

# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Kommandantveien 16 D, 1850 MYSEN

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 329, bnr. 418

## Markedsverdi

### 2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m<sup>2</sup> BRA-i: 127 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.01.2025

Rapportdato: 03.02.2025

Oppdragsnr.: 21049-1653

Referansenummer: OL1666

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Utfører alle typer takstoppdrag innenfor verditaksering og tilstandsanalyse av bolig/næringseiendommer. Christian Amundsen har bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder, eiendomsmegler og har mer enn 20-års erfaring fra bransjen. Firma er registrert som Godkjent våtromsbedrift, og undertegnende står oppført som faglig leder. Amundsen er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til seg selv, både når det gjelder integritet og faglig kompetanse. Utdannet seg som takstingeniør i 2005 hos NBT (Norsk byggvurdering & Takstinstitutt) og har de senere årene brukt mye tid på videreutdanning for å opprettholde et kunnskapsnivå som er i tråd med markedets behov. Virksomheten har inngått en avtale med Fremtind Forsikringsselskap, og i samarbeid med flere andre takstingeniører i Østlandsområdet, håndterer vi reklamasjonssaker i forbindelse med kjøp og salg av fast eiendom. Vi er i tillegg sertifiserte av In4mo.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Enderekkehus over 3 plan på 127 m<sup>2</sup>, oppført i 1962. Boligen inneholder: Kjeller med gang m/trapp, vaskerom, kjellerstue og en bod. 1.etasje har Vindfang, hall m/trapp, kjøkken og stue med utgang til en sydvendt terrasse, oppført i trekonstruksjon på 22,4 m<sup>2</sup>, utvidet i 2021. 2.etasje har gang/trapp, bad og 3 soverom, hvor det ene hovedsoverommet har utgang til en sydvendt balkong, på 3,5 m<sup>2</sup>. Romhøyde i kjeller måles til mellom 203-207cm. Boligens varmekilder består av en vedovn og luft til luft varmepumpe i stue 1.etasje, varmekabler på bad, og varmefolie i kjellerstue, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l. Undertegnede har foretatt en visuell besiktigelse, kombinert med enkelte måltagninger. Boligen ble etterisolert og fikk ny kledning i perioden 2012, 2 store malte trevinduer i stuen med 2-lags glass fra byggeår, hengslede kjellervinduer i tre med 2-lags glass fra byggeår, resterende vinduer har 2-lags glass fra 2014-2016. Boligen har malt hovedytterdør m/glassfelt av ukjent alder og digital dørlås fra 2019. Balkongdørene har 2-lags glass fra 2017. Overflatene har blitt modernisert og oppgradert i perioden 2018-2023. Kjelleren er ombygd for å inkludere en bod i kjellerstuen samt vaskerom. Det er lagt nye gulv i utvalgte rom, og taket i kjellerstuen er senket med integrerte downlights. Moderne kjøkken i 1.etasje fra IKEA i åpen og sosial løsning mot stuen fra 2018. Innredningen har profilerte hvite fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i kompositt, blandebatteri i børstet stål, belysning under overskap og fliser på vegg over benkeskap. Integrerte hvitevarer inkluderer kjøl/fryseskap og en oppvaskmaskin under benkeplate. Frittstående ovn og en kjøkkenventilator med avtrekk ut. Bad i 2.etasje har vinyl på gulv og malt MDF panel på vegg. Badet er delvis oppgradert og fikk nytt sanitærutstyr i 2022, gulvbelegg og nytt sluk i 2018. Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap på vaskerom fra 2021 og ny drenering i 2012. Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av overflater, innredninger og installasjoner.

Det følger med en garasje plass i felle rekkegarasje på ca 16 m<sup>2</sup>.

Kommandantveien 16 D i Mysen ligger i et sjarmerende og familievennlig nabolag kjent for sin hyggelige atmosfære og gode bomiljø. Mysen, som er en del av Eidsberg kommune i Viken fylke, tilbyr et rikt utvalg av fasiliteter og et behagelig livsstil for alle aldre. Området rundt Kommandantveien er stille og rolig, noe som gir beboerne en avslappende tilværelse, samtidig som det er kort vei til byens sentrum. Her finner du et mangfold av butikker, kafeer og spisesteder, samt viktige tjenester som banker og apotek. Mysen stasjon ligger også i nærheten, som gir enkel og rask tilgang til Oslo via tog. Familier med barn vil sette pris på det gode utvalget av skoler og barnehager i nærheten. Dessuten er det flere flotte lekeplasser og parker, noe som er ideelt for aktive familier. Naturen er aldri langt unna når man bor i Kommandantveien. Det er flere gode turmuligheter i området, samt Sykkelbyen Mysen prosjektet som fremmer en aktiv livsstil. Ikke langt unna finner du også Høytorp fort, et historisk område perfekt for søndagsturer.

