

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Høylundsvingen 15, 1850 MYSEN

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 329, bnr. 227

Markedsverdi

3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 167 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 04.06.2024

Rapportdato: 20.06.2024

Oppdragsnr.: 11551-1251

Referansenummer: YP5058

Autorisert foretak: Toran Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Helge Randem



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

Norsk takst

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



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

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

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

Toran Eiendom AS takserer fast eiendom inkludert landbrukseiendommer i Indre Østfold og drives av Tor Helge Randem. Tor Helge er utdannet byggmester og takstmann og har over 30 års erfaring fra byggebransjen, sertifisert takstmann siden 2003 og medlem i Norsk Takst siden 2012.

Rapportansvarlig

Tor Helge Randem

Tor Helge Randem
Uavhengig Takstingeniør
post@toraneiendom.no
905 62 032



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Bolig antas bygget ca 1950 med 1 etasje og underetasje med mulighet for utleiedel.

Bygningen er oppført med støpt grunnmur, trebjelkelag mellom etasjene. Yttervegger i tømmer og bindingsverk på tilbygg ved inngangsparti 1.etg (Yttervegger i eldre tømmerkasse opplyst at denne ble flyttet hit ved oppføring av bolig ca 1950) Yttervegger er kledd med liggende trekledning. Tak bygget som pulttak tekket med Decra takplate (stål) Bygningen har blitt vesentlig oppgradert mellom 2018 til 2022. Det er foretatt bruksendring av rom (kjøkken) i underetasje og rommene er nå godkjent for varig opphold. Utleiedel i underetasje har egen inngang fra sydsiden. Det er adkomst mellom etasjene med trapp og dør til 1.etg.

På befaringen blir det avdekket enkelte forhold som bør utbedres eller undersøkes nærmere. Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater (Decra stålplater) . Taktekking skiftet 2016
Takrenner og beslag i overflatebehandlet stål.
Yttervegger 1.etg med tømmerkonstruksjon på eldste delen og bindingsverk på tilbygget del.
Fasade/kledning har liggende bordkledning denne er opplyst skiftet i år 2000.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon bygget som pulttak. Det er tilgang til kaldtloft via luke i yttervegg.
Ingen tilgang til takkonstruksjon over tilbygg mot nord.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med 2-rams sidesving vinduer. Vinduer er fra år 2000 bortsett fra 2 vinder i underetasje et vindu i pvc satt inn i 2023, dette vindu er fra 2016 og et vindu på bod med karmen og rammer i tre fra 2019.
Bygningen har malt hovedytterdør til 1.etg og til underetasje og malt balkongdør i tre til terrasse fra stue 1.etg.
Terrasse/ balkong mot syd/ øst på ca 51 m² med adkomst fra terrassedør fra stue og trapp til hage.
Balkong/Terrasse er bygget ny i 2022/23.
Det er støpt trapp til inngangsparti.
Det er trapp i terreng på sydsiden av bolig .
Denne er bygget i impregnerte materialer.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Det er gulver i 1.etg med laminat på gang, stue, kjøkken og soverom. Entre med fliser. Vegger med smartpanel på vegger bortsett fra på entre med brystpanel med tapet over. Himlinger med smartpanel på stue og kjøkken. Malt trepanel på et soverom og entre. Malte plater på et soverom. De fleste overflater i 1.etg er skiftet /utbedret 2019.

I underetasje er det gulver med fliser på entre, stue og kjøkken. Laminat på soverom
Filt teppe på gang og bod. Vegger med malt murpuss på bod og deler av trappegang samt entre. Soverom med trepanel og malt murpuss. Stue med trepanel og kjøkken med tapet. Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom underetasje og 1.etg. Det er støpt plate på mark konstruksjon i underetasje.

Boligen har mursteinspipe. Det er montert ved/ peisovn på stue 1.etg og peis med peis-innsats i underetasje.

Boligen har innvendig betongtrapp mellom underetasje og 1.etg.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra byggeår og noen nyere dører i underetasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad underetasje fra 2007.

Rommet har gulv med fliser og sokkelflis. Vegger med malt murpuss bortsett fra en vegg med trepanel. Himling med malte plater. Rommet er innredet med dusjkabinett og baderomsinnredning på 90 cm bredde med underskap med heldekkende servantplate. speilskap over.

Bad/vaskerom 1.etg.

Bad antas å være fra år 1998.

Badet har gulv med fliser , vegger med fliser og himling med malt trepanel.

Rommet er innredet med dusjkabinett.

Gulvmontert toalett og baderomsinnredning på 60 cm med underskap med heldekkende servant og speilskap over.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning 1.etg montert år 2002. Innredningen har profilerte malte skapfronter, benkeplate i malt heltre med nedsenket beslag med oppvaskkum.

Det er plass og opplegg til oppvaskmaskin, komfyr med ventilator over.

Innredningen ble malt 2023.

Kjøkkeninnredning underetasje.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i mørk eik. Benkeplate i laminat og noe med stein/granittplate ved platetopp. Det er nedsenket beslag med oppvaskkum og skyllekum.

Innredningen har plass og opplegg for oppvaskmaskin, innebygget komfyr. Koketopp med ventilator over i børstet stål.

SPESIALROM

Toalettrom

Rommet har gulv med fliser, vegger med malt murpuss og trepanel i himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og liten badromsinnredning på 40 cm bredde med underskap med heldekkende servantplate.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Dette er plassert på gang i underetasje. Her er det også sluk i gulv. Inntaksledning for vann er ført hit og det er her montert stoppekran og vannmåler.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegg. Det er mekanisk avtrekk fra bad.

Det er i trappegang underetasje opplegg for vaskemaskin med vann og avløp. Sluk i gulv.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Denne er montert under trapp i underetasje.

Boligen varmes opp med vedfyring, luft til luft varmepumpe på stue underetasje og stue 1. etg.

El- varmekabler i gulv på entré og stue underetasje. Entré 1.etg og bad 1.etg. Ellers panelovner på vegger.

Varmepumper luft til luft montert 2018 i 1.etg og 2021 i .underetasje.

Det er skjult og åpent el- anlegg i vegger. I kjeller er det et stort sikringskap til utleiedel og i 1.etg er det sikringskap til 1.etg. Det er 2 stk strømmålere. Sikringskap i 1. etg ble montert i 2018 og strøm ble da adskilt mellom del i kjeller og 1.etg.

Det er røykvarslere i etasjene og pulver brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er skiftet på 1990 tallet bortsett fra drenering på østvegg som er skiftet i 2019.

Bygningen har betonggrunnmur på eldste delen og betongmur med støpt plate på mark på tilbygg med inngangsparti og entre.1.etg.

Forstøtningsmurer mot syd er av betong.

Utvendige avløpsrør er av støpejern og antas å være fra 1950. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	167 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	139 m ²
Totalpris	3 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

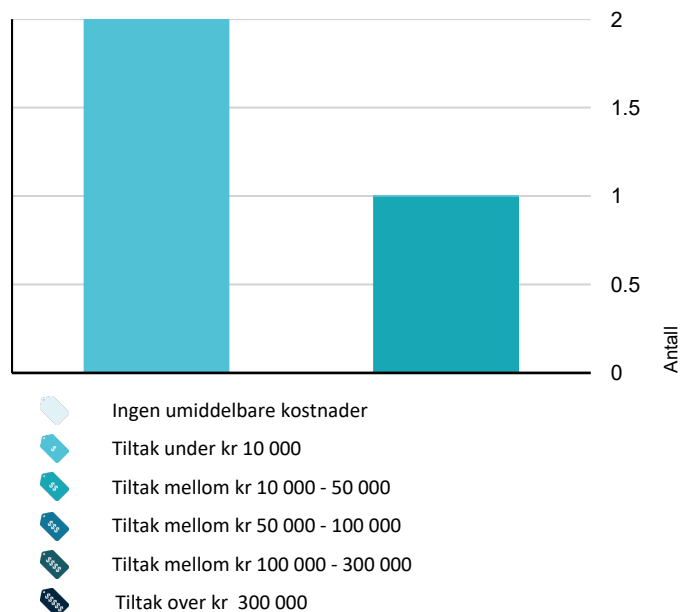
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje1 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje1 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater (Decra stålplater) . Taktekking skiftet 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



Noen takplater er tråkket ned på hovedtak og på tilbygg mot nord.

Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i overflatebehandlet stål.

Veggkonstruksjon

Yttervegger 1.etg med tømmerkonstruksjon på eldste delen og bindingsverk på tilbygget del. Fasade/kledning har liggende bordkledning denne er opplyst skiftet i år 2000.

Merknad: Det anbefales å utbedre med musebånd i bunn av kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon bygget som pulttak. Det er tilgang til kaldtloft via luke i yttervegg. Ingen tilgang til takkonstruksjon over tilbygg mot nord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er isolert med eldre hvit isolasjon og flis mot kaldtloft, det anbefales å utbedre/skifte isolasjon for å minske varmluft opp på kaldt loft som kan kondensere. Det registreres noe misfarging på enkelte sperrer dette kan skyldes dårlig isolasjon og kondens. Det registreres noe ned bøyning i enkelte taksperrer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vinduer

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med 2-rams sidesving vinduer. Vinduer er fra år 2000 bortsett fra 2 vinder i underetasje et vindu i pvc satt inn i 2023, dette vindu er fra 2016 og et vindu på bod med karmen og rammer i tre fra 2019.

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det registreres et vindu på stue med ødelagt hengselfunksjon og vindu på soverom mot nord/ øst med dårlig hengsle funksjon, dette må utbedres. Løsning med beslag over vinduer bør utbedres, disse bør skjøtes opp til fals på kledning eller skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør til 1.etg og til underetasje og malt balkongdør i tre til terrasse fra stue 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Hoveddør og dør i underetasje samt terrassedør tar i karm og bør justeres noe. Dør i underetasje bør overflatebehandles. Her bør det også monteres beslag på terskel.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/ balkong mot syd/ øst på ca 51 m² med adkomst fra terrassedør fra stue og trapp til hage.
Balkong/Terrasse er bygget ny i 2022/23.

Utvendige trapper - 2

Det er trapp i terreng på sydsiden av bolig . Denne er bygget i impregnerte materialer.



Utvendige trapper

Det er støpt trapp til inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det må monteres rekkverk på høyre side av trapp da det er høyde på over 0,5 meter her.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det må monteres rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det er gulver i 1.etg med laminat på gang, stue, kjøkken og soverom. Entre med fliser. Vegger med smartpanel på vegger bortsett fra på entre med brystpanel med tapet over. Himlinger med smartpanel på stue og kjøkken. Malt trepanel på et soverom og entre. Malte plater på et soverom. De fleste overflater i 1.etg er skiftet /utbedret 2019.

I underetasje er det gulver med fliser på entre, stue og kjøkken. Laminat på soverom

Filt teppe på gang og bod. Vegger med malt murpuss på bod og deler av trappegang samt entre. Soverom med trepanel og malt murpuss. Stue med trepanel og kjøkken med tapet

Merknad : Det registreres noe svelling i skjøter på laminat 1.etg ellers normal bruksslitasje.

Det registreres noen fliser med bom på kjøkken underetasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom underetasje og 1.etg. Det er støpt plate på mark konstruksjon i underetasje. Det ble ved hjelp av streklaser foretatt kontroll av planhetsavvik i etasjene. Det registreres høydeforskjell med 1 cm over gulvet på stue. Over gulv på Kjøkken/ gang blir det registrert 1 cm over gulvet og 0,5 cm svanke på under 1 meter . Noe knirk i gulv.

Underetasje: Gang med 1 cm over rommet. Stue med 1 cm over rommet. Retningsavvikene i gulvene er å anse som normale alder tatt i betraktning.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Boligen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Det er montert ved/ peisovn på stue 1.etg og peis med peis-innsats i underetasje.

TG 2 Rom Under Terreng

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- 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.

Hulltaking er foretatt på soverom i utforet trevegg mot yttermur mot øst. Det er påvist avvik i konstruksjonen. Det måles 25 % fukt i bunnsvill. Det blir også foretatt fuktsøk på vegg i bod og det måles forhøyet fukt ved gulv.

Målinger over 17 -18 vannprosent er for høyt og det er fare for muggvekst i konstruksjonen. Målinger mellom 8 -15 vannprosent anses som tørt.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Det måles 25 % fuktighet i bunnsvill mot østvegg.

Innvendige trapper

Boligen har betongtrapp mellom underetasje og 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra byggeår og noen nyere dører i underetasje.

VÅTROM

ETASJE1 > BAD/VASKEROM

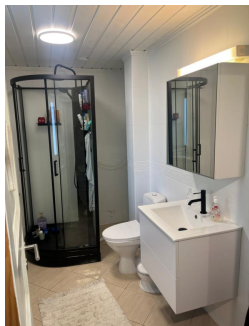
Generell

Bad antas å være fra år 1998.

Badet har gulv med fliser, vegger med fliser og himling med malt trepanel.

Rommet er innredet med dusjkabinett. Gulvmontert toalett og baderomsinnredning på 60 cm med underskap med heldekkende servant og speilskap over.

Tilstandsrapport



ETASJE1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vegg fliser malt 2024.

TG satt med forbehold om fortsatt bruk av dusjkabinett.

ETASJE1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1cm fra topp flis ved dør terskel og topp sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det registreres bom under fliser i hjørner bak dusjkabinett og i ytterhjørne mot nord/ øst. (disse kan løsne)

Ved rehabilitering av bad må fallforhold utbedres.

ETASJE1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og underliggende banemembran med påstøp med ukjent utførelse .

Vurdering av avvik:

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

Levetid: Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

ETASJE1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med dusjkabinett. Gulvmontert toalett og baderomsinnredning på 60 cm med underskap med heldekkende servant og speilskap over.

ETASJE1 > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TE 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE1 > BAD/VASKEROM

TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom mot bad uten å påvise unormale forhold.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad underetasje.

Rommet har gulv med fliser og sokkelflis. Vegger med malt murpuss bortsett fra en vegg med trepanel. Himling med malte plater. Rommet er innredet med dusjkabinett og baderomsinnredning på 90 cm bredde med underskap med heldekkende servantplate, speilskap over.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > BAD

TE 1 Overflater vegger og himling

Taket er malt. vegger med malt murpuss/ betong og trepanel på en vegg.
Konstruksjonen krever bruk av dusjkabinett og tg er satt på dette grunnlaget.

Årstall: 2007

UNDERETASJE > BAD

TE 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde.

Tilstandsrapport

Årstill: 2007

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Fall mot sluk er målt til 1 cm fra topp flis ved dør terskel til topp sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved eventuell rehabilitering må det foretas utbedring av fallforhold.

UNDERETASJE > BAD

ⓘ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er synelig slukmansjett klemt mellom sluk og slukring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

UNDERETASJE > BAD

ⓘ TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med dusjkabinett og baderomsinnredning på 90 cm bredde med underskap med heldekkende servantplate, speilskap over.

UNDERETASJE > BAD

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD

ⓘ TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra trappegang mot bad .

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres 15. % fukt i bunnsvill mot bad (undertegnede synes dette kan være noe høyt selv om målinger mellom 8 -15 vannprosent anses som tørt. Målinger over 17 -18 vannprosent er for høyt og det er fare for muggvekst i konstruksjonen.) Målingen av fuktnivå her kan også skyldes kapilært opptrekk fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det påviste fukt nivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning montert år 2002.

Innredningen har profilerte malte skapfronter, benkeplate i malt heltre med nedsenket beslag med oppvaskkum.

Det er plass og opplegg til oppvaskmaskin, komfyr med ventilator over.

Innredningen ble malt 2023.



ETASJE1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i mørk eik. Benkeplate i laminat og noe med stein/ granittplate ved platetopp. Det er nedsenket beslag med oppvaskkum og skyllekum. Innredningen har plass og opplegg for oppvaskmaskin, innebygget komfyr. Koketopp med ventilator over i børstet stål.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Rommet har gulv med fliser, vegger med malt murpuss og trepanel i himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og liten badromsinnredning på 40 cm bredde med underskap med heldekkende servantplate.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Dette er plassert på gang i underetasje. Her er det også sluk i gulv. Inntaksledning for vann er ført hit og det er her montert stoppekran og vannmåler.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og muligens noe med støpejern i gulver underetasje.

Vurdering av avvik:

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

TG- satt på eldre støpejernsrør.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegg. Det er mekanisk avtrekk fra bad.

Tilstandsrapport

Andre VVS-installasjoner

Det er i trappegang underetasje opplegg for vaskemaskin med vann og avløp. Sluk i gulv.

TG2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Denne er montert under trapp i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

I 2010 ble det krav til fast tilkobling av varmtvannsbereder (ikke stikkontakt). Det var ikke krav om dette ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Andre installasjoner

Boligen varmes opp med vedfyring , luft til luft varmpumpe på stue underetasje og stue 1. etg. El- varmekabler i gulv på entré og stue underetasje. Entré 1.etg og bad 1.etg. Ellers panelovner på vegger.

Varmepumper luft til luft montert 2018 i 1.etg og 2021 i .underetasje.

TG2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er skjult og åpent el- anlegg i vegger. I kjeller er det et stort sikringskap til utleiedel og i 1.etg er det sikringskap til 1.etg. Det er 2 stk strømmålere. Sikringskap i 1. etg ble montert i 2018 og strøm ble da adskilt mellom del i kjeller og 1.etg.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2018 2018/19

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske

Tilstandsrapport

anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
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 Det mangler kursfortegnelse i sikringsskap i underetasje. Det anbefales en utvidet el-kontroll grunnet alder.

TG 0 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 forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er røykvarslere i etasjene og pulver brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Drenering

Dreneringen er skiftet på 1990 tallet bortsett fra drenering på østvegg som er skiftet i 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Se beskrivelse rom under terreng.

Levetid : Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

📍 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur på eldste delen og betongmur med støpt plate på mark på tilbygg med inngangsparti og entre.1.etg.

📍 TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer mot syd er av betong.

📍 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og antas å være fra 1950. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2017

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Eiendommen har felles garasje med naboeiendom med tilhørende areal på 28 m² Bra.

Garasjen er oppført i 2017 og er bygget med støpt plate på mark konstruksjon med oppkant/ringmur i Leca. Yttervegger oppført i bindingsverk med vindsperre og utvendig kledd med liggende trekledning. Tak bygget som saltak tekket med betongtakstein. Det er adkomst via gangdør og leddheisport i metall. Det er vinduer i gavlg og i endevegg av garasje. Det er innlagt strøm og lys med mulighet for el-billader.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt tilstandskontroll på denne bygningen bare en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

139 m²/139 m²

Enebolig: 2 Entré, 3 Soverom, 2 Stuer, 2 Kjøkken, Bod, 2 Gang, Toalettrom, Bad, Bad/vaskerom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 28 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 300 000

