

# Tilstandsrapport



Enebolig



Rådyrveien 41, 1850 MYSEN



INDRE ØSTFOLD kommune



gnr. 157, bnr. 202

**Markedsverdi**

**3 900 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m<sup>2</sup> BRA-i: 135 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.03.2026

Rapportdato: 09.03.2026

Oppdragsnr.: 13975-3319

Eiendomsverdi ref nr: ST1861

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen



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.

## 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

are@moentakst.no

415 58 912



Norsk takst

ØNITO



# 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

Enebolig med underetasje og 1. etasje. Bygningen ble oppført i 1983. Grunnmur i lettklinkerblokker. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type valmet tak. Taktekingen er av betongtakstein. Taktekingen er fra byggeåret. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 3-lags isoler-/energiglass fra byggeåret.

Boligen fremstår med normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2010, og har profilerte fronter og benkeplate i tre. Kjøkkenet er utstyrt med integrert mikrobølgeovn. Bad i boligens 1. etasje, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med profilerte tre fronter, overhengende speil og belysning, dusjkabinett samt toalett. Vaskerom i underetasje, overflateoppusset i 2022. Det er flislagte overflater på gulv og MDF-panel på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning med laminert arbeidsbenk og nedfelt servant. Toalettrom i underetasje, med belegg på gulvet. Rommet er innredet med servantinnredning med overhengende speil og belysning samt toalett.

Boligen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, dog påvist enkelte avvik befaringsdagen.

Rapporten må leses i sin helhet.

## Enebolig - Byggeår: 1983

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Romslig veranda på ca. 110 m<sup>2</sup>, med tilgang fra hage og stuer. Av materialer er det benyttet trykkipregnerte gulvbord på gulv og rekkverk.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje:  
Gulv: Parkett og laminat. Fliser i bad.  
Vegger: Malte/tapetserte plater og MDF-panel. Fliser i bad.  
Himlinger: Malte plater.

Underetasje:  
Gulv: Fliser, belegg og teppe.  
Vegger: Panel, MDF-panel og malte overflater.  
Himlinger: Takessplater.

Boligen har malt tretrapp.  
Boligen har profilerte, lyse dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i boligens 1. etasje, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med profilerte tre fronter, overhengende speil og belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

Vaskerom i underetasje, overflateoppusset i 2022. Det er flislagte overflater på gulv og MDF-panel på vegger. Rommet er innredet med

skapinnredning med laminert arbeidsbenk og nedfelt servant. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Vaskerommet ventileres naturlig.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2010, og har profilerte fronter og benkeplate i tre. Kjøkkenet er utstyrt med integrert mikrobølgeovn. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert fuktbestandige plater på veggen mellom skapene. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i underetasje, med belegg på gulvet. Rommet er innredet med servantinnredning med overhengende speil og belysning. Videre er det montert toalett.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:  
Boligen har naturlig ventilasjon.

Oppvarming:  
Vedovn i stue, fra 2019.  
Luft/luft varmepumpe fra 2021, type Toshiba.  
Elektriske varmekabler i bad, vaskerom samt entré/gang (underetasje).

Annet:  
Varmtvannstanken fra 2016, er på ca. 200 liter og er plassert i vaskerom.  
Sikringsskap med automatiske sikringer.  
Elbillader

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 472,9 m<sup>2</sup>. Skrånende tomt, opparbeidet med plenareal og diverse beplantning. Parkering skjer i garasje samt på gårdsplassen.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 164 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 164 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 3 900 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 450 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

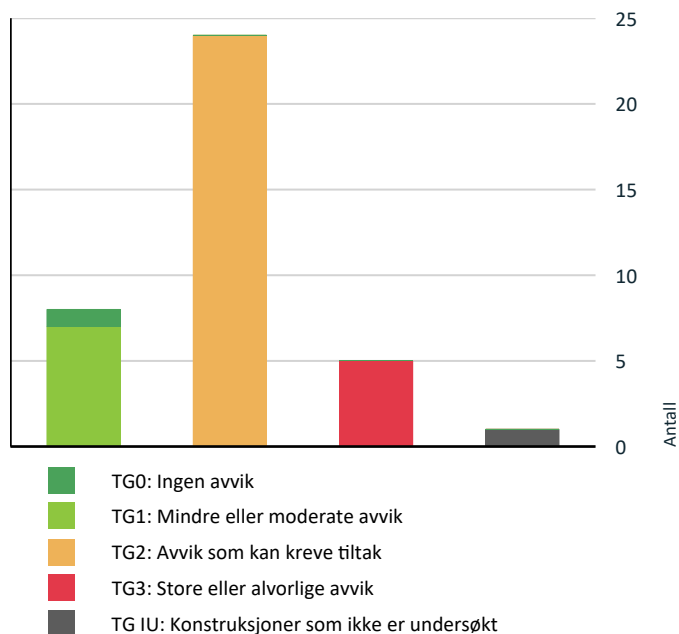
[Gå til side](#)

## Enebolig

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

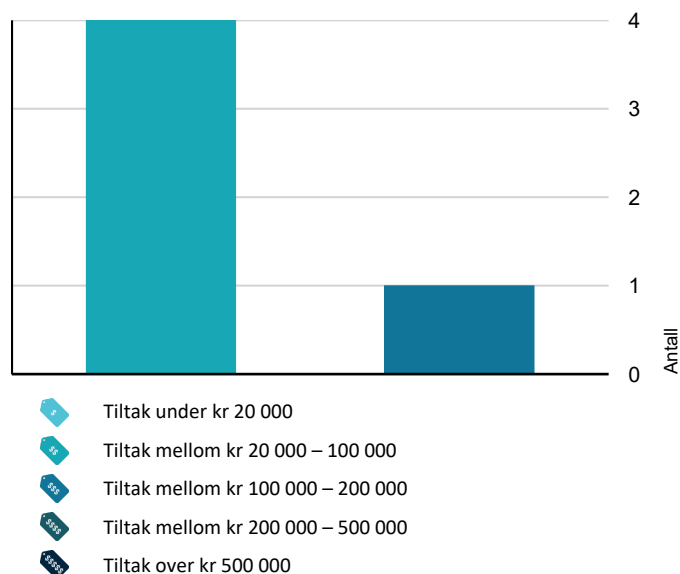
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Underetasje > 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 > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1983

### Kommentar

Data fra www.eiendomsverdi.no

### Anvendelse

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget har gjennom årene fått noe vedlikehold, men fremstår også med behov for oppgraderinger og tiltak på enkelte bygningsdeler

### Tilbygg / modernisering

2022

Utførte arbeider etter 2022:

#### Innvendig

- Skiftet innerdører. Utført i egen regi.
- Pusset opp alle soverom (malt og montert MDF-plater). Utført i egen regi.
- Malt tak og vegger i øvre etasje. Utført i egen regi.
- Satt inn dusjkabinett på bad. Foreligger dokumentasjon.
- Skiftet servantkran på bad. Foreligger dokumentasjon.
- Skiftet kjøkkenkran. Foreligger dokumentasjon.
- Skiftet toalett på toalettrom i underetasje. Foreligger dokumentasjon.
- Pusset opp vaskerom (fliser og plater på overflater). Utført i egen regi.
- Montert IKEA mikroovn på kjøkken. Utført i egen regi.

#### Utvendig

- Skiftet terrassebord. Utført i egen regi.
- Montert nytt rekkverk på terrasse. Utført i egen regi.
- Utvidet terrasse. Utført i egen regi.
- Malt hus og vinduer utvendig. Utført i egen regi.

#### Elektrisk

- Skiftet hovedsikring fra skrusikring til automatsikring (vippesikring). Foreligger dokumentasjon.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

### Kommentar

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Taktekkingen er fra byggeåret.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, 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:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

- Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere nærmere inspeksjon av taket utført av fagperson under sikre forhold.
- Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for skjulte skader og redusert funksjon, noe som kan føre til lekkasjer og følgeskader på bygningen.
- Mose og slitasje bør fjernes og utbedres for å forhindre videre nedbrytning av takmaterialet og redusere risikoen for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.



## Nedløp og beslag

### Kommentar

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Pipe er helbeslått med blikk over tak.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for takrenner, nedløp og beslag er passert. TG 2 settes på bakgrunn av alder.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

### 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.
  - Overvåk tilstanden jevnlig for å avdekke eventuell slitasje eller funksjonssvikt.
  - Utskifting av beslag, renner og nedløp må påregnes på sikt for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen.
  - Risikoen for skader øker med alderen på komponentene.

## Veggkonstruksjon

### Kommentar

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

- Vegger er besiktiget fra bakkeplan, og det er foretatt stikkprøvekontroll sammen med visuell besiktigelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.
- Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal drenere ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermer, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermer.
- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepener, som følge av elde, eksponering av vær/vind opp gjennom årene.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

- 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.
- Kledningen viser værslitasje og tørkesprekker. Uten vedlikehold eller utbedring kan det oppstå skader og redusert levetid på treverket.



## ! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Kommentar

Takkonstruksjon i tre, type valmet tak.  
Tilgang til loft via luke i gang.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
  - Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
  - Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
  - Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Det er påvist spor av mus på loftet, noe som indikerer at skadedyr har hatt tilgang til området. Mulige årsaker til dette er små åpninger, sprekker eller utilstrekkelig tetting i byggets konstruksjon, som gir mus mulighet til å trenge inn.
- Det er registrert områder med muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet. Dette skyldes ofte for høy fuktighet på loftet, hvor fuktig luft fra boligen transporteres opp og kondenserer. Det er påvist utettheter i dampsperrerefunksjonen mellom loftet og boligdelen flere steder. Dampsperrrens funksjon er å hindre at fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen, hvor den kan forårsake fuktskader og muggvekst.
- Det er stedvis noe begrenset lufting ned mot endene av loftet. God og kontinuerlig lufting er viktig for å redusere risikoen for skader.
- Det er påvist enkelte områder hvor isolasjonen ikke er lagt tilbake i sin opprinnelige posisjon.
- Det er påvist råteskader i utvendig, bærende søyle på terrassen som følge av eksponering for fukt over tid.

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

- Det anbefales å utbedre dampspærren mellom bolig og loft for å hindre at fuktig inneluft trenger opp på loftet og forårsaker kondens og fuktskader, samt forhindre videre utvikling av muggsopp og svertesopp.

- Det bør foretas en grundig gjennomgang av musetetting rundt boligen for å forhindre at mus trenger inn, da dette kan føre til skader på materialer og ubehagelig lukt.

- Luftingen bør utbedres for å redusere risikoen for kondens og fuktskader. Ved omlegging av taktekingen bør lufting over tak vurderes.

- Isolasjonen bør legges tilbake i sin opprinnelige posisjon for å sikre optimal varmeisolasjon og redusere risikoen for kuldebroer og fuktskader.

- Råteskader i utvendig, bærende søyle på terrassen bør utbedres snarest for å opprettholde konstruksjonens bæreevne og forhindre videre skadeutvikling og setningsskader.

- Kostnadsestimat gjelder kun utbedring av råteskader til bærende søyle

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Vinduer

### Kommentar

Vinduer har rammer og karmen av tre.

Vindusglass har 3-lags isoler-/energiglass fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

- Vinduets karmen har synlige sprekker som kan svekke funksjon og tetthet over tid, forårsaket av aldring, fukt samt manglende vedlikehold. Vinduet i badet bærer også preg av ha vært utsatt for fuktighet over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør utføres vedlikehold og utbedring av vinduskarmen, inkludert tetting av sprekker og eventuell utskifting av skadet treverk, for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og varmetap.

Særlig vinduet på badet bør vurderes nærmere, da langvarig fuktbelastning kan føre til råte og ytterligere skader.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører

### Kommentar

Ytterdør fra byggeåret.

Terrassedør med isolerglass fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
  - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist en utetthet eller åpning mellom dørbladet og dørkarmen, noe som kan tillate kald luft å trenge inn.
- Påvist noe slitasje på dører, bærer preg av elde.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dører bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å bevare funksjon og estetikk. Uten tiltak kan slitasjen forverres, noe som kan påvirke tetthet og brukervennlighet.
- Utettheten mellom dørbladet og karmen bør utbedres for å hindre kald trekk og redusere varmetap, noe som ellers kan føre til økte oppvarmingskostnader.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Kommentar

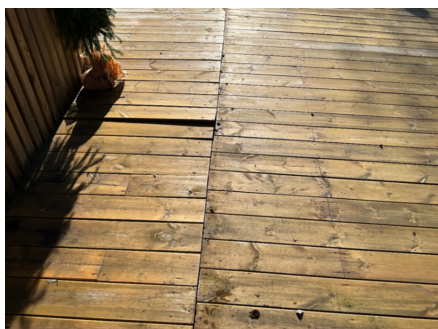
Romslig veranda på ca. 110 m<sup>2</sup>, med tilgang fra hage og stuer. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord på gulv og rekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er påvist skjevheter i terrasse/veranda, sannsynligvis som følge av utilstrekkelig eller mangelfullt grunnarbeid og fundamentering.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å rette opp skjevhetene bør grunnarbeidet og fundamentering vurderes og eventuelt forbedres for å hindre videre setninger. Dersom tiltak ikke utføres, kan skjevhetene forverres over tid.



## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater

### Kommentar

#### 1. etasje:

Gulv: Parkett og laminat. Fliser i bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater og mdf-panel. Fliser i bad.

Himlinger: Malte plater.

#### Underetasje:

Gulv: Fliser, belegg og teppe.

Vegger: Panel, mdf-panel og malte overflater.

Himlinger: Takessplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er stedvis påvist slitasje og skader på parkett, utover normal bruksslitasje. Det er også påvist fliser med bom i underetasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør vurderes utbedring eller utskifting av parkett der det er påvist skader og unormalt stor slitasje, for å unngå ytterligere forringelse av gulvoverflaten.

- Fliser med bom i underetasjen bør kontrolleres nærmere og eventuelt utbedres, da bom kan føre til at flisene løsner eller sprekker over tid, noe som kan medføre økte vedlikeholdskostnader og redusert brukskvalitet.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Kommentar

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Støpt dekke mot grunn.

### Vurdering av avvik:

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

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt ca. 156 mm avvik i stue/kjøkken og 11 mm i ett soverom. Lokalt ble det målt 10 mm over 2 meter i ett soverom og 8 mm i stue/kjøkken. I underetasje ble det målt 8 mm i ett soverom og 7 mm i gangen.

### 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.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Kommentar

Boligen har elementpipe. Opplyst at det er lagt nytt røykerør i pipe i 2013.

Vedovn i stue, fra 2019.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- En ildfast plate under luke, eller sotlukestein bør monteres for å sikre brannsikkerheten og lukke avviket. Uten tiltak kan gnister eller varm aske føre til brannfare i omkringliggende materialer.

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Kommentar

Gulvet er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp. Fuktktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

- Innforede kjellervegger anses som en risikokonstruksjon, hvor kontroll ikke er mulig uten å gjøre inngrep. Det ble foretatt hulltaking på ett utvalgt sted. Takstmannen ønsker å informere om risikoen i områdene som ikke er inspisert.

### Vurdering av avvik:

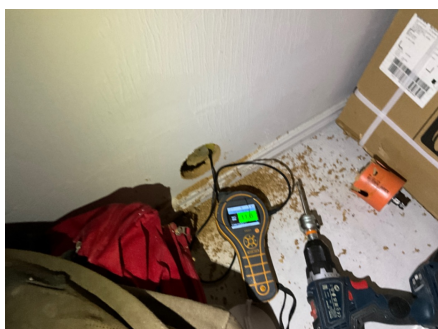
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Takstmannen gjorde fuktøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier. Påvist noe tegn på salt-/kalkutslag på vegger. Saltutslag dannes når fuktighet kommer igjennom mur og krystalliseres på innsiden av kjellermurvegg.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det påviste fuktnivået tilsier at konstruksjonen bør følges opp jevnlig. Ved tegn til økning i fukt eller synlige endringer, bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å vurdere behovet for tiltak.



## ! TG 1 Innvendige trapper

### Kommentar

Boligen har malt tretrapp.

- Trapp fremstår i en normal stand og forfatning med tanke på alder.

## ! TG 1 Innvendige dører

### Kommentar

Boligen har profilerte, lyse dører.

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

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Kommentar

Bad i boligens 1. etasje, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med profilerte tre fronter, overhengende speil og belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

- Ikke byttet rør ved oppussing av bad. Referansenivået settes derfor byggeåret. Usikkert hva som er gjort med tettesjikt og varmekabler.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

# Tilstandsrapport

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Kommentar

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

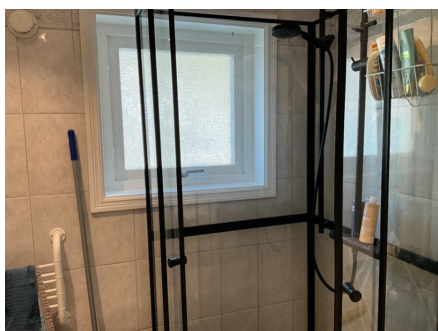
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Vinduet er plassert i våtzone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet ikke er lagt inn mot vinduet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Valgt løsning innebærer at badet må benyttes med forsiktighet, da overgang mellom vindu og vegg ikke oppfyller kravene til membran. Dersom området utsettes for vannsøl, kan det oppstå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og materialer. For å redusere risikoen for fuktskader bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktbeskyttelse rundt vinduet.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm.

Foretatt stikktakninger etter bom/hulrom under flis. Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 25 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Tettesjikt er ikke synlig ved dør og det kan derfor ikke verifiseres at tettesjikt er avsluttet 25 mm over topp slukrist. Ellers vil ikke lekkasjvann/bruksvann ledes mot sluk fra alle deler av rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet kan fungere med dette avviket, men utbedring av fallforhold anbefales for å lukke avviket.

- Manglende høydeforskjell og usikkerhet rundt tettesjiktets avslutning ved dør gir økt risiko for at lekkasjevann ikke ledes til sluk, noe som kan medføre vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Kommentar

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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

- Sluket er ikke byttet i forbindelse med oppussing av badet, forventet brukstid på sluket er oppbrukt. Det gjøres oppmerksom på at dette kan redusere våtrommets levetid.

- Ikke påvist klemt membranløsning, ingen klemring. 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.

## Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Andre tiltak:
  - Det anbefales å oppgradere både sluk og tettesjikt/membran for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på våtrommet og tilstøtende konstruksjoner.
  - Manglende dokumentasjon og usikker tilstand på membran og sluk medfører økt risiko for vannskader, som kan gi store økonomiske konsekvenser og redusert levetid for våtrommet.
  - Inntil utbedring bør det benyttes tett dusjkabinett med avløp direkte til sluk, og sluket må renses jevnlig for å unngå at vann blir stående og forårsaker lekkasje.
  - Kostnadsestimat er kun for etablering av nytt tettesjikt og sluk og ikke for renovering av våtrom. Utbedring/etablering av tettesjikt er ofte dyrt og ikke økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, og bør sees i sammenheng med totalrenovering av våtrom. Dette medfører høyere kostnadsestimat.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## 1. ETASJE > BAD

### TG1 Sanitærutstyr og innredning

#### Kommentar

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

## 1. ETASJE > BAD

### TG2 Ventilasjon

#### Kommentar

Det er naturlig ventilering.

## Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

# Tilstandsrapport

- Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte avtrekksystemet ved hjelp av et papirark mot ventil, ikke tilfredsstillende avtrekk. Våtrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.

- Avtrekket på våtrommet er ikke tilfredsstillende, og mekanisk ventilasjon anbefales for å sikre tilstrekkelig fjerning av fuktighet. Uten tiltak kan dårlig ventilasjon føre til opphopning av fukt. En elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Kommentar

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



## UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Kommentar

Vaskerom i underetasje, overflateoppusset i 2022. Det er flislagte overflater på gulv og MDF-panel på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning med laminert arbeidsbenk og nedfelt servant. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Vaskerommet ventileres naturlig.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Faktura fra elektriker og rørlegger for arbeider utført i 2022, ellers ingen dokumentasjon.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Kommentar

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

- Vaskerom har våtsonen med vegger i MDF-panel, det vil si at veggene ikke tåler vann. Løsningen kan være relativt vanlig, men oppfyller ikke kravet til tetthet/membran i våte soner.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Veggene bør fuktbeskyttes eller kles med egnet materiale for våtrom, da dagens løsning med MDF-panel ikke oppfyller kravene til tetthet i våtsoner.

- Dersom området utsettes for vannsøl, er det økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og materialer. For å redusere denne risikoen bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktbeskyttelse, spesielt rundt vinduet.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > VASKEROM

### Overflater Gulv

#### Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punkt laser. Målt ca. 10 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Eventuelt lekkasjvann/vannsløp vil ikke ledes mot sluk fra alle deler av rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes til sluket. Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet eller renner mot dørterskel, noe som øker risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



## UNDERETASJE > VASKEROM

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Kommentar

Det er plastsluk. Synlig belegg i sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

- Sluket er ikke byttet i forbindelse med oppussing av badet, forventet brukstid på sluket er oppbrukt. Det gjøres oppmerksom på at dette kan redusere våtrommets levetid.

- Det er synlig belegg ned i sluket, men fremviste bilder viser at belegget ikke er tilstrekkelig ført opp på vegger eller rundt gjennomføringer.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

- Sluket og membran/tettesjikt bør skiftes ut for å sikre tilfredsstillende fuktsikring av våtrommet.
  - Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig membran/tettesjikt og sluk med oppbrukt brukstid er økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for våtrommet.
  - Kostnadsestimat er kun for etablering av nytt tettesjikt og sluk og ikke for renovering av våtrom. Utbedring/etablering av tettesjikt er ofte dyrt og ikke økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, og bør sees i sammenheng med totalrenovering av våtrom. Dette medfører høyere kostnadsestimat.
- Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## UNDERETASJE > VASKEROM

### 🔧 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Kommentar

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### 🔧 TG 2 Ventilasjon

#### Kommentar

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte avtrekkssystemet ved hjelp av et papirark mot ventil, ikke tilfredsstillende avtrekk. Våtrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Begrenset med tilluft til badet, ikke flat terskel. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Avtrekket på våtrommet er ikke tilfredsstillende, og mekanisk ventilasjon anbefales for å sikre tilstrekkelig fjerning av fuktighet. Uten tiltak kan dårlig ventilasjon føre til opphopning av fukt. En elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

## UNDERETASJE > VASKEROM

### 🔧 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Kommentar

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

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Kommentar

Kjøkken med åpen løsning samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2010, og har profilerte fronter og benkeplate i tre. Kjøkkenet er utstyrt med integrert mikrobølgeovn. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert fuktbestandige plater på veggen mellom skapene.

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

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### UNDERETASJE > TOALETROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Kommentar

Toalettrom i underetasje, med belegg på gulvet. Rommet er innredet med servantinnredning med overhengende speil og belysning. Videre er det montert toalett.

##### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Montering av mekanisk avtrekk kan vurderes for å sikre optimal ventilasjon og opprettholde et godt inneklima. Naturlig avtrekk kan fungere tilfredsstillende, men mekanisk avtrekk gir bedre kontroll over fukt- og luftfjerning.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Kommentar

# Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber, fra byggeåret.  
Stoppekran og vannmåler er plassert i underetasje.

## Vurdering av avvik:

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

- Kobberrørene er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og økt risiko for slitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales å vurdere utskifting av vannrørene, da alder og slitasje medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader.

- Ved oppgradering av våtrom bør utskifting av rør inngå i tiltakene for å redusere risikoen for plutselige skader og følgekostnader.

## TG 2 Avløpsrør

### Kommentar

Det er avløpsrør av plast, fra byggeåret.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

- Durgøventil på loftet. Avløpsinstallasjon skal ha minst én lufterledning ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av annen løsning.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innvendige avløpsrør bør inspiseres jevnlig for å avdekke tegn til lekkasje eller tilstopping, da økt alder gir høyere risiko for funksjonssvikt og påfølgende fuktskader.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget, eller det må dokumenteres at eksisterende løsning er tilstrekkelig, for å unngå risiko for luktproblemer, dårlig avrenning og potensiell oppsamling av farlige gasser.

## TG 2 Ventilasjon

### Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Tilluft bør etableres i våtrom, for eksempel med en spalte under døren. Uten tilstrekkelig tilluft kan fuktighet bygge seg opp, øke risikoen for muggvekst og fuktskader.

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

### Kommentar

Luft/luft varmepumpe fra 2021, type Toshiba.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

- 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.

## TG 1 Varmtvannstank

### Kommentar

Varmtvannstanken fra 2016, er på ca. 200 liter og er plassert i vaskerom.

Årstall: 2016

## 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.*

### Kommentar

Sikringsskap med automatiske sikringer.

Elektriske varmekabler i bad, vaskerom samt entré/gang (underetasje).

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1983**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**  
- Foreligger på arbeider utført etter 2022, ukjent før dette. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.
- 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**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

## 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, løse kabler på loft 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

### Byggegrunn

#### Kommentar

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

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

#### Kommentar

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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

- Dreneringssystemet er over 30 år gammelt, noe som indikerer at mer enn halvparten av den forventede brukstiden er oppbrukt. Påvist fuktindikasjon på vegger i underetasje, som tilsier at det kan være tegn på svekkelse eller redusert effektivitet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av dreneringssystemet og eventuelt iverksettes tiltak for utbedring eller utskifting.
- Svekket drenering og tettesjikt kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og kjellervegger, noe som øker risikoen for fuktskader, muggdannelse og redusert innneklima i underetasjen.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Kommentar

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Påvist riss/sprekker i mur. Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostskaider øke. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Horizontal sprekk/riss i grunnmur skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg. Anbefaler å følge med på videre utvikling.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

- Dersom sprekkene utvikler seg, bør det vurderes ytterligere undersøkelser og utbedring for å redusere risiko for vannskaider, frostskaider og eventuelle setningsskaider i konstruksjonen.



## ! TG 3 Forstøtningsmurer

### Kommentar

Forstøtningsmurer er av betongstein.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Liten støttemur mot gårdsplass er på vei til å gli ut.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør iverksettes tiltak for å stabilisere støttemuren mot gårdsplassen, da videre utglidning kan føre til skader på eiendom og utgjøre en sikkerhetsrisiko for personer i nærheten.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## ! TG 3 Terrengforhold

### Kommentar

Skrånende tomt.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

- Justering av terreng rundt boligen anbefales for å sikre tilstrekkelig avrenning bort fra grunnmuren.

- Uten tiltak kan vann samle seg nær bygningen, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og fuktskader på grunnmur og fundamenter.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Kommentar

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1983. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1983. 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

- Andre 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.

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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som 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 byggteknisk forskrift på befarings tidpunkt.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk og mellom trinn bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

- Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helserisiko knyttet til radoneksposering.

# Tilstandsrapport



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**164 m<sup>2</sup>/135 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* 2 Gang, 4 Soverom, Bad, Stue/kjøkken, Stue, Toalettrom, Vaskerom, Entré, 2 Bod, Garasje

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 3 900 000**

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

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 4 450 000**

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

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

## Markedsverdi

**3 900 000**

## Konklusjon markedsverdi

**3 900 000**

## Markedsvurdering

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

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                              | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESgj. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|----------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Morten Arendts vei 16 ,1850 MYSEN<br>109 m <sup>2</sup> 1972 2 sov | 10-05-2023 | 3 450 000 | <b>3 400 000</b> |           | 3 400 000 | <b>31 193</b>       |
| 2 Bekkefarveien 16 ,1850 MYSEN<br>112 m <sup>2</sup> 1971 4 sov      | 01-09-2024 | 3 500 000 | <b>3 350 000</b> |           | 3 350 000 | <b>29 911</b>       |
| 3 Bekkefarveien 5 ,1850 MYSEN<br>115 m <sup>2</sup> 1970 0 sov       | 30-03-2022 | 3 050 000 | <b>3 350 000</b> |           | 3 350 000 | <b>29 130</b>       |
| 4 Rådyrveien 41 ,1850 MYSEN<br>129 m <sup>2</sup> 1983 4 sov         | 01-05-2022 | 3 600 000 | <b>3 600 000</b> |           | 3 600 000 | <b>27 907</b>       |
| 5 Opsahlåveien 13 ,1850 MYSEN<br>117 m <sup>2</sup> 1995 4 sov       | 28-10-2024 | 3 250 000 | <b>3 350 000</b> |           | 3 350 000 | <b>27 686</b>       |
| 6 Hubroveien 3 ,1850 MYSEN<br>119 m <sup>2</sup> 1987 3 sov          | 08-12-2022 | 3 400 000 | <b>3 100 000</b> |           | 3 100 000 | <b>26 050</b>       |
| 7 Kirkåsveien 72 ,1850 MYSEN<br>148 m <sup>2</sup> 1969 3 sov        | 25-06-2023 | 3 700 000 | <b>3 700 000</b> |           | 3 700 000 | <b>25 000</b>       |

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 5 000 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 450 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>3 550 000</b> |

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 550 000**

### Tomteverdi

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

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| Normal tomteverdi          | Kr.        | 900 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>900 000</b> |

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>4 450 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

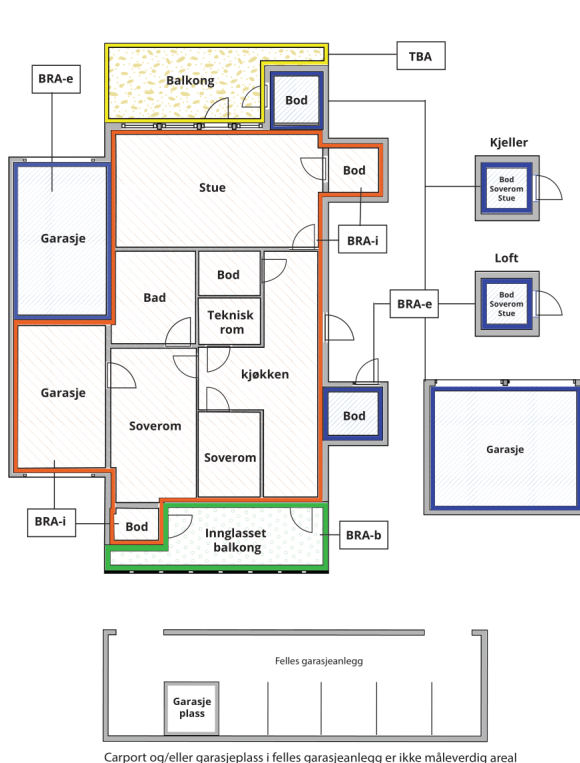
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      | 83                            |                             |                            | 83  | 110                             |
| Underetasje    | 52                            | 29                          |                            | 81  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>135</b>                    | <b>29</b>                   |                            |     | <b>110</b>                      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>164</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                        | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje   | Gang, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken, stue                 |                             |                            |
| Underetasje | Toalettrom, vaskerom, entré, gang, soverom, soverom 2, bod, bod 2 | Garasje                     |                            |

### Kommentar

Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen, og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling og målsatte tegninger.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Se tilbygg/modernisering.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede      | Rolle         |
|-----------|----------------|---------------|
| 03.3.2026 | Are Johan Moen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune            | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold    |
|--------------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|---------------|
| 3118 INDRE ØSTFOLD | 157  | 202  |      | 0    | 472.9 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Rådyrveien 41

### Hjemmelshaver

Igletjern Cecilie Kleiven, Igletjern Kjetil

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sentralt og meget barnevennlig boligområde i Mysen, i Indre Østfold kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt Mysen sentrum. I Mysen sentrum er skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra Mysen stasjon er det jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo (ca. 55 minutter til Oslo S, med nye Follobanen). I nærheten finner man populære turområder som Helsestien langs Mysenelva og Høytorp fort, og det er heller ikke langt til Trømborgfjella, som utover merkede turstier også byr på flotte bade- og fiskevann.

### Adkomstvei

Kommunal vei.

### Tilknytning vann

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

### Tilknytning avløp

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

### Regulering

Område for boliger med tilhørende anlegg. Kjørevei.

### Om tomten

Eiet tomt på 472,9 m<sup>2</sup>. Skrånende tomt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse     | 20.02.2026 |           | Fremvist         |       | Nei     |
| Energirapport        | 20.02.2026 |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Plantegninger        | 20.02.2026 |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon  | 02.03.2026 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 06.03.2026 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 09.03.2026 |           |

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.