**Rekkehus - Byggeår: 1962**

## UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår.

\*Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adgang tilrettelagt. Bygningsdelen er fuktutsatt, og er ikke undersøkt annet en fra bakkenivå.

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra byggeår. Fastmonterte stigeledd til pipe, snøfangere og overtrukket pipehatt.

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning.

\*Boligen ble etterisolert og fikk ny kledning i perioden 2012.

Boligen har et saltak, og takkonstruksjonen er oppført med takstoler i tre. Tilgang til loftet via en loftsluke i gang/trapp i 2.etasje. Eieren har senket himlingen uten å ta hensyn til tilgangen til loftet.

\*Som et resultat, er det ingen mulighet for å inspisere takkonstruksjonen fra loftet.

Boligen har 2 store malte trevinduer i stuen med 2-lags glass fra byggeår.

Hengslede kjellervinduer i tre med 2-lags glass fra byggeår, resterende vinduer har 2-lags glass fra 2014-2016

Boligen har malt hovedytterdør m/glassfelt av ukjent alder og digital dørlås fra 2019. Balkongdør i tre med 2-lags glass i stue med utgang til terrasse fra 2017.

Balkongdør i tre med 2-lags glass på soverom med utgang til balkong fra 2017.

Sydvendt terrasse, oppført i trekonstruksjon på 22,4 m<sup>2</sup> med tilgang fra stue/kjøkken. Det er lagt trykkimpregnerte terrassebord, rekkverk i malt trevirke med en høyde på 84cm.

Sydvendt balkong, på 3,5 m<sup>2</sup> med tilgang fra soverom i 2.etasje. Det er lagt PVC-duk på dekke, rekkverk i malt trekledning med en høyde på 90cm.

\*Terrassen ble utvidet i 2021.

## INNVENDIG

[Gå til side](#)

2.etasje:

Gulv: Laminat og furugulv.

Vegger: Malte plater/panel og tapet.

Himling: Malte plater og himlingsplater, downlights i gang/trapp.

1.etasje:

Gulv: Laminat.

Vegger: Malt panel og tapet.

Himling: Malte plater og himlingsplater.

Kjeller:

Gulv: Laminat

Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Himling: Malt panel og malte gipsplater med downlights i kjellerstue.

\*Overflatene har blitt modernisert og oppgradert i perioden 2018-2023. Kjelleren er ombygd for å inkludere en bod i kjellerstuen samt vaskerom. Det er lagt nye gulv i utvalgte rom, og taket i kjellerstuen

# Beskrivelse av eiendommen

er senket med integrerte downlights

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

2.etasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i gang/trapp på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

1.etasje:

Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv kjøkken på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Kjeller:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i gang/trapp på ca 2 m, 8 mm gjennom hele rommet. Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen." Pipe og vedovn fra byggeår. Pipe er bygd av tegl, vedovn montert i stue 1.etasje, sotluke er montert ute.

\*Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler/bemerkninger. Popen er ikke kontrollert av takstmann.

Kjelleren ligger under terreng, og enkelte vegger er utlektet fra grunnmuren. Det ble utført hulltaking mot syd og øst. I forbindelse med fuktmåling ble det avdekket at det er en dampspærre i veggen, noe som erfaringsmessig øker risikoen for fuktproblematikk. Fra hulltaking mot sør ble det målt forhøyede fuktverdier i bunnsvill.

Innvendig tretrapp med tette trappetrinn, malte trevanger og rekkverk fra byggeår.

Innvendige slette dører i trefiner fra byggeår.

Dører i kjeller har en slett og en profilert finerdør fra 2023

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 2.etasje har vinyl på gulv og malt MDF panel på vegg. Badet har baderomsinnredning med glatte fronter, servant i helstøpt plate som ligger oppå, kromfarget blandebatteri og et speilskap med integrert belysning. Videre består innredningen av et dusjkabinett og gulvstående toalett. Badet ventileres via en elektrisk baderomsvifte.

\*Nytt sanitærutstyr i 2022, gulvbelegg og nytt sluk i 2018. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Faktura Veggene har malt MDF panel, og taket har himlingsplater Vinyl på gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målingene viste at gulvet var flatt, høyde på dørterskelen ble målt til 60mm Våtrommet har et sluk i plast fra 2018 med vinylbelegg som tettesjikt

\*Manglende dokumentasjon på utførelse

Rommet har innredning med servant, gulvstående toalett og dusjkabinett

Badet har elektrisk styrt vifte med fuktstyring, tilluft under dørrblad På grunn av strømførende ledninger i tilstøtende veggkonstruksjon ble det kun utført søk etter fuktindikasjon med et protimeter MMS2 på gulv, uten å påvise noen unormale forhold.