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 3 450 000

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

3 300 000

Konklusjon markedsverdi

3 300 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Vandugbakken 65 ,1850 MYSEN 108 m ² 1900 3 sov	10-06-2024	2 790 000	2 790 000	0	2 790 000	25 833
2 Johs Rånås vei 19 ,1850 MYSEN 113 m ² 1974 0 sov	26-04-2021	2 300 000	2 750 000	0	2 750 000	24 336
3 Barkerudveien 28 ,1850 MYSEN 134 m ² 1923 3 sov	25-06-2020	2 850 000	3 100 000	0	3 100 000	23 134
4 Barkerudveien 26 ,1850 MYSEN 138 m ² 1949 3 sov	06-09-2020	3 000 000	3 100 000	0	3 100 000	22 464
5 Valbjørkveien 15 ,1850 MYSEN 144 m ² 1953 2 sov	22-02-2024	3 290 000	3 200 000	0	3 200 000	22 222
6 Vandugbakken 58 ,1850 MYSEN 159 m ² 1972 0 sov	08-05-2022	3 250 000	3 150 000	0	3 150 000	19 811
7 Høylundsvingen 23 ,1850 MYSEN 147 m ² 1952 3 sov	14-02-2021	2 970 000	2 800 000	0	2 800 000	19 048
8 Libruveien 3 ,1850 MYSEN 151 m ² 1968 5 sov	29-03-2021	2 750 000	2 750 000	0	2 750 000	18 212

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.	4 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 150 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 000 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	280 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	260 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 260 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

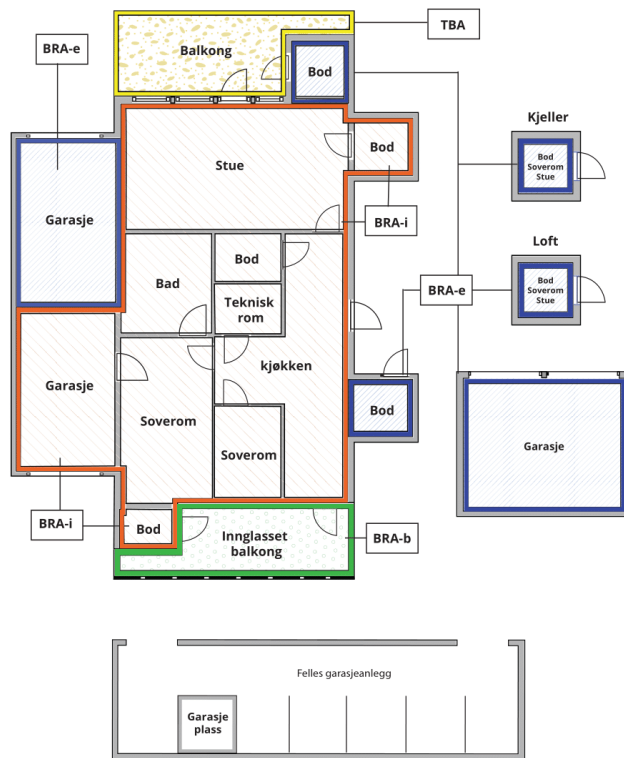
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Ekstern bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	62			62			62
Etasje1	77			77	51		77
SUM	139				51		139
SUM BRA	139						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré , Soverom , Stue , Kjøkken , Bod , Gang , Toalettrom , Bad		
Etasje1	Entré , Bad/vaskerom , Gang , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Boligen har blitt oppgradert utvendig og innvendig mellom 2018 - 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	28			28			28
SUM	28						28

SUM BRA	28
----------------	-----------

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	131	8
Garasje	0	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2024	Tor Helge Randem	Takstingeniør
	Malin Johannessen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	329	227		0	1117 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Høylundsvingen 15

Hjemmelshaver

Minge Andreas Holmen, Johannessen Malin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig beliggende høyt og fritt med fine solforhold og flott utsikt mot Mysen . Boligen er beliggende i et etablert boligområde ca 1,4 km fra Mysen sentrum med alle sentrale funksjoner som butikker, kjøpesenter, kafeer, skoler, barnehager, buss/togstasjon, kino, bibliotek etc. Offentlig kommunikasjon til Oslo S og Ski med bus/tog .

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det foreligger ingen avtaler om vegadkomsten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 1 117,00 m² i følge Ambita Infoland. Tomten er pent opparbeidet med plenarealer, diverse trær og busker, vintergrønt og annen beplantning. Tomten er kupert med fjell i dagen. Det er parkering på gårdsplass eller i garasje.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 390 000	2018

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	87838920	Fullverdi		

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.05.2024		Gjennomgått	0	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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og 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 Rappportsammendrag 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 befaringstidspunktet. 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: 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 befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YP5058>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon