

Tilstandsrapport



Enebolig



Barkerudsvingen 3, 1850 MYSEN



INDRE ØSTFOLD kommune



gnr. 155, bnr. 63

Sum areal alle bygg: BRA: 216 m² BRA-i: 216 m²



Befaringsdato: 23.01.2026

Rapportdato: 28.01.2026

Oppdragsnr.: 13975-3268

Referansenummer: LL1257

Foretak: Moen Takst AS

Takstingeniør: Are Johan Moen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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



Norsk takst

NITO



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 byggeregler

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 • 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 (<https://iverdi.no/>).

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



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

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



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

Enebolig med kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Bygningen ble oppført i 1951. Grunnmur i betong. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekingen er av betongtakstein. Taktekingen er fra 2000 iht. tidligere prospekt. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 1970-tallet. Vinduer i kjeller og ett vindu i 2. etasje fra byggeåret.

Boligen fremstår med en nøktern standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen har varierende alder, med slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Bad/vaskerom i kjeller, overflateoppusset med fliser på gulvet samt nyere innredning. Badet/vaskerommet er innredet med skapinnredning med lyse fronter, laminert arbeidsbenk med nedfelt vaskekum samt boblebadekar. Eldre bad i boligen 2. etasje, med belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med lyse fronter, overhengende speil og belysning samt dusjkabinett. Toalettrom i boligen 1. etasje, innredet med enkel servant samt toalett.

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

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veranda på 9 m², vendt mot syd/vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Balkong på 7 m², vendt mot nord/vest, med tilgang fra gang. Av materialer er det lagt sinkdekke mot underliggende etasje, og det er rekkverk i malt trevirke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller:
Gulv: Laminat, betong og fliser.
Vegger: Pusset/malt mur, panel og malte plater.
Himlinger: Malt betong.

1. etasje:
Gulv: Laminat og tregulv.
Vegger: MDF-panel, panel og malte plater.
Himlinger: Takessplater og panel.

2. etasje:
Gulv: Laminat. Belegg i bad.
Vegger: Malte/tapetserte overflater, panel og MDF-panel.
Våtromstapet i bad.
Himlinger: MDF-panel. Malte overflater og panel.

Trapper i tre mellom etasjene.
Dører med forskjellig alder og utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i kjeller, overflateoppusset med fliser på gulvet samt nyere innredning. Badet/vaskerommet er innredet med skapinnredning med lyse fronter samt laminert arbeidsbenk med nedfelt vaskekum. Videre er det montert boblebadekar, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i innredningen. Elektriske varmekabler i gulvet varmer opp rommet. Badet/vaskerommet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

Eldre bad i boligen 2. etasje, med belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med lyse fronter samt overhengende speil og belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av takdusj, ryggdyser og håndholdt armatur. Badet ventileres naturlig via ventil i pipe. Stråleovn på veggen varmer opp rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen har varierende alder, med slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Det er montert fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr, og er ført til pipeløp.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i boligen 1. etasje, innredet med enkel servant samt toalett. Panelovn på veggen varmer opp rommet. Ingen ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:
Boligen har naturlig og elektrisk ventilering.

Oppvarming:
Vedovn i stue.
Luft/luft varmepumpe fra 2018, type Mitsubishi.
Varmekabler i bad/vaskerom.
Stråleovn i badet.

Annet:
Varmtvannstanken fra 1995, er på ca. 200 liter og er plassert i gang i kjeller.
Sikringsskap med automatiske sikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 511,8 m². Svakt skrånende tomt, opparbeidet med plenareal og noe beplantning. Asfaltert adkomst. Parkering i gårdsplassen som er gruset.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

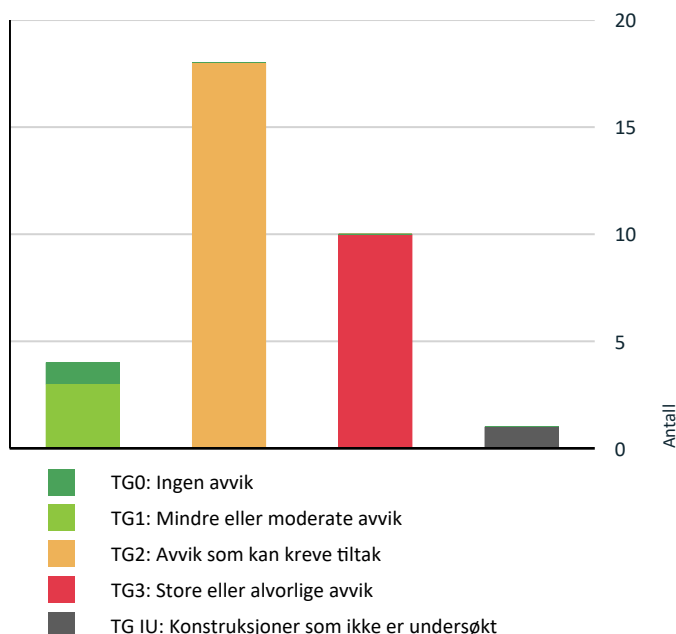
Enebolig

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

Byggemeldte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk. Hobbyrom og innredet rom i kjeller er ikke tegnet inn på tegning. Det samme gjelder inngangspartiet som er bygget inn. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse foreligger.

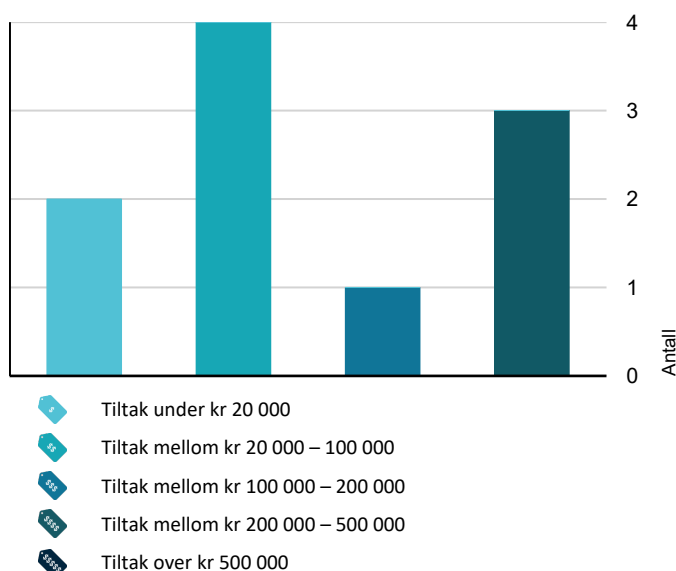
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Utvendig > Dører - 1976 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1951

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og dels fra takfot. Taktekkingen er fra 2000 iht. tidligere prospekt. Stein kunne ikke flyttes på befaringsdagen grunnet frost. Ved bruk av kamera var det også vanskelig å verifisere om undertaket ble byttet i forbindelse med omlegging av tak i 2000.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot og bakkeplan, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Takkonstruksjonen har synlig mosevekst og tegn til slitasje, som følge av elde. Mosen dekker deler av av taket, og slitasje er spesielt fremtredende på utsatte deler av takflaten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Mosevekst på taket kan holde på fuktighet og øke risikoen for nedbrytning av taktekkingen. For å redusere fuktbelastningen bør mosen fjernes, og et forebyggende middel kan vurderes. Uten tiltak kan fuktighet påvirke tekkingen og forkorte levetiden.

- Dersom undertaket ikke er byttet har det passert over halvparten av forventet brukstid. Funksjonen vil være avhengig av at ytre takteking holder tett. Tilstanden bør følges opp jevnlig.

Nedløp og beslag

Pipe er helbeslått med blikk over taket.

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Vurdering av avvik:

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Selv om det ikke var krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet, kan dette likevel representere en sikkerhetsrisiko, spesielt i områder hvor snø og is kan falle ned.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsrapport

- Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal drenere ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermen, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av vegg og gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermen.

- Det ble foretatt stikktakninger etter råte/dårlig kledning ved hjelp av en syl, påvist råte i spredte bord samt værslitt trevirke som følge av eksponering av vær og vind samt manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Kledningen viser værslitasje og tørkesprekker samt noe råte. Uten vedlikehold/utbedring kan det oppstå skader og redusert levetid på treverket, samt skader på konstruksjon rundt.

- Det bør etableres tilstrekkelig lufting mellom kledning og yttervegg for å sikre at eventuell fuktighet kan tørke ut, og for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

- Ved utskifting av kledning bør korrekt oppbygning med lufting prioriteres, da manglende lufting kan føre til oppfukting og skade på veggkonstruksjonen over tid.



🔧 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon i tre, type saltak.

Tilgang til loft via luke i gang.

Vurdering av avvik:

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

- 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.

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

- Påvist fuktskjolder i undertaket på befaringsdagen, ikke påvist unormale målinger ved fuktmåling. Gjennomføringer i taktekket er som regel svake punkt hvor det fort oppstår lekkasje. Kontinuerlig tilsyn er anbefalt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Muggsopp og svertesopp på undertaket indikerer for høy fuktighet på loftet. For å redusere risiko for videre skade bør ventilering forbedres. Selv om fuktmålingene var normale på befaringsdagen, kan fuktskjolder tyde på tidligere fuktproblemer, særlig rundt gjennomføringer i taktekket. Uten forbedret ventilasjon og jevnlig tilsyn kan fukt og soppvekst forverres over tid

- Gjennomføringer i taktekket er som regel svake punkt hvor det fort oppstår lekkasje. Kontinuerlig tilsyn er anbefalt.

Tilstandsrapport



Vinduer - eldre

Vinduer har rammer og karmen av tre.
Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 1970-tallet.
Vinduer i kjeller og ett vindu i 2. etasje fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

- Årsaken til punkterte glass er som regel at det er kommet en brist i tetningsmassen mellom karm og rute. Denne bristen sørger for at det blir større lufttilgang mellom rutene og følgelig at Argongassen (den isolerende gassen) siver fortere ut og gir en redusert isoleringsevne (U-verdi).

- Vinduets karm er slitt med synlige sprekker i treverket. Dette kan tyde på nedbrytning av materialet, som kan være forårsaket av aldring, fuktpåvirkning eller manglende vedlikehold. Slitasjen kan svekke karmenes funksjon og tetthet over tid. Påvist råteskader i vinduer i stue, kjeller og toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punkterte glass og slitte vinduer samt råteskader bør utbedres for å opprettholde isoleringsevne og tetthet.

Utskifting av glass og reparasjon av karmen vil forhindre videre nedbrytning og redusert funksjonalitet over tid.

Uten tiltak vil isolasjonsevnen svekkes, noe som kan føre til økt varmetap og fuktinntrengning, samt forverring av råteskadene og skader i konstruksjoner rundt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vinduer - 2016

Vinduer har rammer og karmen av tre.

Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2016.

- Vinduer fremstår i normal stand og forfatning, med alder tatt i betraktning. De ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon, uten tegn til vesentlig slitasje eller skade som påvirker funksjonaliteten. Vinduenes tilstand anses som forventet for deres alder og bruk.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 3 Dører - 1976

Terrassedør med isolerglass, fra 1976.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

- Terrassedøren viser tydelig tegn på aldring og slitasje utvendig, og det er påvist punktert glass. Dette reduserer dørens isoleringsevne og kan føre til økt varmetap samt svekket funksjonalitet over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassedøren bør skiftes ut eller utbedres, inkludert utskifting av punktert glass og utbedring av værslitte karmen og sprekker i treverket. Dette bør gjøres for å hindre ytterligere varmetap, redusert isoleringsevne og for å sikre dørens funksjonalitet og levetid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Dører - 2015

Ytterdør med glassfelt, fra 2015.

Terrassedør med isolerglass, fra 2015.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på 9 m², vendt mot syd/vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Balkong på 7 m², vendt mot nord/vest, med tilgang fra gang. Av materialer er det lagt sinkdekke mot underliggende etasje, og det er rekkverk i malt trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Konstruksjonene har skjevheter.

- Balkong/terrasse er plassert over innredede boligrom, og konstruksjonens utforming er usikker. Denne plasseringen og utformingen gir økt risiko for fuktskader eller lekkasjer, som kan påvirke de underliggende boligrommene over tid hvis det ikke er tilstrekkelig sikret mot vanninntrenging.

- Det er påvist råteskader i gulvbordene, samt generell slitasje. I tillegg er det oppdaget skader på enkelte bord som følge av brann. Dette kan svekke gulvets struktur og funksjon over tid.

- Det er påvist skjevheter i veranda, sannsynligvis som følge av utilstrekkelig eller mangelfullt grunnarbeid. Dette kan ha ført til setninger i underlaget, som har påvirket plattingens stabilitet og jevnhet over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- For å rette opp skjevhetene i terrassen bør grunnarbeidet vurderes og eventuelt forbedres for å hindre videre setninger. Dersom tiltak ikke utføres, kan skjevhetene forverres over tid, noe som kan redusere stabiliteten og sikkerheten til terrassen.

- Råteskadet trekledning på terrasse/balkong bør skiftes ut for å sikre konstruksjonens stabilitet og forhindre videre nedbrytning. Skadet treverk må fjernes, og nytt, behandlet treverk bør installeres for å forhindre fremtidige råteskader. Det er også viktig å kontrollere om råteskaden har spredd seg til andre deler av konstruksjonen. Dersom tiltaket ikke gjennomføres, kan råteskaden forverres og spre seg, noe som kan svekke bæreevnen og sikkerheten til terrassen/balkongen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNENDIG

🔍 TG 2 Overflater

Kjeller:

Gulv: Laminat, betong og fliser.

Vegger: Pusset/malt mur, panel og malte plater.

Himlinger: Malt betong.

1. etasje:

Gulv: Laminat og tregulv.

Vegger: MDF-panel, panel og malte plater.

Himlinger: Takessplater og panel.

2. etasje:

Gulv: Laminat. Belegg i bad.

Vegger: Malte/tapetserte overflater, panel og MDF-panel. Våtromstapet i bad.

Himlinger: MDF-panel. Malte overflater og panel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

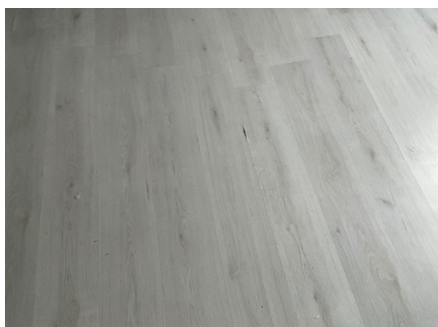
- De innvendige overflatene har en slitasjegrad som overstiger det man normalt kan forvente ved vanlig bruk. Dette inkluderer tydelige tegn på slitasje som riper, misfarging, eller andre skader som tyder på at overflatene har vært utsatt for høy belastning eller utilstrekkelig vedlikehold over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatene bør utbedres eller fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert levetid, økt vedlikeholdsbehov og svekket innemiljø.



Tilstandsrapport

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong.

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. Det ble registrert skjevheter på trapperom og soverom i 2. etasje. Målt 20 mm i gang og soverom. Lokalt ble det målt 18 mm over 2 meter i gangen. I 1. etasje ble det målt mellom 5 - 12 mm avvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
- Det anbefales å vurdere utbedring dersom det skal gjennomføres større oppgraderinger eller renovering av gulvene.
- Konsekvensen av avvikene er hovedsakelig estetisk, men kan påvirke møblering og innredning.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.
Vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert, kan det være økt risiko for slitasje og funksjonssvikt i tiden fremover. Det anbefales derfor å gjennomføre en grundigere vurdering av pipens tilstand, og eventuelt iverksette nødvendige tiltak som rehabilitering eller utskiftning for å sikre fortsatt forsvarlig bruk og unngå potensielle problemer.

1 TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
 - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
 - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier.
- Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes fukt fra grunnen.

- Det er påvist høyt fuktnivå i trevegger i kjelleren basert på målinger. På grunn av dette er det ikke utført hulltaking, da fuktproblemene allerede er tydelige. Dette indikerer en risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Takstmannen anbefaler at det utføres ytterligere undersøkelser og nødvendige utbedringer. For å forhindre videre skadeutvikling, bør de innforede veggene rives. Gitt alderen på dreneringen, anbefales det at murveggene ikke kles inn, men heller får god luftsirkulasjon for å redusere risikoen for fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Kryp Kjeller

Kryp Kjeller under inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til kypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av kypkjeller.

- Kypkjelleren har utilstrekkelig ventilasjon, og det var ikke mulig å inspisere innvendig da luken ikke kunne åpnes på befaringsdagen. Dårlig terrengfall rundt bygningen fører til at vann kan renne mot konstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktproblemer i kypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Bedre ventilasjon bør etableres i kypkjelleren for å redusere fuktproblemer. Hvis mulig, bør adkomst til kypkjelleren etableres slik at den kan inspiseres, da det er en utsatt konstruksjon. Terrengfallet rundt bygningen må utbedres for å hindre vannansamling ved konstruksjonen. Uten disse tiltakene kan det oppstå fukt- og råteskader over tid.

TG 2 Innvendige trapper

Trapper i tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Selv om trappen viser tegn til slitasje utover det som er normalt for dens alder, er dette avviket kun kosmetisk og krever ingen umiddelbare tiltak. Over tid kan slitasjen forverres, men dette vil primært påvirke utseendet og ikke funksjonaliteten til trappen. Vedlikehold som sliping og overflatebehandling kan vurderes for å bevare estetikken, men er ikke nødvendig på nåværende tidspunkt.

TG 2 Innvendige dører

Dører med forskjellig alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

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

- Ved funksjonstesting ble det påvist at enkelte dører subber mot karm eller terskel, noe som skyldes monteringsavvik. Dette påvirker dørens bevegelse og passform.

Konsekvens/tiltak

- Avviket krever ingen umiddelbare tiltak. Over tid kan det imidlertid føre til økt slitasje på både dør og karm, noe som kan påvirke funksjonaliteten. Hvis problemet forverres, kan det være aktuelt å justere dørene for å sikre fri bevegelse, men det er ikke nødvendig med tiltak nå.

VÅTROM

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/vaskerom i kjeller, overflateoppusset med fliser på gulvet samt nyere innredning. Badet/vaskerommet er innredet med skapinnredning med lyse fronter samt laminert arbeidsbenk med nedfelt vaskekum. Videre er det montert boblebadekar, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i innredningen. Elektriske varmekabler i gulvet varmer opp rommet. Badet/vaskerommet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

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

Vurdering av avvik:

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

- Ingen form for tettejsikt i rommet. 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. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Badet kan fortsatt brukes med et tett dusjkabinett eller badekar, men det er ingen garantier for fuktsikkerhet ved lekkasjer. For å lukke avviket må våtrommet renoveres med riktig tettesjikt og utførelse. Uten tiltak er det risiko for lekkasjer og fuktskader som kan påvirke tilstøtende konstruksjoner. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Eldre bad i boligens 2. etasje, med belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med lyse fronter samt overhengende speil og belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av takdusj, ryggdyser og håndholdt armatur. Badet ventileres naturlig via ventil i pipe. Stråleovn på veggen varmer opp rommet.

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

Vurdering av avvik:

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

- Eldre bad med rehabiliteringsbehov. Påvist generelt med slitasje på overflater og innredning. 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. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

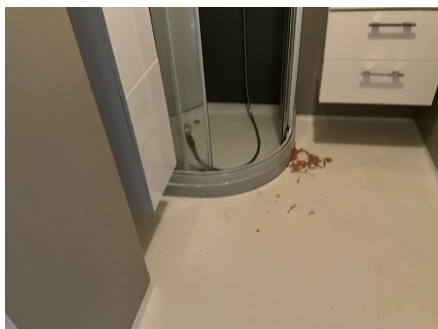
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Badet kan fortsatt brukes med et tett dusjkabinett, men det er ingen garantier for fuktsikkerhet ved lekkasjer. For å lukke avviket må våtrommet renoveres med riktig tettesjikt og utførelse. Uten tiltak er det risiko for lekkasjer og fuktskader som kan påvirke tilstøtende konstruksjoner. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i alkove.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen har varierende alder, med slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Det er montert fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr, og er ført til pipeløp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Det er påvist skader og slitasje samt noe fuktskjolder/skader på kjøkkeninnredningen, som overstiger det som kan forventes ved normal bruk. Dette inkluderer tegn på slitasje i overflater, hengsler eller fronter, som kan påvirke funksjonaliteten og utseendet til innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Selv om kjøkkeninnredningen har påvist slitasje og skader, er den fortsatt funksjonell, og det er ikke behov for umiddelbare tiltak. På sikt kan det imidlertid være nødvendig å vurdere utskifting av enkelte deler, som fronter eller hengsler, for å opprettholde funksjonaliteten. Dersom slitasjen forverres over tid, kan det bli aktuelt med full utskifting av kjøkkeninnredningen. Uten tiltak kan dette føre til ytterligere forringelse av både funksjon og estetikk, noe som til slutt kan påvirke kjøkkenets brukervennlighet.



1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i boligens 1. etasje, innredet med enkel servant samt toalett. Panelovn på veggen varmer opp rommet. Ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrommet har ingen ventilasjon, noe som ikke oppfyller kravene i NS 3600 for mekanisk avtrekk for å oppnå TG 0/1. Det mangler også tilluftsventilering, som for eksempel spalte eller ventil ved døren, for å sikre tilstrekkelig luftstrøm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - For å oppfylle ventilasjonskravene bør mekanisk avtrekk installeres på toalettrommet, og tilluftsventilering som spalte eller ventil ved døren etableres. Uten tiltak kan dårlig ventilasjon føre til dårlig luftkvalitet og potensielle fuktproblemer over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, alder for rør er ukjent, men eldre/dels fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Vannrør av kobber har overskredet 25 år, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Tilstandsgrad 2 er tildelt ut fra alder på anlegget, ettersom det er kjent at levetiden for skjulte røranlegg kan være begrenset. Selv om det ikke er registrert synlige tegn til feil, baseres vurderingen på økt risiko knyttet til alder.
- Det er påvist irr på kobberrør, som indikerer begynnende korrosjon. Årsaken kan være eksponering for fukt, oksygen eller andre kjemiske påvirkninger i omgivelsene, som over tid kan forårsake slitasje på rørene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfattende vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

- Kobberrørene bør inspiseres for å vurdere omfanget av irrdannelsen. Rørene kan trenge rengjøring for å fjerne irren, og det bør sikres at de ikke er utsatt for fukt eller kjemikalier som forårsaker korrosjon. Dersom korrosjonen er omfattende, kan utskifting av rørene være nødvendig. Hvis tiltak ikke gjennomføres, kan korrosjonen forverres, noe som kan føre til lekkasjer og potensielle vannskader. Dette kan igjen medføre kostbare reparasjoner og skader på omkringliggende bygningsdeler.

1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern. Alder for opplegg er ukjent, men eldre. Dels opplegg fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

- Avløpsrør har overskredet 25 år, hvilket betyr at mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Tilstandsgrad 2 er gitt basert på røranleggets alder, selv om det ikke er observert synlige feil eller skader. Vurderingen bygger på at risikoen for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt øker med tiden, spesielt for skjulte røranlegg som er vanskeligere å inspisere og vedlikeholde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- De innvendige avløpsrørene fungerer som forventet i dag, og det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Imidlertid øker risikoen for sprekker, lekkasjer eller tilstoppinger med alderen. Regelmessige inspeksjoner anbefales for å oppdage eventuelle problemer tidlig.

1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig og elektrisk ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

- Ventilasjonsløsningen oppfyller ikke kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet, da det ikke er avtrekk i toalettrommet. I tillegg er det påvist mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom i boligen

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For å oppfylle ventilasjonskravene bør mekanisk avtrekk installeres i toalettrommet og ventilasjonen i de andre berørte rommene forbedres. Uten tiltak kan dette føre til dårlig inneløst klima, fuktansamling og økt risiko for muggdannelse over tid.

1 TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe fra 2018, type Mitsubishi.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

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

- Det anbefales å utføre service på varmepumpen hvert 2. til 3. år for å sikre optimal funksjon og forlenge levetiden, som normalt er 12–15 år. Uten regelmessig service kan varmepumpens effektivitet reduseres, noe som kan føre til høyere energikostnader og kortere levetid.

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken fra 1995, er på ca. 200 liter og er plassert i gang i kjeller.

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Varmtvannstanken er over 20 år gammel, noe som overstiger forventet levetid for en slik installasjon. Dette øker risikoen for funksjonssvikt, lekkasjer eller ineffektiv drift, da eldre tanker kan ha slitasje på viktige komponenter som kan føre til redusert ytelse og energiforbruk.

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

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning for eventuell lekkasje fra varmtvannstanken, noe som kan medføre at vann ikke blir riktig håndtert ved lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann. Manglende oppgradering kan medføre økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.

- Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken med en nyere og mer energieffektiv modell for å redusere risikoen for lekkasje og driftsstans.

- Uten tiltak er det økt fare for funksjonssvikt og vannskader som følge av lekkasje fra tank eller tilhørende rørforbindelser.

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning fra varmtvannstanken, for eksempel ved montering av lekkasjesikring eller avløp til sluk. Uten slik løsning kan lekkasje føre til vannskader på gulv, konstruksjoner og tilgrensende rom.

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

Sikringsskap med automatiske sikringer.

Varmekabler i bad/vaskerom.

Stråleovn i badet.

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

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1951
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?
Ukjent
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp 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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja - På bakgrunn av alderen på deler av det elektriske anlegget samt manglende dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.

TOMTEFORHOLD

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen synlig drenering utvendig, ukjent alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
- Det er ingen synlig utvendig drenering, og det antas at dreneringssystemet er av eldre dato. Dette kan innebære at dreneringsfunksjonen er svekket eller ineffektiv, noe som øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller og grunnmur. Eldre drenering kan over tid miste sin funksjon, noe som kan føre til økt vannbelastning på bygget.
- Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av drenering ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Dreneringen ser ut til å ha begrenset effekt rundt deler av boligen, og det anbefales en nærmere undersøkelse av drenssystemet. Bruken av kjelleren vil være avgjørende for om omdrenering eller forbedring av dreneringen er nødvendig. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan fuktinntrengning føre til skader på grunnmur og kjeller, med potensielt kostbare reparasjoner som resultat.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

Konsekvens/tiltak

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

- Dersom sprekken utvikler seg, bør det vurderes ytterligere undersøkelser og utbedring for å redusere risiko for vannskaader, frostskaader og eventuelle setningsskaader i konstruksjonen.



TG 3 Terrengforhold

Dels flat og dels skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

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

- Terrenget har stedvis ikke fall fra grunnmuren, dette kan føre til unødig fuktbelastning mot grunnmuren. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Terrengforholdene rundt boligen bør justeres for å sikre korrekt avrenning bort fra grunnmuren. Uheldige terrengforhold kan føre til at vann samler seg nær bygningen, noe som øker risikoen for fuktinntrenging i kjeller og grunnmur. Ved å justere terrenget kan man bedre vannavledningen, redusere risikoen for fuktskader og forlenge bygningens levetid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type (eldre)

Utvendige vannledninger er av jernrør. 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 anbefales å overvåke tilstanden og planlegge for utskifting av ledningene som en del av langsiktig vedlikehold.

- Alderen på ledningene medfører økt risiko for lekkasjer, tilstopping og brudd, noe som kan føre til driftsavbrudd, vannskader og behov for kostbare reparasjoner.

TG 3 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Eiendommer tilknyttet kommunalt avløp med slamavskiller/septiktank/gamle rørledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Opplysninger fra Indre Østfold kommune:

- Dersom eiendommen har slamavskiller/septiktank, ligger den trolig i et område der kommunen har felles avløpssystem for kloakk og overvann. I alle slike områder planlegger kommunen å legge atskilte ledninger for kloakk og overvann. Dette kaller vi å separere avløpsledningene/sanere. I områder med felles kommunalt avløpssystem, er som regel den private avløpsledningen også en felles ledning der kloakk og overvann er koblet sammen. I forbindelse med framtidig kommunal sanering, vil eiendommen få pålegg om separering av egne private stikkledninger dersom dette ikke allerede er utført. Alt arbeid med private stikkledninger er huseierens ansvar, og huseieren må dekke alle kostnadene for dette. Eiendommen vil også få pålegg om utkobling av septiktanken. Informasjon om pågående og planlagte saneringsprosjekter kan finnes på kommunens hjemmeside.
En årlig tømning av slamavskiller tilknyttet kommunalt avløp er inkludert i avløpsgebyret.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Oljetank

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Tilstandsrapport

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 befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø og sikkerhet.

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 utvendige trapper.

Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det bør gjennomføres kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig personell for å avdekke eventuelle feil eller mangler, da dette kan medføre fare for brann eller personskafe.

Radonmålinger bør utføres, og eventuelle tiltak vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere risikoen for helseskadelige radonnivåer.

Rekkverk bør monteres på utvendige trapper for å hindre fallulykker.

Røykvarslerutstyr må kompletteres eller utbedres i henhold til gjeldende forskriftskrav for å sikre tidlig varsling ved brann og redusere risikoen for personskafe.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Rekkverk på balkong eller terrasse bør forhøyes til dagens krav for å forhindre fallulykker.

Rekkverkshøyder i innvendige trapper bør tilpasses gjeldende forskriftskrav for å ivareta personsikkerheten.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn eller gjenstander kan falle gjennom.

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

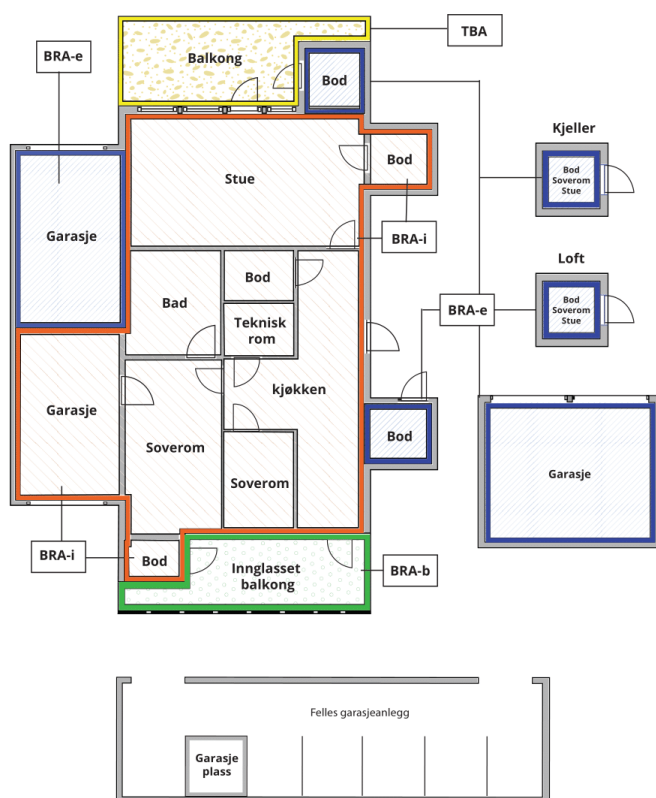
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

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

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

Arealet 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	71			71			71
1. etasje	86			86	9		86
2. etasje	59			59	7	19	78
SUM	216				16	19	235
SUM BRA	216						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, hobbyrom, innredet rom, bad/vaskerom, boder		
1. etasje	Entré, toalettrom, gang, kjøkken, stue, tv-stue		
2. etasje	Kott, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Kommentar

2. etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 78 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 59 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 19 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk. Hobbyrom og innredet rom i kjeller er ikke tegnet inn på tegning. Det samme gjelder inngangspartiet som er bygget inn. 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

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	175	41

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2026	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	155	63		0	511.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Barkerudsvingen 3

Hjemmelshaver

Ghummeid Mahmoud

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligfelt, med ca. 400 meter til nyere dagligvarebutikk og Momarken Travbane. Det er ca. 2 km til 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

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Ikke kjent avløpsløsning. Trolig septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 511,8 m².

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fukttinnhold 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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