye installasjoner, og skal også oppfylles ved senere endringer eller utskiftninger av vann- eller faste elektriske installasjoner, så langt tiltaket berører de aktuelle delene av anlegget. Det anbefales å ettermontere slike sikkerhetstiltak for å redusere risiko for brann- og vannskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør i kobber fra byggeåret. Berederen har fått nye rør i plast. Stoppekranen er plassert i bod, underetasje.

Boligen har innvendige avløpsrør i plast fra byggeåret, hvor stakeluke er plassert i bod, underetasje.

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduene.

Boligens oppvarming består av en vedovn i underetasje, varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2005 er plassert i bod, underetasje.

Boligens sikringsskap er plassert i entréen og utstyrt med skrusikringer og ujordet stikkontakter fra byggeåret.

Hovedsikring 63 amp
Kurser 8

Beskrivelse av eiendommen

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de undersøkelser og spørsmål xxxxxxxxxxxx *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 elkontroll etter NEK 405-2-3, som kun kan utføres av sertifisert kontrollør. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller hjemmel til å gjennomføre en slik kontroll. 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 elkontroll i forbindelse med salget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Fuktsikring og drenering fra byggåret.

Grunnmur i betong med betongsåle som fundament fra byggeår.

Eiendommen ligger i et skrånende terreng med fall inn mot bygningen.

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

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](#)

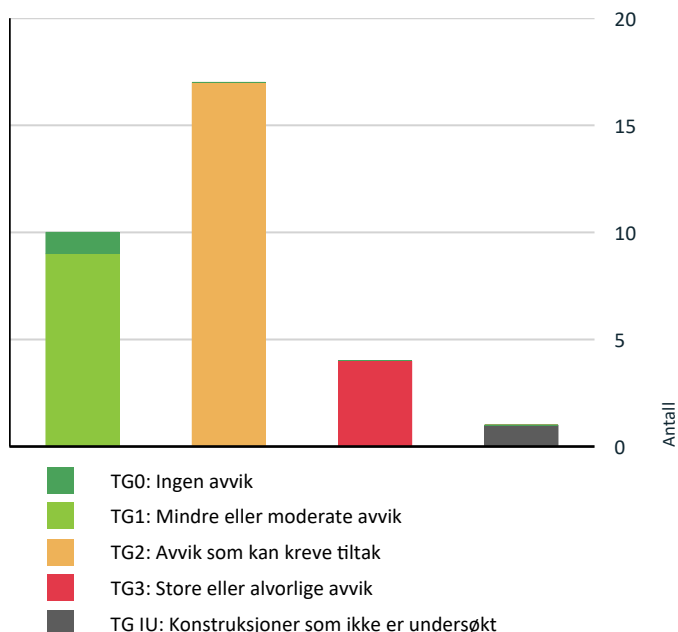
Boligbygg med flere boenheter

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

I 1. etasje er kjøkkenet flyttet til motsatt side av rommet, og det er etablert en lettvegg med skyvedør. I underetasjen er det oppført en bod med dør under trappen.

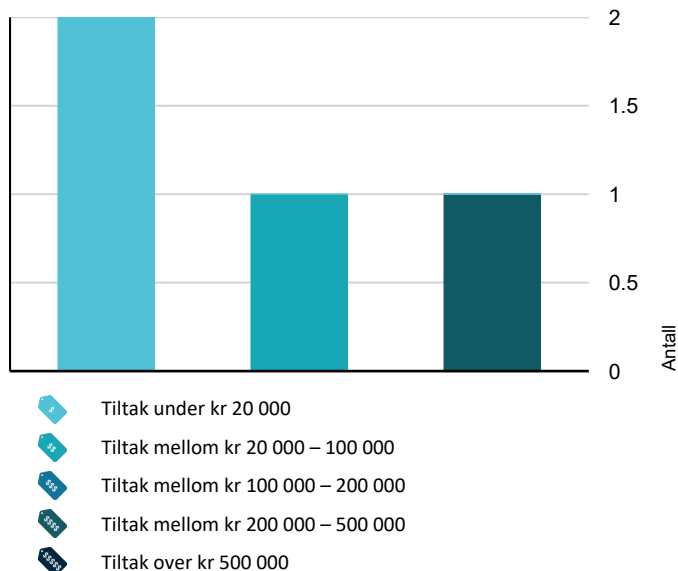
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Parkeringsplasser i felles garasjeanlegg, og fellesarealer er som hovedregel ikke omfattet av tilstandsrapporten. NS 3600:2018 og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) legger til grunn at bygningssakkyndige ikke har undersøkelsesplikt for fellesarealer, med mindre det er særskilt presisert eller avtalt at disse omfattes. I dette tilfellet er det opplyst i rapportens standardtekst at fellesarealer ikke inngår, og rapporten inneholdt ikke mandat til å utføre kontrollmålinger av parkeringsplassens bredde eller manøvreringsmuligheter. Selv om plassen kan være tildelt leiligheten, er den juridisk en seksjonert rettighet i et sameiet, og ikke en bygningsdel av selve boligen. Dermed kan ansvaret for egnethet og utforming i større grad tillegges utbygger/selger eller sameiet, ikke takstmannen. I borettslag disponerer andelen plassen, så her vil det være borettslagets ansvarsområde. «Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige i 1.etasje. For lettlinker - eller rehab pipe kreves minimum to synlige sider, mens piper oppført i teglstein skal ha fire synlige sider. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler pipens overflate.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

- I dusjsonen er det påvist en sprekk i belegget som fungerer som tettesjikt på badet. Skaden er forsøkt utbedret med gjennomsliktig silikon.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for slukløsningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er registrert symptom på fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Renner og nedløp viser tegn til manglende vedlikehold.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp i underetasjen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Vinduer mangler vannbrett over vinduene.
- Karmene i de eldste vinduene er slitte, og det er sprekker i trevirket.

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

Det er avvik:

Terrasser var delvis snødekt ved befaringen. På de områdene som lot seg kontrollere, ble det observert værslitt og oppsprukket dekke.

! 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.
- Fliser i entréen mangler fugemasse.

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

Det er avvik:

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

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

Det er avvik:

Basert på alder på drenering og utvendig fuksikring av grunnmuren vurderes denne konstruksjonen å ha økt risiko for fuktproblematikk, selv om det ikke ble observert synlige skader ved befaringen. Platene på veggene fungerer som en dampspærre, noe som kan føre til at eventuell fuktighet innestenges i konstruksjonen. Dette kan øke risikoen for skjulte fuktskader, da en dampspærre hindrer fukt i å fordampe ut av veggen og dermed kan skape et miljø som fremmer mugg- og råteskader over tid.

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

Det er avvik:

Nedre del av baderomsdøren i underetasjen viser tegn til svelling.

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- 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](#)

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

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

Det er avvik:

- Bereder er plassert i rom uten sluk. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Det er avvik:

- Terrengtet har stedvis begrenset fall bort fra grunnmuren.
- Kartverket, NVE og NGI har vurdert området til risikoscore 3, knyttet til overvannsproblematikk.

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

Det er avvik:

- I dusjsjonen er det påvist en sprekk i belegget, hvor skaden er forsøkt utbedret med gjennomsliktig silikon.
- Det er påvist avvik i fallforholdene til sluk i forhold til kravene i forskriften på byggetidspunktet.

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Overflatene har normal bruksslitasje med mindre hakk og merker. Dette vurderes å være av begrenset omfang, og avviket anses som et resultat av alder og bruk.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1985

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

2021	Bad	Oppgradert bad i 1.etasje fra 2021.
------	-----	-------------------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Besiktiget fra bakkenivå.

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

Nivå av analysen:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en nærmere undersøkelse av taktekking og undertak når taket er snøfritt, for å avdekke eventuelle skader eller behov for vedlikehold. Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for skjulte skader, lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner, spesielt siden taket har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Dersom bygget er organisert som et sameie eller borettslag, vil ofte nødvendig vedlikehold og eventuelle utbedringer ligge innenfor felles ansvar. For å avklare hvem som har vedlikeholds- og utbedringsansvaret i det enkelte tilfelle, må man ta utgangspunkt i sameiets eller borettslagets vedtekter, herunder bestemmelser om fordeling av vedlikeholdsplikt mellom fellesarealer og den enkelte seksjon eller andel. I tillegg bør man gjennomgå husordensregler, eventuelle vedlikeholdsplaner samt protokoller fra årsmøter eller generalforsamlinger, da disse kan inneholde presiseringer eller vedtak som påvirker ansvarsforholdet.

Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra byggeår. Nedløp 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 er avvik:
 - Renner og nedløp viser tegn til manglende vedlikehold.
 - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
 - Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp i underetasjen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renner og nedløp bør rengjøres og vedlikeholdes for å sikre god funksjon og hindre vannskader på fasade og grunnmur. Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp i underetasjen for å unngå risiko for fuktskader, telehiv og skader på terrassekonstruksjonen. Det anbefales å vurdere montering av snøfangere der det er risiko for snø- og isras, for å ivareta personsikkerhet og beskytte bygningsdeler. På grunn av alder og passert forventet brukstid bør det påregnes økt behov for vedlikehold eller utskifting av renner, nedløp og beslag for å redusere risiko for lekkasjer og følgeskader.

Dersom bygget er organisert som et sameie eller borettslag, vil ofte nødvendig vedlikehold og eventuelle utbedringer ligge innenfor felles ansvar. For å avklare hvem som har vedlikeholds- og utbedringsansvaret i det enkelte tilfelle, må man ta utgangspunkt i sameiets eller borettslagets vedtekter, herunder bestemmelser om fordeling av vedlikeholdsplikt mellom fellesarealer og den enkelte seksjon eller andel. I tillegg bør man gjennomgå husordensregler, eventuelle vedlikeholdsplaner samt protokoller fra årsmøter eller generalforsamlinger, da disse kan inneholde presiseringer eller vedtak som påvirker ansvarsforholdet.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Nivå av analysen:

Vurderingen er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige fasader. Det er vurdert materialtype, utførelse, alder og vedlikeholdstilstand, samt observert om det foreligger sprekker, deformasjoner, råte eller fuktskjolder som kan indikere konstruktive svakheter. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt åpning av kledning eller isolasjon. Vurderingen omfatter kun synlige overflater og tilslutninger mot tak og grunnmur. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader som ikke lot seg avdekke ved visuell kontroll fra bakkeplan. Fravær av synlige symptomer utelukker ikke skader i synlige og skjulte konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitt eller oppsprukket trepanel for å forhindre ytterligere forringelse av kledningen. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader i underliggende konstruksjoner.

Dersom bygget er organisert som et sameie eller borettslag, vil ofte nødvendig vedlikehold og eventuelle utbedringer ligge innenfor felles ansvar. For å avklare hvem som har vedlikeholds- og utbedringsansvaret i det enkelte tilfelle, må man ta utgangspunkt i sameiets eller borettslagets vedtekter, herunder bestemmelser om fordeling av vedlikeholdsplikt mellom fellesarealer og den enkelte seksjon eller andel. I tillegg bør man gjennomgå husordensregler, eventuelle vedlikeholdsplaner samt protokoller fra årsmøter eller generalforsamlinger, da disse kan inneholde presiseringer eller vedtak som påvirker ansvarsforholdet.

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygget har saltak, hvor takkonstruksjonen er oppført med takstoler i tre.

*Rapporten omfatter kun bygningsdeler og konstruksjoner som har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Konstruksjonen er derfor ikke vurdert i dette tilfellet.

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass fra 2017, samt tre stk trevinduer med 3-lags glass i 1. etasje fra 1984.

Nivå av analysen:

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

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Vinduer mangler vannbrett over vinduene.
- Karmene i de eldste vinduene er slitte, og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres vannbrett over vinduene for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen. Slitte karmen og sprekker i trevirket bør utbedres eller vinduene bør vurderes skiftet, for å unngå ytterligere forringelse, redusert isolasjonsevne og risiko for råteskader.

Dersom bygget er organisert som et sameie eller borettslag, vil ofte nødvendig vedlikehold og eventuelle utbedringer ligge innenfor felles ansvar. For å avklare hvem som har vedlikeholds- og utbedringsansvaret i det enkelte tilfelle, må man ta utgangspunkt i sameiets eller borettslagets vedtekter, herunder bestemmelser om fordeling av vedlikeholdsplikt mellom fellesarealer og den enkelte seksjon eller andel. I tillegg bør man gjennomgå husordensregler, eventuelle vedlikeholdsplaner samt protokoller fra årsmøter eller generalforsamlinger, da disse kan inneholde presiseringer eller vedtak som påvirker ansvarsforholdet.

TG 1 Dører

Boligen har en malt ytterdør med glassfelt, i tillegg til en balkongdør i tre med 3-lags glass i stuen, og en balkongdør i tre med 2-lags glass på soverommet i underetasjen, alle fra 2017.

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: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ved inngangspartiet og i underetasjen er det etablert terrasser i tre, utført med trykkimpregnerte terrassebord, med arealer på henholdsvis ca. 11 m² og 32 m². I 1. etasje er det oppført en veranda på 15 m² i trekonstruksjon med PVC-heller på dekke, samt rekkverk i stål og glass. Terrassen i underetasjen er delvis overbygd av verandaen over. Det er i tillegg oppført et eiendomsavgrensende gjerde i trykkimpregnerte materialer.

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, platting 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 vanninntrengning. Rekkverk kontrolleres med tanke på festepunkter, høyde og åpninger (barnesikring) i henhold til gjeldende forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasser var delvis snødekt ved befaringen. På de områdene som lot seg kontrollere, ble det observert værslitt og oppsprukket dekke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitt og oppsprukket trevirke for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid på terrassene. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for råteskader, svekket bæreevne og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt. Det bør foretas nærmere undersøkelser av veranda/terrasser når de er snøfrie.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Flislagt entré med eksklusive fliser av type kvarts kompositt eller granitt, trestavs parkett, laminat og vegg til vegg teppe.
- Vegger: Malte flater, tapet og panel.
- Himlinger: Malte gipsplater, trepanel og himlingsplater.

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.
- Fliser i entréen mangler fugemasse.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende fugemasse i fliser i entréen bør utbedres for å hindre fuktinntrenging og skade på underliggende konstruksjon. Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av enkelte overflater ved eierskifte.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

1.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, 8 mm gjennom hele rommet.
Underetasje: Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom med utgang til terrasse på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i gang på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellene dersom det skal legges nytt gulvbelegg eller ved fremtidig oppussing, for å unngå problemer med knirk, oppsprekking i skjøter og redusert komfort. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje på gulv, samt at eventuelle nye gulvbelegg ikke får tilfredsstillende underlag.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen er tilknyttet en pipe bygget av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt, med vedovn og sotluke i underetasjens gang fra byggeåret.

*Ansvar for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige i 1.etasje. For lettklinker- eller rehab pipe kreves minimum to synlige sider, mens piper oppført i teglstein skal ha fire synlige sider. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler pipens overflate.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller askeutslipp. Det anbefales å foreta en grundig kontroll og eventuell rehabilitering av pipen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for svekket konstruksjon og brannsikkerhet. Pipevanger må gjøres synlige i henhold til gjeldende krav, for å sikre mulighet for inspeksjon og oppdage eventuelle skader eller sprekker som kan medføre brannfare. Et endelig kostnadsestimat kan først fastsettes etter at det er gjennomført nærmere undersøkelser for utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen ligger delvis under terreng, og enkelte vegger er kledd med plater montert direkte på mur. På grunn av konstruksjonsoppbyggingen var det ikke mulig å utføre hultaking.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen er gjennomført etter nivå 1 i henhold til NS 3600. Dette innebærer visuell kontroll av tilgjengelige overflater, supplert med hultaking i utlekkede veggkonstruksjoner mot grunnmur, der det har vært mest hensiktsmessig å gjennomføre fuktmålinger. Det er ikke foretatt destruktive inngrep i konstruksjonen, og det tas derfor et spesifikt forbehold om skjulte skader som ikke lot seg avdekke gjennom hultaking eller visuell kontroll. Vurderingen bygger på alder, og observasjoner av synlige flater med fokus på tegn til fukt, misfarging, lukt, saltutslag, muggvekst, sprekkdannelse samt andre symptomer på fuktinntrenging.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Basert på alder på drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren vurderes denne konstruksjonen å ha økt risiko for fuktproblematikk, selv om det ikke ble observert synlige skader ved befaringen. Platene på veggene fungerer som en dampspærre, noe som kan føre til at eventuell fuktighet innestenges i konstruksjonen. Dette kan øke risikoen for skjulte fuktskader, da en dampspærre hindrer fukt i å fordampe ut av veggen og dermed kan skape et miljø som fremmer mugg- og råteskader over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av vegger og konstruksjon for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader, samt å vurdere tiltak for å forbedre ventilasjon og fuktsikring. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skjulte fukt- og råteskader, som over tid kan føre til omfattende skader på konstruksjonen og dårligere innneklima. Det tas med dette et spesifikt forbehold knyttet til skjulte skader.

TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har en innvendig, malt tretrapp mellom etasjene med tette trappetrinn fra byggeåret. Trappen bærer preg av alder og slitasje, men det ble ikke observert synlige skader eller andre konstruktive avvik.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell kontroll av trappeløp, rekkverk og innfestinger fra tilgjengelige sider, uten destruktive inngrep. Det er ikke foretatt demontering av trinn, opptrinn, vanger eller rekkverk, og skjulte skader eller svakheter kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjoner av slitasje, skjevheter, sprekkdannelser, knirkelyder, rekkverksstabilitet og sikkerhet mot fall, samt kontroll av høyde, bredde og åpninger i rekkverk der dette har vært målbart.

TG 2 Innvendige dører

Boligen er utstyrt med slette og profilerte finerdører, samt en skyvedør mellom stue og kjøkken. Dørene har varierende alder og tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedre del av baderomsdøren i underetasjen viser tegn til svelling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Baderomsdøren bør fuktbeskyttes eller eventuelt skiftes ut for å forhindre videre svelling og funksjonstap. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan døren få redusert levetid og funksjon, samt forårsake ytterligere skader på omkringliggende konstruksjoner. Årsaken til skaden er begrenset ventilasjon i rommet.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Boligen har et modernisert bad fra 2021 i 1. etasje med direkte tilkomst fra entréen.

Rommet har baderomsplater på vegger og vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Himlingen består av malte gipsplater. Innredningen omfatter en enkel sort høyglans servantseksjon med tilhørende blandebatteri og skuffer. Et mindre speil og vindu er etablert på samme vegg. Dusjsonen er etablert i hjørnet med både en fast glassvegg og glassdør, samt et veggmontert blandebatteri. Videre er det montert et gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Rommet ventileres naturlig gjennom en ventil i himlingen.

*Våtrommet er oppgradert uten at sluk, vann og avløpsrør ble fornyet.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med baderomsplater, og taket har malte gipsplater.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Rommet har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punkt laser. Utførte målinger viser en høydeforskjell på ca. 10 mm fra underside av dørterskel til overkant av slukrist. Dørterskelen har en høyde på 55 mm. Utenfor dusjsonen ble det registrert lokalt fall fra 0 –5 mm, mens fall i dusjsonen ble målt til ca. 10 mm.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- I dusjsonen er det påvist en sprekk i belegget, hvor skaden er forsøkt utbedret med gjennomiktig silikon.

- Det er påvist avvik i fallforholdene til sluk i forhold til kravene i forskriften på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekk i belegget bør utbedres av fagkyndig for å sikre tett overflate og hindre fuktskader i underliggende konstruksjon. Fallforholdet til sluk fungerer med avviket, men skulle det oppstå vannansamlinger utenfor dusjsone, bør tiltak vurderes for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannansamling og påfølgende fuktskader.



1.ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har et plastsluk fra byggeåret med vinylbelegg som tettesjikt fra 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- I dusjsonen er det påvist en sprekk i belegget som fungerer som tettesjikt på badet. Skaden er forsøkt utbedret med gjennomiktig silikon.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekk i belegget som fungerer som tettesjikt og bør utbedres av fagperson for å sikre at det ikke oppstår lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Videre bør det vurderes utskifting av slukløsningen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, for å redusere risikoen for fremtidige lekkasjer og skader.

Kostnadsestimat er kun for å utbedre sprekken i belegget.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2021 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Rommet ventileres naturlig gjennom en ventil i himlingen, og får tilluft gjennom en spalte under døren.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1.ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hultaking er ikke utført da dusjonen tilstøter nabo og yttervegg. Det er foretatt søk etter fuktindikasjoner på overflater med protimeter MMS2, hvor det ikke påvises noen unormale verdier.

UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Boligen har et bad i underetasjen fra byggeåret, i direkte tilknytning til gangen.

Rommet har våtromstapet på vegger og vinylbelegg på gulv. Himlingen består av furupanel. Innredningen omfatter en veggmontert servant med tilhørende blandebatteri, samt plassbygde hyller for oppbevaring. Det er montert et gulvstående toalett, og en dusjsone i hjørnet med dusjforheng og blandebatteri, som i utgangspunktet er montert lavt etter tidligere badekar i rommet. Rommet ventileres naturlig gjennom en ventil i himlingen, og varmekilden er en frittstående oljeovn samt en ståleovn på vegg.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes en total oppgradering av våtrommet, inkludert utskifting og dokumentasjon av tettesjikt/membran, for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav. Manglende oppgradering og utbedring av fuktskader medfører høy risiko for ytterligere fuktskader og skade på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjon på våtrommet. Det gjøres oppmerksom på at badet er i daglig bruk, men at dusjløsningen ikke benyttes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hultaking er ikke utført da dette ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner i betong. Det er foretatt søk etter fuktindikasjoner på overflater med protimeter MMS2, hvor det er registrert høye verdier i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til de forhøyede fuktverdiene i våtsonen. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet kan være utvikling av fukt- og råteskader i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid for bygningsdelen. Kostnadsestimatet må sees i sammenheng med totalrenovering av badet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Boligen er utstyrt med et klassisk kjøkken med kjøkkenkrok fra 2005.

Innredningen har profilerte, hvite fronter med overskap i glass og benkeplate i laminat, nedfelt kum i rustfritt stål og tilhørende blandeblender. Det er montert fliser på vegg over benk og belysning under overskap. Integrerte hvitevarer inkluderer platetopp, stekeovn, kjøp/fryseskap og oppvaskmaskin under benkeplate. Kjøkkenventilator er montert over platetoppen med avtrekk ut.

*Det er ikke montert komfyrvakt eller automatisk vannstopper med fuktfølger. Kravet om komfyrvakt og automatisk vannstopper med fuktfølger ble innført i 2010 (TEK10). Kravet gjelder for nye installasjoner, og skal også oppfylles ved senere endringer eller utskiftninger av vann- eller faste elektriske installasjoner, så langt tiltaket berører de aktuelle delene av anlegget. Det anbefales å ettermontere slike sikkerhetstiltak for å redusere risiko for brann- og vannskader.

Nivå av analysen:

Vurderingen av kjøkken er utført ved visuell inspeksjon av overflater, innredning, benkeplate og tilkoblinger for vann og avløp. Det er foretatt enkel funksjonskontroll av vannkran, og avløp. Det er ikke utført demontering av skap, benkeplater, sokler eller integrerte enheter. Det er heller ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller kontroll bak innredning. Tilkoblinger til oppvaskmaskin, kjøleskap med vann, varmtvannsbereder, komfyrvakt, og eventuelle andre installasjoner er vurdert visuelt. Det er kontrollert for lekkasjesikring og om krav til automatisk lekkasjestopper er oppfylt i rom uten sluk. Avvik eller risikoforhold som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll, kan forekomme.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene har normal bruksslitasje med mindre hakk og merker. Dette vurderes å være av begrenset omfang, og avviket anses som et resultat av alder og bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig vedlikehold og eventuelt utbedring av overflater med høy slitasje for å opprettholde funksjon og estetikk.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over platetoppen med avtrekk ut fra 2023

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Boligen har vannrør i kobber fra byggeåret. Berederen har fått nye rør i plast. Stoppekranen er plassert i bod, underetasje.

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 en nærmere vurdering av vannledningene, og eventuelt utskiftning bør vurderes, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det er påvist irr på rørene. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for lekkasjer og vannskader som følge av korrosjon og svekket rørkvalitet.

⚠ TG 2 Avløpsrør

Boligen har innvendige avløpsrør i plast fra byggeåret, hvor stakeluke er plassert i bod, underetasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

⚠ TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduene.

⚠ TG 1 Varmesentral

Boligens oppvarming består av en vedovn i underetasje, 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, varmepumpe 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.

⚠ TG 2 Varmtvannstank

En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2005 er plassert i bod, underetasje.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bereder er plassert i rom uten sluk. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje. På grunn av berederens alder bør det vurderes utskifting, da eldre beredere har økt risiko for plutselig svikt og lekkasje.

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.

Tilstandsrapport

Boligens sikringsskap er plassert i entréen og utstyrt med skrusikringer og ujordet stikkontakter fra byggeåret.

Hovedsikring 63 amp
Kurser 8

*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 elkontroll etter NEK 405-2-3, som kun kan utføres av sertifisert kontrollør. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller hjemmel til å gjennomføre en slik kontroll. 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 elkontroll 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.
1985
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 foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter byggeåret, uten at det er fremlagt samsvarserklæring fo arbeidet. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å bekrefte at 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?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ja
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

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 alder på anlegget, påviste avvik samt manglende samsvarserklæring, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll NEK 405-2-3, utført av registrert elektroinstallatør.

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

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Tilstandsrapport

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering fra byggåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for redrenering rundt boligen, da mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjoner og redusert innemiljø. Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder behov for utskifting basert på videre bruk av underetasje/kjeller.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong med betongsåle som fundament fra byggeår.

! TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et skrånende terreng med fall inn mot bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Terrenget har stedvis begrenset fall bort fra grunnmuren.
- Kartverket, NVE og NGI har vurdert området til risikoscore 3, knyttet til overvannsproblematikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dersom terrenget ikke heller tilstrekkelig bort fra bygningen, kan overflatevann renne inn mot grunnmuren. Dette kan øke fuktbelastningen på konstruksjonen, redusere drenerings effekt og i verste fall føre til vanninntrengning 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 drenggrøfter, sandfang eller fordrøyningsløsninger for å håndtere overvann effektivt. Ved store vannmengder eller utfordrende grunnforhold kan ytterligere tiltak som kantdrenering eller avledning med drengsrør vurderes.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

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

Eventuelle tiltak skal vurderes og gjennomføres i tråd med gjeldende anbefalinger og regelverk. Rekkverkshøyder og åpninger i rekkverk bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker. Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet, og rekkverk bør installeres på innvendig trapp, for å ivareta sikkerheten og forebygge personskafer. Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og for å redusere risikoen for brann eller elektrisk støt.

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

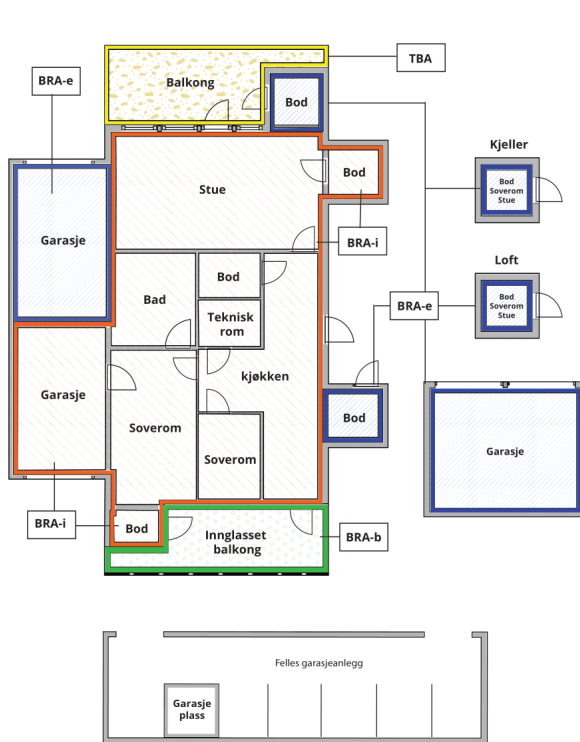
Hva er måleverdig areal?

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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	52	5		57	26
Underetasje	52			52	32
SUM	104	5			58
SUM BRA	109				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, bad, kjøkken, stue m/trapp	Utvendig bod	
Underetasje	Gang m/trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod (under trapp), bod 2, bod 3, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I 1. etasje er kjøkkenet flyttet til motsatt side av rommet, og det er etablert en lettvegg med skyvedør. I underetasjen er det oppført en bod med dør under trappen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	157	213		0	19257.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Rugdeveien 31B							
Hjemmelshaver							
Rugdeveien Borettslag							

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953522055			Hågensen Lena Merethe

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
70

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rugdeveien 31 B ligger i et veletablert boligområde i Mysen, som er et sentralt tettsted i Indre Østfold kommune. Bydelen kjennetegnes av en rolig, familievennlig boligstruktur med et variert utvalg av eneboliger, rekkehus og leiligheter, kombinert med nærhet til grøntarealer og lokale servicetilbud. Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med umiddelbar nærhet til dagligvarebutikker, skoler og barnehager, og kort avstand til idretts- og rekreasjonsområder som turstier og lekeplasser. Mysen sentrum er lett tilgjengelig til fots eller med kort bilreise, og her finnes et bredt tilbud av butikker, kafeer, serveringssteder og offentlige tjenester. Offentlig kommunikasjon er tilgjengelig i nærområdet med bussforbindelser som gir god adkomst til omkringliggende tettsteder og øvrige deler av regionen. Vegnettet rundt eiendommen gir også enkel tilgang til riksvei- og fylkesveinett for transport med bil.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

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 er en felles, romslig og opparbeidet borettslagstomt beliggende i et etablert boligområde. Arealet er variert utformet med både bebygde flater, interne adkomstsoner og grønne utearealer. Terenget er skrånende og tilpasset bebyggelsen, med gode høydeforskjeller som gir naturlig avgrensning mellom bygninger, uteoppholdsarealer og kjørearealer. Uteområdene fremstår som velholdte og funksjonelle, med plenarealer, busker, trær og beplantning som gir et grønt og trivelig preg. Det er etablert flere felles uteoppholdsarealer, herunder leke- og aktivitetområder, som bidrar til gode rekreasjonsmuligheter for beboerne. Gangveier og interne adkomster er tydelig definert og gir trygg ferdsel mellom boligene. Borettslaget disponerer også felles parkeringsløsninge i kjeller, hvor andelen disponerer en parkeringsplass med elbillader. Garasjeanlegget er oppført i betong og fremstår som funksjonelt for formålet.

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 rekvidert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	21.01.2026		Fremvist		Nei
Energirapport	21.01.2026		Innhentet		Nei
Kommunalinformasjon	29.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	29.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	29.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving 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.