Vaskerom i kjeller fra 2021 har betongdekke på gulv, malt murpuss på vegg og malt trepanel i himling. Rommet har innredning med slette hvite fronter, benkeplate i laminat med nedfelt utslagsvask i rustfritt stål med kromfarget blandebatteri. Varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplaten.

\*Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Moderne kjøkken fra IKEA i åpen og sosial løsning mot stuen fra 2018. Innredningen har profilerte hvite fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i kompositt, blandebatteri i børstet stål, belysning under overskap og fliser på vegg over benkeskap. Integrerte hvitevarer inkluderer kjøll/frysenskap og en oppvaskmaskin under benkeplate. Frittstående ovn og en kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2018

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap på vaskerom fra 2021.

Stoppekran og vannmåler lokalisert i bod kjeller.

\*Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Avløpsrørene av plast er fra 2018. Luftingen av kloakken føres ut og over taket. Stakeloken er bygd inn i veggen, hvilket gjør den utilgjengelig. Staking av rørene kan imidlertid foretas gjennom sluk, vannlåser, toalett, og lignende.

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom tilluftsventiler i vegg, periodisk avtrekk fra kjøkken og bad. Normalt for boligen på oppføringstidspunktet.

Boligens varmekilder består av en vedovn og luft til luft varmepumpe i stue 1.etasje, varmekabler på bad, og varmemefolie i kjellerstue, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

\*Varmepumpen ble montert i 2022

Ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2021, bereder er plassert på vaskerom med sluk i rommet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang/trapp 2.etasje. Boligen har åpent/skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 40 amp

# Beskrivelse av eiendommen

- Kurser 12

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet. Drenering fra 2012. Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset.

Bygget er fundamentert med betongplate på mark og har grunnmur i lettklinkerblokker.

Det er store mengder snø på hele eiendommen, noe som gjør det umulig å beskrive eller vurdere terrengforholdene. Overflatevann, inkludert regnvann og smeltevann, bør i størst mulig grad infiltreres i grunnen rundt bygningen. For å hindre at vannet renner mot bygningen, anbefales det at terrenget har en helning bort fra veggen på minst 1:50 over en avstand på 3 meter.

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert. Ytterligere undersøkelser anbefales.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 127 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 127 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 2 800 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Rekkehus

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

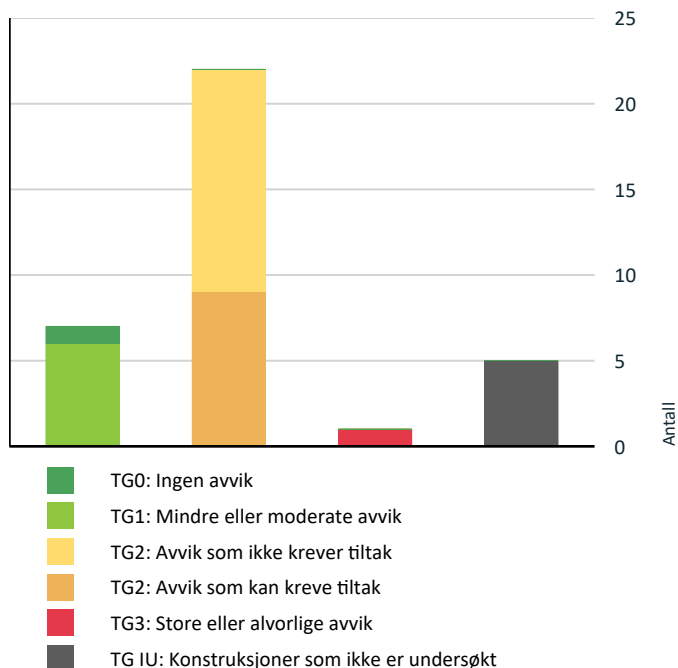
Rom i kjelleren er godkjent som tilleggsdel, ikke hoveddel, og endring av bruken krever søknad.

Å endre et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller omvendt – regnes som en bruksendring som krever søknad, selv om det ikke gjøres fysiske endringer på bygningen. Dette betyr at ombygging av en kjeller til for eksempel kjellerstue, soverom eller bad er søknadspliktig.

Derimot regnes ikke endringer innenfor hoveddelen, som å omgjøre et soverom til et bad, som bruksendring, og slike tiltak krever derfor ikke søknad.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norsk Takst informerer innledningsvis i rapporten at vurderingen av våtrom og sikkerhet skal skje i henhold til gjeldende forskrifter på tidspunktet for befaringen. Dette avviker fra veiledningen fra Tryggere Bolighandel, og derfor vurderes forholdene etter referansenivået (reglene som gjaldt på tidspunktet for oppføringen). Det settes ikke dårligere tilstandsgrader. Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for alle og som ikke har betydelig innvirkning på bygningens tilstand, omtales normalt ikke. Ifølge premisseteksten fra Norsk Takst på side 4 i rapporten, kan det for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, hvor tiltak er påregnelig, settes et anslag for kostnadene knyttet til utbedring av avviket. I henhold til § 2-22 i Forskrift til avhendingslova er det kun krav om å gi et sjablongmessig anslag for kostnadene ved utbedring av rom eller bygningsdeler som tildeles TG3. Derfor er det i denne rapporten kun gitt sjablongmessige anslag for utbedring av avvik ved TG3.

## Oppsummering av avvik

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

## Rekkehus

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

### Byggeår

1962

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Benyttes til boligformål.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt de siste årene, se informasjon fra eier under.

### Tilbygg / modernisering

|      |                          |   |
|------|--------------------------|---|
| 2022 | Luft til luft varmepumpe | Varmepumpen ble montert i 2022  |
| 2021 | Vaskerom                 | Vaskerom i kjeller f  |
| 2021 | Varmtvannsbere der       | Ca. 200 liters varmtvannsbere der   |
| 2021 | Vannledninger            | Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap på vaskerom fra 2021.  |
| 2021 | Terrasse                 | Terrassen ble utvidet i 2021.   |
| 2018 | Avløp                    |   |
| 2018 | Kjøkken                  | Moderne kjøkken fra IKEA i åpen og sosial løsning mot stuen   |
| 2018 | Bad                      | Nytt sanitærutstyr i 2022, gulvbelegg og nytt sluk i 2018.  |
| 2018 | Innvendige overflater    | Overflatene har blitt modernisert og oppgradert i perioden 2018-2023. Kjelleren er ombygd for å inkludere en bod i kjellerstuen samt vaskerom. Det er lagt nye gulv i utvalgte rom, og taket i kjellerstuen er senket med integrerte downlights |
| 2017 | Balkongdører             |   |
| 2014 | Vinduer                  | Vinduer har 2-lags glass fra 2014-2016  |
| 2012 | Yttervegger              | Boligen ble etterisolert og fikk ny kledning i perioden 2012.   |
|      | Modernisering            |   |

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår.

\*Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst tilrettelagt. Bygningsdelen er fuktutsatt, og er ikke undersøkt annet en fra bakkenivå.

### Vurdering av avvik:

- Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når forsvarlig adkomst er tilrettelagt.

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra byggeår. Fastmonterte stigetrinn til pipe, snøfangere og overtrukket pipehatt.

### Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TE 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning.

\*Boligen ble etterisolert og fikk ny kledning i perioden 2012.

## TE IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Boligen har et saltak, og takkonstruksjonen er oppført med takstoler i tre. Tilgang til loftet via en loftsluke i gang/trapp i 2. etasje. Eieren har senket himlingen uten å ta hensyn til tilgangen til loftet.

\*Som et resultat, er det ingen mulighet for å inspisere takkonstruksjonen fra loftet.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er synlige rennemerker på veggen i soverommet. Ofte er gjennomføringer i taktekket sårbare punkter der lekkasjer lett kan oppstå. Eieren informerer om at det har blitt utført arbeid rundt gjennomføringene i takkonstruksjonen, noe som kan forklare de observerte vannmerkene.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Adkomst til loftsluken bør sikres for å muliggjøre inspeksjon av loftet.

## TE 2 Vinduer

Boligen har 2 store malte trevinduer i stuen med 2-lags glass fra byggeår.  
Hengslede kjellervinduer i tre med 2-lags glass fra byggeår, resterende vinduer har 2-lags glass fra 2014-2016

**Årstall:** 2016

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TE 2 Dører

Boligen har malt hovedytterdør m/glassfelt av ukjent alder og digital dørlås fra 2019. Balkongdør i tre med 2-lags glass i stue med utgang til terrasse fra 2017.

Balkongdør i tre med 2-lags glass på soverom med utgang til balkong fra 2017.

**Årstall:** 2017

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Balkongdøren har sprukket glass fra utsiden

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Skadede dører må erstattes med nye.

## TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt terrasse, oppført i trekonstruksjon på 22,4 m<sup>2</sup> med tilgang fra stue/kjøkken. Det er lagt trykkimpregnerte terrassebord, rekkverk i malt trevirke med en høyde på 84cm.

Sydvendt balkong, på 3,5 m<sup>2</sup> med tilgang fra soverom i 2.etasje. Det er lagt PVC-duk på dekke, rekkeverk i malt trekledning med en høyde på 90cm.

\*Terrassen ble utvidet i 2021.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

PVC-duk har ikke en fagmessig utførelse. Det påvises skjevheter i terrassekonstruksjon og manglende fagmessig utførelse på tilbygget del.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

## INNVENDIG

### TE 2 Overflater

2.etasje:

Gulv: Laminat og furugulv.

Vegger: Malte plater/panel og tapet.

Himling: Malte plater og himlingsplater, downlights i gang/trapp.

1.etasje:

Gulv: Laminat.

Vegger: Malt panel og tapet.

Himling: Malte plater og himlingsplater.

Kjeller:

Gulv: Laminat

Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Himling: Malt panel og malte gipsplater med downlights i kjellerstue.

\*Overflatene har blitt modernisert og oppgradert i perioden 2018-2023. Kjelleren er ombygd for å inkludere en bod i kjellerstuen samt vaskerom. Det er lagt nye gulv i utvalgte rom, og taket i kjellerstuen er senket med integrerte downlights

Årstall: 2023

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bruksslitasje, slik som hakk og merker på overflater, uten at det ble observert noen større skader av betydning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av enkelte overflater ved eierskifte.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TE 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

2.etasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i gang/trapp på

# Tilstandsrapport

ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

## 1.etasje:

Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv kjøkken på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

## Kjeller:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i gang/trapp på ca 2 m, 8 mm gjennom hele rommet.

## TE 2 Radon

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Statens Strålevern anbefaler at man måler radon i alle boliger og på alle arbeidsplasser som befinner seg lavere enn tredje etasje over bakkenivå. I boliger hvor boligeieren selv bor er dette en anbefaling, men dersom man leier ut, eller har lokaler der det drives næringsvirksomhet, er det krav om at eieren skal foreta målinger

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TE 2 Pipe og ildsted

Pipe og vedovn fra byggeår. Pipe er bygd av tegl, vedovn montert i stue 1.etasje, sotluke er montert ute.

\*Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler/bemerkninger. Pipen er ikke kontrollert av takstmann.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TE 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjelleren ligger under terreng, og enkelte vegger er utlekket fra grunnmuren. Det ble utført hulltaking mot syd og øst. I forbindelse med fuktmåling ble det avdekket at det er en dampsperre i veggen, noe som erfaringsmessig øker risikoen for fuktproblematikk. Fra hulltaking mot mot sør ble det målt forhøyede fuktverdier i bunnsvill.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst. På bakgrunn av de påviste målingene kan vi ikke garantere for at trevirke som ligger mellom dampsperran og grunnmur ikke er skadet. Det tas med dette et spesifikt forbehold om skjulte skader.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv med utvendige fuktsikringstiltak og ny drenering i 2012, kan gamle fundamenter fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende og kapillærbrytende underlag kan være vanskelig å utbedre. Ny drenering løser ikke alltid problemet fullt ut. Det anbefales å unngå bruk av dampsperre i vegger som er helt eller delvis under terreng, da dette kan føre til at fukt blir innestengt i konstruksjonen. De påviste målingene er ikke ensbetydende med råteskader, men for å få avdekket dette vil man måtte åpne veggene.

# Tilstandsrapport



Hulltaking mot øst viser en vektprosent i bunnsvill på 8,8 vektprosent



Hulltaking mot sør viser en vektprosent i bunnsvill på 17,8 vektprosent

## TE 2 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp med tette trappetrinn, malte trevanger og rekkverk fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TE 2 Innvendige dører

Innvendige slette dører i trefiner fra byggeår.

Dører i kjeller har en slett og en profilert finerdør fra 2023

Årstall: 2023

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De eldste dørene er slitt, dør mot vaskerom tar i karm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører kan overflatebehandles ved at de pusses og males. Dør mot vaskerom kan justeres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

#### Generell

Bad i 2.etasje har vinyl på gulv og malt MDF panel på vegg. Badet har baderomsinnredning med glatte fronter, servant i helstøpt plate som ligger oppå, kromfarget blandebatteri og et speilskap med integrert belysning. Videre består innredningen av et dusjkabinett og gulvstående toalett. Badet ventileres via en elektrisk baderomsvifte.

\*Nytt sanitærutstyr i 2022, gulvbelegg og nytt sluk i 2018. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Faktura

Årstall: 2018

Kilde: Eier

### 2.ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malt MDF panel, og taket har himlingsplater

### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

MDF har begynt å svulle i nedre del av platen. Arbeider har ikke en fagmessig utførelse

### Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

For at avviket skal lukkes må veggene oppgraderes.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Vinyl på gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målingene viste at gulvet var flatt, høyde på dørterskelen ble målt til 60mm

Årstall: 2018

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Betinging bruk av dusjkabinett

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har et sluk i plast fra 2018 med vinylbelegg som tettesjikt

\*Manglende dokumentasjon på utførelse

Årstall: 2018

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utførelsen

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om mulig innhente ytterligere dokumentasjon

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Rommet har innredning med servant, gulvstående toalett og dusjkabinett

Årstall: 2022

Kilde: Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist skader på innredning.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Speildørene bør byttes

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 2.ETASJE > BAD

### Ventilasjon

Badet har elektrisk styrt vifte med fuktstyring, tilluft under dørbled

Årstall: 2018

Kilde: Eier

## 2.ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

På grunn av strømførende ledninger i tilstøtende veggkonstruksjon ble det kun utført søk etter fuktindikasjon med et protimeter MMS2 på gulv, uten å påvise noen unormale forhold.

Årstall: 2024

Kilde: Andre opplysninger

**Vurdering av avvik:**

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak, men bør jevnlig observeres

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## KJELLER > VASKEROM

### Generell

Vaskerom i kjeller fra 2021 har betongdekke på gulv, malt murguss på vegg og malt trepanel i himling. Rommet har innredning med slette hvite fronter, benkeplate i laminat med nedfelt utslagsvask i rustfritt stål med kromfarget blandebatteri. Varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplaten.

\*Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

**Vurdering av avvik:**

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

Det er ikke godkjent tettesjikt på gulv og vegg. Sluk i støpejern fra byggeår.

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

**Konsekvens/tiltak**

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## KJELLER > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

**Vurdering av avvik:**



# Tilstandsrapport

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

## Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Moderne kjøkken fra IKEA i åpen og sosial løsning mot stuen fra 2018. Innredningen har profilerte hvite fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i kompositt, blandebatteri i børstet stål, belysning under overskap og fliser på vegg over benkeskap. Integrerte hvitevarer inkluderer kjøl/frysenskap og en oppvaskmaskin under benkeplate. Frittstående ovn og en kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2018

Årstall: 2018

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap på vaskerom fra 2021. Stoppekran og vannmåler lokalisert i bod kjeller.

\*Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det mangler tettemuffer på varerør under kjøkkenbenk.

Det er ikke godkjent tettesjikt på gulv på vaskerommet hvor avløpet fra fordelerskapet blir ledet til.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Vaskerommet må oppgraderes med godkjent tettesjikt for at avviket skal lukkes.

# Tilstandsrapport



## ⓘ TG 2 Avløpsrør

Avløpsrørene av plast er fra 2018. Luftingen av kloakken føres ut og over taket. Stakeluku er bygd inn i veggen, hvilket gjør den utilgjengelig. Staking av rørene kan imidlertid foretas gjennom sluk, vannlåser, toalett, og lignende.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er anbefalt å gjøre stakeluku tilgjengelig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ⓘ TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom tilluftsventiler i vegg, periodisk avtrekk fra kjøkken og bad. Normalt for boligen på oppføringstidspunktet.

## ⓘ TG 2 Varmesentral

Boligens varmekilder består av en vedovn og luft til luft varmepumpe i stue 1.etasje, varmekabler på bad, og varmemefolie i kjellerstue, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

\*Varmepumpen ble montert i 2022

Årstall: 2022

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det har ikke vært avholdt service på varmepumpen

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Service på varmepumpen

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ⓘ TG 1 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2021, bereder er plassert på vaskerom med sluk i rommet.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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.*

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang/trapp 2.etasje. Boligen har åpent/skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 40 amp
- Kurser 12

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

## Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

**Det er fremlagt samsvarserklæring for deler av arbeidet som er utført**

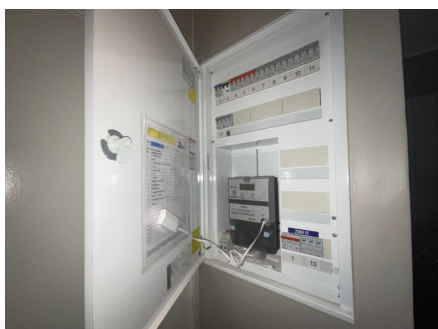
## Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

## Generell kommentar

Det er kun montert en varmepumpe etter utført el-kontroll. Denne er det fremlagt samsvarserklæring på.



## Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende

# Tilstandsrapport

brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

### Fuktsikring og drenering

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

Drenering fra 2012. Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset.

**Årstall:** 2012

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Selv med utvendige fuktsikringstiltak og ny drenering i 2012, kan gamle fundamenter fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn. Avviket må sees i sammenheng med 'Rom under terreng'.

### Grunnmur og fundamenter

Bygget er fundamentert med betongplate på mark og har grunnmur i lettklinkerblokker.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

### Terrengforhold

Det er store mengder snø på hele eiendommen, noe som gjør det umulig å beskrive eller vurdere terrengforholdene. Overflatevann, inkludert regnvann og smeltevann, bør i størst mulig grad infiltreres i grunnen rundt bygningen. For å hindre at vannet renner mot bygningen, anbefales det at terrenget har en helning bort fra veggen på minst 1:50 over en avstand på 3 meter.

#### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

# Tilstandsrapport

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert. Ytterligere undersøkelser anbefales.

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i  
**127 m<sup>2</sup>/127 m<sup>2</sup>**

Rekkehus: 2 Gang, Bad, Soverom, Entré, Hall  
m/trapp, Kjøkken, Stue, Vaskerom, Kjellerstue, Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

Markedsverdi

**Kr 2 800 000**

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 3 200 000**

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

**2 800 000**

Konklusjon markedsverdi

**2 800 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med vanligvis raskt omsetningshastighet i et normalmarked,. Verdien takstingeniøren mener eiendommen normalt kan omsettes for på befaringsdagen (normal salgsverdi), dvs den verdien som flere potensielle kjøpere er villige til å betale. Den eksakte markedsprisen er først en sannhet når boligen er solgt.

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM   | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|---|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Libruveien 25C ,1850 MYSEN<br>111 m <sup>2</sup> 1962 3 sov | 26-05-2019 | 2 100 000 | <b>2 100 000</b> |           | 2 100 000 | <b>18 919</b>       |
| 2 Lerkeveien 32 ,1850 MYSEN<br>117 m <sup>2</sup> 1977 2 sov  | 08-03-2020 | 2 550 000 | <b>2 320 000</b> | 51 417    | 2 371 417 | <b>20 269</b>       |
| 3 Libruveien 25D ,1850 MYSEN<br>126 m <sup>2</sup> 1961 3 sov | 15-11-2022 | 2 850 000 | <b>2 600 000</b> |           | 2 600 000 | <b>20 635</b>       |
| 4 Libruveien 25A ,1850 MYSEN<br>128 m <sup>2</sup> 1961 3 sov | 12-01-2022 | 2 800 000 | <b>2 800 000</b> |           | 2 800 000 | <b>21 875</b>       |
| 5 Lerkeveien 26 ,1850 MYSEN<br>115 m <sup>2</sup> 1980 3 sov  | 02-05-2023 | 3 050 000 | <b>3 000 000</b> | 41 300    | 3 041 300 | <b>26 446</b>       |

### 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

### Rekkehus

|   |            |                  |
|---|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)  | Kr.        | 3 500 000        |
| Fradrag (utidmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 900 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Rekkehus</b>   | <b>Kr.</b> | <b>2 600 000</b> |

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 600 000**

## 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.        | 600 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>600 000</b> |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|  |            |                  |
|--|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 200 000</b> |
|--|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

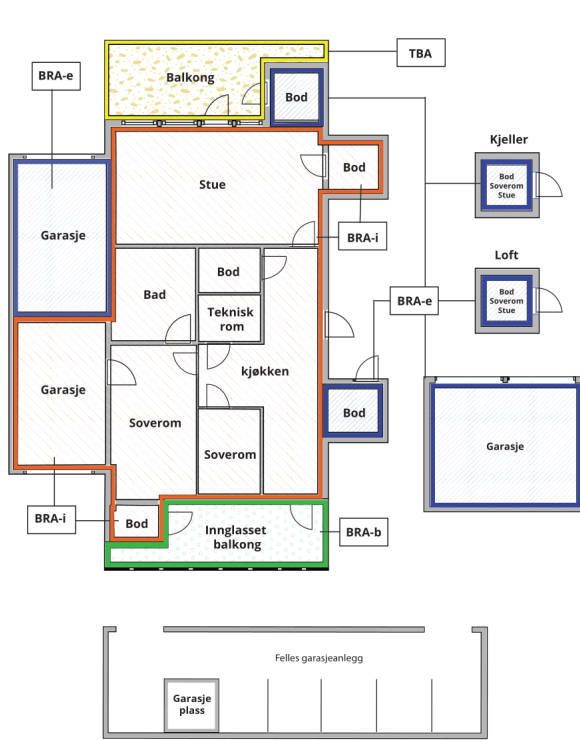
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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 boden |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Rekkehus

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2.etasje       | 41                            |                             |                            | 41  | 4                               |
| 1.etasje       | 46                            |                             |                            | 46  | 22                              |
| Kjeller        | 40                            |                             |                            | 40  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>127</b>                    |                             |                            |     | <b>26</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>127</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                 | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 2.etasje | Gang/trapp, Bad , 3 Soverom                |                             |                            |
| 1.etasje | Vindfang, Hall m/trapp , Kjøkken, Stue     |                             |                            |
| Kjeller  | Vaskerom , Gang m/trapp, Kjellerstue , Bod |                             |                            |

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Rom i kjelleren er godkjent som tilleggsdel, ikke hoveddel, og endring av bruken krever søknad.

Å endre et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller omvendt – regnes som en bruksendring som krever søknad, selv om det ikke gjøres fysiske endringer på bygningen. Dette betyr at ombygging av en kjeller til for eksempel kjellerstue, soverom eller bad er søknadspliktig.

Derimot regnes ikke endringer innenfor hoveddelen, som å omgjøre et soverom til et bad, som bruksendring, og slike tiltak krever derfor ikke søknad.

## Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

*Kommentar:* Eier opplyser om at det er åpent mellom boenhetene på loftet. I henhold til Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven), er det krav til brannskille mellom boenheter i en tomannsbolig for å hindre spredning av brann. Ved oppgradering av byggverket skal eieren sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggregler. Det er viktig å merke seg at dersom det skal gjøres ombygginger eller rehabiliteringer som krever byggetillatelse, kan det bli aktuelt å oppgradere brannskillet til å møte dagens krav i henhold til gjeldende byggeforskrifter.

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

## Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Kjeller har ingen godkjente rømningsveier. Takhøyden måles til mellom 203-207cm. Det er lempet på krav for overnevnte forhold til boliger som er søkt/oppført før 2011 ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Antagelig er flere av rommene i kjeller byggemeldt med sekundær arealer opprinnelig. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 er lysforhold tilfredsstilt når vinduet tilfredsstiller krav til rømning. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 200cm godkjennes.

## 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) |
|----------|------------|------------|
| Rekkehus | 118        | 9          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede          | Rolle         |
|-----------|--------------------|---------------|
| 17.1.2025 | Christian Amundsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune            | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal              | Kilde                      | Eieforhold |
|--------------------|------|------|------|------|--------------------|----------------------------|------------|
| 3118 INDRE ØSTFOLD | 329  | 418  |      | 0    | 154 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Kommandantveien 16 D

### Hjemmelshaver

Fredriksen Ida Celi, Bjerke Martin

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Kommandantveien 16 D i Mysen ligger i et sjarmerende og familievennlig nabolag kjent for sin hyggelige atmosfære og gode bomiljø. Mysen, som er en del av Eidsberg kommune i Viken fylke, tilbyr et rikt utvalg av fasiliteter og et behagelig livsstil for alle aldre. Området rundt Kommandantveien er stille og rolig, noe som gir beboerne en avslappende tilværelse, samtidig som det er kort vei til byens sentrum. Her finner du et mangfold av butikker, kafeer og spisesteder, samt viktige tjenester som banker og apotek. Mysen stasjon ligger også i nærheten, som gir enkel og rask tilgang til Oslo via tog. Familier med barn vil sette pris på det gode utvalget av skoler og barnehager i nærheten. Dessuten er det flere flotte lekeplasser og parker, noe som er ideelt for aktive familier. Naturen er aldri langt unna når man bor i Kommandantveien. Det er flere gode turmuligheter i området, samt Sykkelbyen Mysen prosjektet som fremmer en aktiv livsstil. Ikke langt unna finner du også Høytorp fort, et historisk område perfekt for søndagsturer.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Selveier tomt på 154 m<sup>2</sup>. Uteområdet er pent opparbeidet med gruset gårdsplass, plen og diverse beplantning. Sydvendt terrasse, oppført i trekonstruksjon på 22,4 m

### Tinglyste/andre forhold

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

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse                  | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse             |            |           | Fremvist    |       | Nei     |
| Egenerklæring                | 23.01.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Meglerpakke/kommunali<br>nfo | 31.01.2025 |           | Ingen       |       | Nei     |
| Byggetegninger               |            |           | Ingen       |       | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har 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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OL1666>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon