





# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Smedgata 84, 1850 MYSEN  
 INDRE ØSTFOLD kommune  
 gnr. 276, bnr. 28

## Markedsverdi

**4 200 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 420 m<sup>2</sup> BRA-i: 387 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.06.2024

Rapportdato: 01.07.2024

Oppdragsnr.: 13975-2407

Referansenummer: IH8872

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen



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.

## Moen Takst AS

Moen Takst er takstingeniør på fast eiendom i Indre Østfold (Askim, Eidsberg, Spydeberg, Trøgstad, Marker, Hobøl og Skiptvet) og Follo. Vi er medlem av Norsk Takst, det betyr at du kan stole på at jobben vi utfører for deg er grundig og at den følger alle nødvendige krav. Takstingeniørenes rolle er bygget på kjerneverdiene Tillit, Trygghet og Troverdighet.



### Rapportansvarlig

Are Johan Moen

Uavhengig Takstingeniør

are@moentakst.no

415 58 912



# 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Enebolig med kjeller, 1. etasje og loftsetasje. Bygningen ble oppført i 1959 og tilbygget i 1983. Bygningen har betong og lettklinkergrunnmur. Yttervegger har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og 1983. Yttervegger i 1. etasje i opprinnelig del er murvegger (Siporex). Fasade/kledning har stående bordkledning og utvendig puss. Takkonstruksjon i tre, fra byggeåret og 1983. Taktekingen er av stål-/aluminiumsplater. Taktekingen er fra 1983 i tilbygg og 2009 på opprinnelig del. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 1983, 1986 og 1997. Flere vinduer med doble glass fra byggeåret. Nyere vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2015 og 2020.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken i 1. etasje i tilbygget del, med åpen løsning mot stue hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2020, type Huseby kjøkken, og har profilerte, gråtonede fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Electrolux, som komfyr, kombinasjonsovn, oppvaskmaskin, induksjonstopp samt kjøleskap. Kjøkken i 1. etasje i opprinnelig del, med plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, med noe fornyelse. Innredningen har malte, slette fronter og laminerte benkeplater med to nedfelte vaskekummer. Vaskerom i tilbygget del, fra 1983. Det er belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning med profilerte fronter samt oppvaskbenk i rustfritt stål med vaske- og skyllekum. Vaskerom 1. etasje i opprinnelig del, fra rundt 1983. Det er belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med dobbel vask i plast. Bad i tilbygg i underetasje, fra 1983, overflateoppusset i 2009. Det er fliser på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning, dusjkabinett, badekar samt toalett. Bad i 1. etasje i opprinnelig del, renovert i 2015. Det er flislagte overflater på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette fronter, overhengende speil med belysning samt veggskap, dusj og toalett.

Boligen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning om man tar alder i betraktning, dog påvist avvik befaringsdagen som vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer i tiden som kommer. ☒

Rapporten må leses i sin helhet.

## Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veranda på ca. 57 m<sup>2</sup>, vendt mot vest, med tilgang fra hage samt stuer og kjøkken. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket på tilbygg samt støpt dekke og rekkverk i smjern på opprinnelig del. Flere av verandaene er takoverbygget.

## INNVENDIG

[Gå til side](#)

Underetasje:

Gulv: Teppe, laminat og fliser. Dels fjell og betong.  
Vegger: Malte overflater, mur, panel og baderomsplater.  
Himlinger: Panel.

Kjeller:

Gulv: Betong og fjell.  
Vegger: Mur/betong.  
Himlinger: Betong.

1. etasje:

Gulv: Laminat og belegg.  
Vegger: Malte/tapetserte plater, våtromstapet, MDF-panel, panel og fliser.  
Himlinger: Takessplater, panel og malte plater.

Loftsetasje:

Gulv: Teppet og belegg.  
Vegger: Malte/tapetserte plater og panel.  
Himlinger: Malte plater og panel.

Trapper i betong og tre.

Dører med forskjellig utførelse og alder.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom i opprinnelig del, fra rundt 1983. Det er belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med dobbel vask i plast og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Naturlig ventilasjon via ventil i himling.

Bad i opprinnelig del, renovert i 2015. Det er flislagte overflater på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette fronter, overhengende speil med belysning samt veggskap. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt armatur. Videre er det montert toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i himlingen.

Bad i boligens 1. etasje, fra 1983. Det er belegg på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, speil, belysning og sidskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i pleksiglass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres naturlig via ventil i himling.

Vaskerom i tilbygget del, fra 1983. Det er belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning med profilerte fronter samt oppvaskbenk i rustfritt stål med vaske- og skyllekum. Det er både opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Naturlig ventilasjon via ventil i himling. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

Bad i underetasje, fra 1983, overflateoppusset i 2009. Det er fliser på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning, dusjkabinett, badekar samt toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Badet ventileres naturlig via ventil i himling.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i opprinnelig del med plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, med noe fornyelse. Innredningen har malte, slette fronter og laminerte benkeplater med to nedfelte vaskekummer. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri. Det er montert belysning og det er lagt fuktbestandige plater på veggen mellom skapene.

Kjøkken i tilbygget del, med åpen løsning mot stue hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2020, type Huseby kjøkken, og har profilerte, gråtonede fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Electrolux, som komfyr, kombinasjonsovn, oppvaskmaskin, induksjonstopp samt kjøleskap. Kjøkkenvasken av kompositt, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerrum i boligens 1. etasje, innredet med hyller.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

### Ventilasjon:

Naturlig og elektrisk ventilasjon

### Oppvarming:

Peisovn i underetasje.

Varmluftsovn i kjeller i opprinnelig del, med kanaler i vegger for fordeling av varmluft (ikke vært i bruk på en god stund).

Det er luft/varmekanaler opp i 1. etasje fra peisens varmekammer/varmluft.

2 stk. luft/luft varmepumper, type Panasonic, fra 2017.

Varmekabler i to bad og ett vaskerom og deler av underetasje. Varmekabler i ett soverom i underetasje er koblet bort (anbefalt at denne ikke tas i bruk, grunnet brann i tilstøtende rom).

### Annet:

2 stk. varmtvannstanker på ca. 200 liter, plassert i vaskerom, fra 1980-tallet.

2 stk. sikringsboks med automatiske sikringer, skap ombygget i 2022. Sikringsboks i kjeller med manuelle skrusikringer.

Elbillader i garasjen fra 2023.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Eiet tomt på 1 464 m<sup>2</sup>. Dels kupert og skrånende tomt, opparbeidet med plenareal på flere sider av bolien, diverse beplantning samt vintergrønt. Det er lagt belegningsstein i gårdsplass, siste del mot boligen, ellers gruset adkomst/gårdsplass. Parkering skjer i gårdsplassen eller garasjen.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	420 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	387 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 200 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 250 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

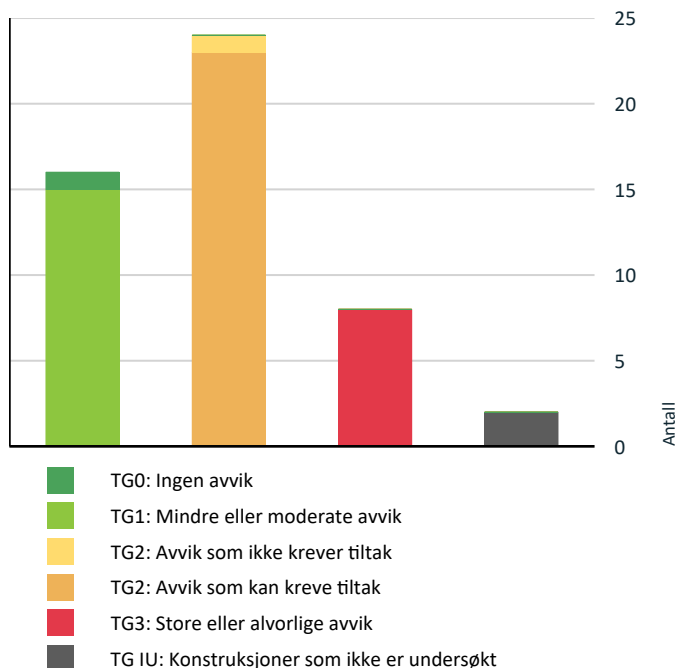
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Byggemeldte tegninger som er tilsendt fra kommunen samsvarer ikke med dagens bruk. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse til bruksendring foreligger.

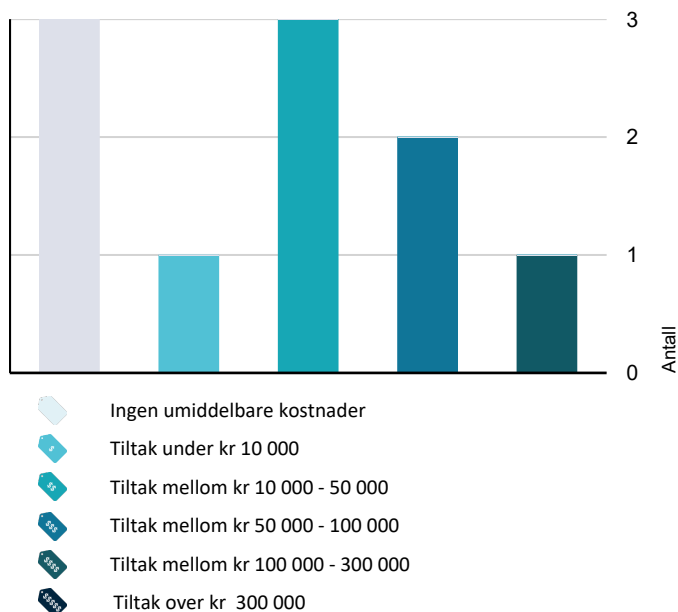
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dør - stue [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje (tilbygg) > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje (tilbygg) > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

- ! Våtrom > 1. etasje (tilbygg) > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > 1. etasje (tilbygg) > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1959

### Tilbygg / modernisering

1983      Tilbygg

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av stål-/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og dels fra takfot.  
- Taktekkingen er fra 1983 i tilbygg og 2009 på opprinnelig del.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Levetid stål-/aluminiumsplater med over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Gjelder takpalter fra 1983.

#### Konsekvens/tiltak

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



### Nedløp og beslag

Pipe er beslått med blikk over taket.  
Pipe er delvis beslått med blikk over taket.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

# Tilstandsrapport



## TE 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og 1983. Yttervegger i 1. etasje i opprinnelig del er murvegger (Siporex). Fasade/kledning har stående bordkledning og utvendig puss.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

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

- Påvist noe sprekker i murpussen på opprinnelig del.

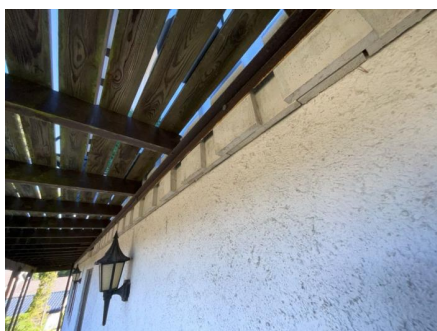
- Påvist tegn til fuktskader i plater innvendig, under vindu til i gavlvegg på loftet, ukjent om dette skyldes at vindu har stått oppe eller tetting rundt vinduet.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytting av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig.

- Ytterligere undersøkelser må gjøres rundt vinduet på loftet, og det må gjøres eventuelle tiltak. Fuktskader som konsekvens. Ellers så bør utvendige sprekker tettes/utbedres for å forhindre videre utvikling.



## TE 2 Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

## *Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon i tre, fra byggeåret og 1983.

Tilgang til loft via gang samt knevegger.

- Loft og kneloft var generelt fylt med innbo og lagring på befaringsdagen, og er derfor ikke fult inspisert. Loft er i utgangspunktet en utsatt konstruksjon, anbefalt med ytterligere undersøkelser av områder som ikke er inspisert.

### **Vurdering av avvik:**

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

- Registrert områder med muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet. Årsak er trolig fordi det er for fuktig på loftet, fra boligen kommer fuktig luft opp på loftet, som kjøles ned.

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

### **Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring bør utføres.



## **TG 3** Vinduer

Vinduer har rammer og karmene av tre.

Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 1983, 1986 og 1997.

Flere vinduer med doble glass fra byggeåret.

### **Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Påvist manglende beslag i underkant av vinduer. Vannbrettbeslag og tetting rundt, og særlig under vinduet, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i veggene.

- Flere vinduer bærer generelt preg av elde og slitasje, også påvist råteskader i ett vindu i soverom. Vindu i gavlveggen mot syd er også generelt dårlig.

### **Konsekvens/tiltak**

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

- Det må gjøres tiltak om avviket skal lukkes, det spesifiseres dog at dette er en byggeskikk som har vært utført i mange år uten å behøve å resultere til problemer. Dog sier preaksepterte løsninger at det skal være et beslag i overgang vannbrett og vindu.

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## TG 1 Vinduer - nyere

Vinduer har rammer og karmen av tre.

Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2015 og 2020.

- Ikke vannbrettbeslag under vindu fra 2015, men dette kompenseres for godt takoverbygg.

- Vinduer fremstår i en normal stand og forfatning alder tatt i betraktning, og ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon.

## TG 1 Dører

3 stk. ytterdører fra 1983.

Terrassedør med energiglass fra 2020.

- Dører fremstår i en normal stand og forfatning alder tatt i betraktning, og ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon.

## TG 3 Dør - stue

Terrassedør med isolerglass fra 1997.

### Vurdering av avvik:

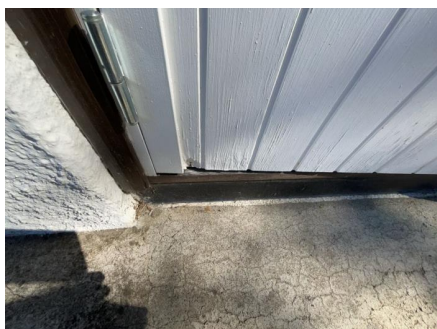
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

- Påvist råteskader utvendig i terrassedør.

### Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på ca. 57 m<sup>2</sup>, vendt mot vest, med tilgang fra hage samt stuer og kjøkken. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket på tilbygg samt støpt dekke og rekkverk i smijern på opprinnelig del. Flere av verandaene er takoverbygget.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Påvist råteskader i rekkverk flere steder på veranda, også påvist generelt slitte stolper.  
- Rekkverkshøyde målt til under 1 meter, som er dagens krav til rekkverk. Rekkverket er dog iht. krav ved oppføringstidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Underetasje:

Gulv: Teppe, laminat og fliser. Dels fjell og betong.  
Vegger: Malte overflater, mur, panel og baderomsplater.  
Himlinger: Panel.

Kjeller:

Gulv: Betong og fjell.  
Vegger: Mur/betong.  
Himlinger: Betong.

1. etasje:

Gulv: Laminat og belegg.  
Vegger: Malte/tapetserte plater, våtromstapet, MDF-panel, panel og fliser.  
Himlinger: Takessplater, panel og malte plater.

Loftsetasje:

Gulv: Teppe og belegg.  
Vegger: Malte/tapetserte plater og panel.  
Himlinger: Malte plater og panel.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

- Overflater fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, og er stort sett pusset opp, dog påvist noe eldre overflater med slitasje/skader utover normalen.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det er ikke behov for utbedring. Skader vil ikke ha noe å si for boligens bruksfunksjon. Det må dog gjøres tiltak om avviket skal lukkes.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong.

## Vurdering av avvik:

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

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 22 mm avvik i stue i opprinnelig del og loftsetasjen. I entré/gang i tilbygg, ble det målt ca. 17 mm. Lokalt ble det målt ca. 12 mm over 2 meter i stue. Ikke foretatt kontroll av planhetsavvik i kjeller/underetasje, da det flere steder er fjell i dagen og dekket generelt er ujevnt; kan ikke legges flytende gulv i flere rom.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## 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.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe (nyere stålrør) og elementpipe.

Peisovn i underetasje.

Varmluftsovn i kjeller i opprinnelig del, med kanaler i vegger for fordeling av varmluft (ikke vært i bruk på en god stund).

## Vurdering av avvik:

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

- Murstinspipe er kledd inn med brennbart materiell. En pipe eller brannmur skal ikke tildekkes med brennbart materiale.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

- Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier.

- Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes fukt fra grunnen.

- Fjell i dagen i kjeller, påvist tilsig av vann langs fell. TG 3 på grunnlag av dette.

## 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.

# Tilstandsrapport

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Tilsig langs fjell vil være vanskelige å utbedre, da dette må ansees som naturlig tilsig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TC 2 Innvendige trapper

Trapper i betong og tre.

### Vurdering av avvik:

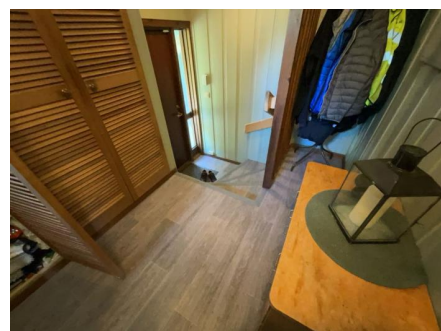
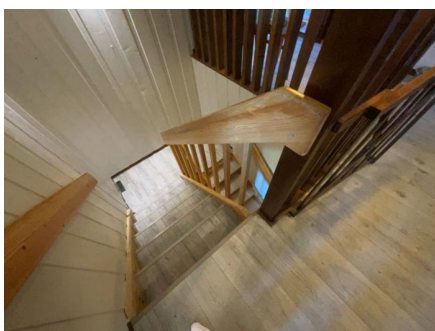
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Ikke håndlist på begge sider av trapp. Trapp tilfredsstillende ikke dagens krav til trapp. § 12-16 i Byggeteknisk forskrift sier "Trapp skal være lett og sikker å gå i. Trapp skal ha sikker avgrensning og ha håndlist på begge sider".

- Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m.

### Konsekvens/tiltak

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



## TC 2 Innvendige dører

Dører med forskjellig utførelse og alder.

### Vurdering av avvik:

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

- Ved funksjonstesting av dører, ble det påvist at noen dører subber i karm/terskel.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## VÅTROM



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE (TILBYGG) > VASKEROM

### Generell

Vaskerom i tilbygget del, fra 1983. Det er belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning med profilerte fronter samt oppvaskbenk i rustfritt stål med vaske- og skyllekum. Det er både opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Naturlig ventilasjon via ventil i himling. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

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

Årstall: 1983

Kilde: Eier

## 1. ETASJE (TILBYGG) > VASKEROM

### TE 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg.

## 1. ETASJE (TILBYGG) > VASKEROM

### TE 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Greie fallforhold på vaskerom.

- Hele gulvet er ikke inspisert grunnet plassering av innredning, bereder samt vaske-/tørketrommel. Belegget ser ut til å være i en normal stand og forfatning alder tatt i betraktning.

Årstall: 1983

## 1. ETASJE (TILBYGG) > VASKEROM

### TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 1983

#### Vurdering av avvik:

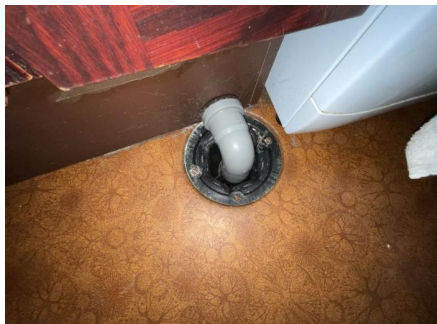
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er rustet for dagens bruk. Vaskerommet vil fortsatt kunne tåle forsiktig bruk, det er dog ingen garantier, og det er usikkert når tettesjikt må skiftes ut.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- 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.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE (TILBYGG) > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1983

## 1. ETASJE (TILBYGG) > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
  - Rommet har kun naturlig ventilasjon.
  - Det er påvist kondensdannelser rundt kanaler/gjennomføringer.
- Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte avtrekkssystemet ved hjelp av et papirark mot ventil, ikke tilfredsstillende avtrekk.  
- Våtrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.  
- Påvist skjolder i himling rundt ventilasjonskanal, trolig som følge av kondensering.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Tetting/isolering mellom loft og vaskerom bør etterkontrolleres.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

Vaskerom 1. etasje i opprinnelig del, fra rundt 1983. Det er belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med dobbel vask i plast og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Naturlig ventilasjon via ventil i himling.

# Tilstandsrapport

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

**Årstall:** 1983

**Vurdering av avvik:**

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

- Ikke sluk i rommet. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

- Påvist fuktskjolder rundt ventilasjonsrør i himlingen.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

- Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet alder. Vaskerommet kan fortsatt tåle forsiktig bruk. Det er dog ingen garantier.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## UNDERETASJE (TILBYGG) > BAD

**TG 3** **Generell**

Bad i tilbygg i underetasje, fra 1983, overflateoppusset i 2009. Det er fliser på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning, dusjkabinett, badekar samt toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Badet ventileres naturlig via ventil i himling.

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

**Årstall:** 1983

**Vurdering av avvik:**

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

- Eldre tettesjikt, varmekabler og røropplegg i badet. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

- Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet alder, badet kan fortsatt tåle forsiktig bruk med tett dusjkabinett, det er dog ingen garantier. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran samt skader på rør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE (TILBYGG) > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## 1. ETASJE (TILBYGG) > BAD

### TG 3 Generell

Bad i tilbygg i boligens 1. etasje, fra 1983. Det er belegg på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, speil, belysning og sidskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i pleksiglass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres naturlig via ventil i himling.

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

Årstall: 1983

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

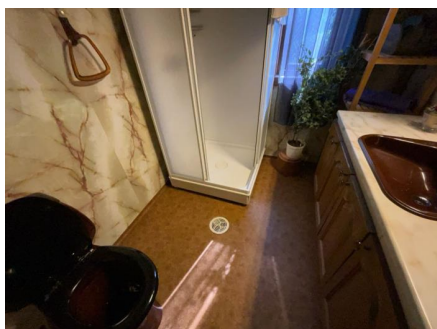
- En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet alder, badet kan fortsatt tåle forsiktig bruk med tett dusjkabinett, det er dog ingen garantier. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran samt skader på rør.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 1. ETASJE (TILBYGG) > BAD

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegg mot yttervegg samt vegg mot soverom hvor det er

# Tilstandsrapport

garderobeskap. Det dusjes også i tett dusjkabinett, og vegger har ikke vært utsatt for direkte fuktpåkjenning.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Bad i opprinnelig del, renoveret i 2015. Det er flislagte overflater på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette fronter, overhengende speil med belysning samt veggskap. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt armatur. Videre er det montert toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i himlingen.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Dokumentasjon: Faktura.

Årstall: 2015

Kilde: Faktura e.l

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

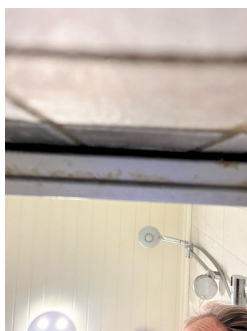
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

#### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Plater er ikke montert iht. monteringsanvisning i våtsone til dusjen. Ikke påført mykfuge i underkant av metallskinne.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Mykfuger må påføres tilstrekkelig i underkant av metallskinne, om ikke vil det kunne komme fuktighet opp mellom skinne og plater, med fuktskader som konsekvens.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm.

#### 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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punkt laser. Målt 20 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Svakt fall også lokalt i dusjen, området er tilnærmet flatt. Det må påregnes at det blir liggende igjen vann etter bruk av dusjen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

- Våtrommet kan fungere med dette avviket og bruk av tett dusjkabinett, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk. Det presiseres at ved eventuelle lekkasjer, er det ikke sikkert at sluk vil holde unna, og at vann renner ut i tilstøtende rom med fuktskader som konsekvens.



## 1. ETASJE > BAD

### 🔴 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (faktura).

#### Vurdering av avvik:

- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

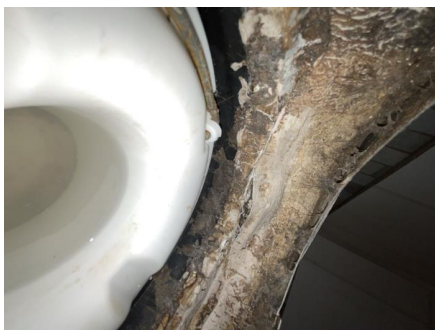
- Membran ligger synlig ned i sluket, men mansjetten ligger ikke klemt ned i klemring. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

#### Konsekvens/tiltak

- Badet/våtrommet må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning.

- Tettesjikt rundt sluket må utbedres om avviket skal lukkes. Det er usikkert om det kan gjøres lokale utbedringer. Våtrommet kan fortsatt fungere med dagens avvik, det er dog ingen garantier for tetthet. Eventuelle lekkasjer vil føre til skader mot tilliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## 1. ETASJE > BAD

### 🟢 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/-hjørne.

## 1. ETASJE > BAD

### 🟢 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegger i murkonstruksjoner mot badet.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE (TILBYGG) > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i tilbygget del, med åpen løsning mot stue hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2020, type Huseby kjøkken, og har profilerte, gråtonede fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Electrolux, som komfyr, kombinasjonsovn, oppvaskmaskin, induksjonstopp samt kjøleskap. Kjøkkenvasken av kompositt, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt.  
- Kjøkkenet fremstår med lite bruksslitasje og er i en god stand.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

### 1. ETASJE (TILBYGG) > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i opprinnelig del med plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, med noe fornyelse. Innredningen har malte, slette fronter og laminerte benkeplater med to nedfelte vaskekummer. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri. Det er montert belysning og det er lagt fuktbestandige plater på veggen mellomskapene.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE (TILBYGG) > KJØLEROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom i boligens 1. etasje, innredet med hyller.  
- Lagt nytt gulv i 2023 (nytt furugulv og isolasjon)

Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er målt høyt fuktinnhold i veggflater i kjølerom.
- Påvist og målt noe høye fuktverdier i overflater.

## Konsekvens/tiltak

- Nærmere kontroll anbefales grunnet høyt fuktinnhold i veggkonstruksjoner.

## 1. ETASJE (TILBYGG) > KJØLEROM

### TG 1 Teknisk anlegg

Kjøleromsaggregat, fra 2011/2012

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, fra 1983 og byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

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

- Levetid vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 1 Vannledninger - 2015

Innvendige vannledninger til bad i opprinnelig del er av plast (rør-i-rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern fra 1983 og byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

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

- Levetid støpejernsrør - "Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970" = TG 2/3. - Levetid for avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Vurdering er basert på alder.

- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### TG 1 Avløpsrør - 2015

Det er avløpsrør av plast i bad i opprinnelig del, fra 2015.



# Tilstandsrapport

Årstall: 2015

Kilde: Eier

## TE 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig og elektrisk ventilasjon.

## TE 2 Andre VVS-installasjoner

2 stk. luft/luft varmpumper, type Panasonic, fra 2017.  
Service sist utført i 2023.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Ikke egen kurs til varmpumpa. En fast installasjon som varmpumpe bør ikke få strøm fra stikkontakt, men ha en egen kurs (10 - 16A). Bruker du stikkontakt må den være jordet og kursen må ha tilstrekkelig kapasitet og jordfeilbryter.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør lages egen kurs til varmpumpe.

## TE 2 Varmtvannstank

2 stk. varmtvannstanker på ca. 200 liter, plassert i vaskerom, fra 1980-tallet.

Årstall: 1983

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Begge tanker er ca. 40 år, men fungerer per i dag, påvist generelt med rustdannelse i underkant av tank i vaskerom. Usikkert hvor lenge den er funksjonelt.

### Konsekvens/tiltak

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



## TE 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 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.*

To sikringsskap med automatiske sikringer, skap ombygget i 2022.

Sikringsboks i kjeller med manuelle skrusikringer.

Elbillader i garasjen fra 2023.

Varmekabler i to bad og ett vaskerom og deler av underetasje. Varmekabler i ett soverom i underetasje er koblet bort (anbefalt at denne ikke tas i bruk, grunnet brann i tilstøtende rom).

Varmekabler i utvendig trapp, styres via skap.

## Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Det er dokumentasjon på arbeider utført i senere tid, men ikke før dette. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarer Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarerklæring. klæring.**
3. 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**
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ja Opplevs at sikring løses ut ved bruk av flere strømkilden til stikk til varmepumpe.**
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

6. 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, jampør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

8. 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**
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
10. 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 - Foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider utført på det elektriske anlegget, takstmannen anbefaler derfor at det utføres en utvidet el-kontroll på det elektriske anlegget.**

# Tilstandsrapport



## 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 bygningsakkyndig 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.*

Røykvarsler: Ja.

Brannslukker: Ja.

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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### TG 2 Drenering

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

Drensfunksjon fra byggeåret og 1983. Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra byggeåret og 1983.

#### Vurdering av avvik:

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

Dersom dreneringen nærmer seg/eller er over en alder på 40 år, vil drenssvikt kunne være forventbart. Påvist unormale verdier i underetasjen ved søk etter fukt, også påvist tilsig av fukt langs fjell.

- Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av drenering ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

# Tilstandsrapport

## TE 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong og lettklinkergrunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Lokal utbedring må utføres for å lukke avviket. Dog anbefalt å følge med på videre utvikling.



## TE 2 Terrenghorhold

Dels kupert og skrånende tomt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.



## TE 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type . Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av jernrør. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## 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

0

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

#### Beskrivelse

Frittliggende gasje på 33 m<sup>2</sup>.

Bygningen er oppført med støpt dekke. Yttervegger er av bindingsverk, utvendig kledd med trekledning. Takkonstruksjonen er av tre, type saltak, tekket med takplater. Adkomst via to leddporter med automatisk åpner (2022).

Elbillader i gasjen.

- Ikke vurdert tilstand på bygning, dog påvist noe vedlikeholds-/utbedringsbehov på garasjen. Også påvist sprekker i dekket.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

#### Hovedbyggets BRA/BRA-i

387 m<sup>2</sup>/387 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 2 Bod, 4 Gang, 3 Bad, 2 Vaskerom, 3 Trapperom, Hall, 6 Soverom, 2 Stuer, Kjøkken, Garderobe, Kontor, Entré, Stue/kjøkken, Kjølerom

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 33 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

Kr 4 200 000

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 7 250 000

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

**4 200 000**

### Konklusjon markedsverdi

**4 200 000**

### Markedsvurdering

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Beverveien 19 ,1850 MYSEN 159 m <sup>2</sup> 1982 4 sov	28-08-2022	3 950 000	<b>3 950 000</b>	0	3 950 000	<b>24 843</b>
2 Kjærlighetsstien 8A ,1850 MYSEN 167 m <sup>2</sup> 1982 4 sov	18-10-2022	3 650 000	<b>3 750 000</b>	0	3 750 000	<b>22 455</b>
3 Mårveien 8 ,1850 MYSEN 161 m <sup>2</sup> 1983 3 sov	01-02-2023	3 450 000	<b>3 290 000</b>	0	3 290 000	<b>20 435</b>
4 Kirkåsveien 36 ,1850 MYSEN 145 m <sup>2</sup> 1967 4 sov	13-06-2022	2 950 000	<b>2 950 000</b>	0	2 950 000	<b>20 345</b>
5 Smedgata 52 ,1850 MYSEN 201 m <sup>2</sup> 1936 5 sov	28-06-2022	3 750 000	<b>3 700 000</b>	0	3 700 000	<b>18 408</b>
6 Susebakkeveien 9 ,1850 MYSEN 166 m <sup>2</sup> 1952 4 sov	18-04-2024	2 300 000	<b>2 300 000</b>	0	2 300 000	<b>13 855</b>
7 Smedgata 96 ,1850 MYSEN 278 m <sup>2</sup> 1921 4 sov	24-01-2021	3 650 000	<b>3 810 000</b>	0	3 810 000	<b>13 705</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

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 100 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 900 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>170 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 6 070 000**

## 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

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>7 250 000</b>
--	------------	------------------



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

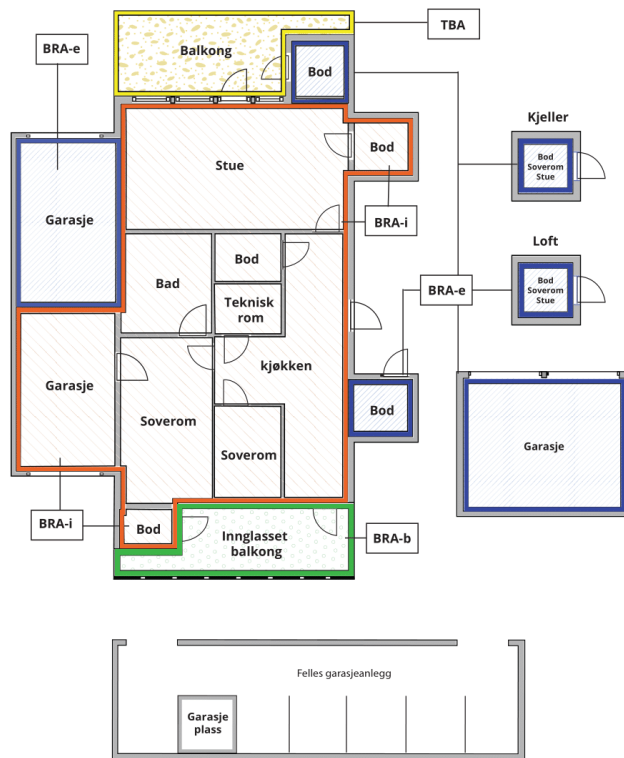
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

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

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 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 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	32			32			32
1. etasje	105			105			105
Loft	28			28		22	50
1. etasje (tilbygg)	115			115			115
Underetasje (tilbygg)	107			107			107
<b>SUM</b>	<b>387</b>					<b>22</b>	<b>409</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>387</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod		
1. etasje	Gang , Bad , Vaskerom , Trapperom , Hall , Soverom , Stue , Kjøkken , Garderobe		
Loft	Kontor , Soverom , Gang		
1. etasje (tilbygg)	Bad , Vaskerom , Gang , Entré , Trapperom , Stue/kjøkken , Soverom , Kjølerom		
Underetasje (tilbygg)	Bad , Gang , Boder , Stue , Trapperom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		

### Kommentar

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 50 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 28 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 22 m<sup>2</sup>.

- Store deler av areal i kjeller er målt til under 1,9 meter, og er ikke medtatt i arealberegningen.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

- Grunnet fjell i dagen i kjeller og underetasje, kan målt areal variere fra faktisk areal, grunnet forskjeller i takhøyde.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

**Kommentar:** - Byggemeldte tegninger som er tilsendt fra kommunen samsvarer ikke med dagens bruk. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse til bruksendring foreligger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

**Kommentar:** - Montert elbillader i 2023. Ikke fremvist dokumentasjon på denne.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

**Kommentar:** - Ikke tilfredsstillende rømning fra rom for varig opphold i loftsetasjen.  
- Høyde i kjeller og underetasje er målt til under 2 meter flere steder.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)				
1. etasje		33		33			33
<b>SUM</b>		<b>33</b>					<b>33</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>33</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

## 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	319	68
Garasje	0	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.6.2024	Are Johan Moen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	276	28		0	1464 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Smedgata 84

### Hjemmelshaver

Slang Inger Synnøve, Slang Kåre Gunnar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende mellom Ramstad og Mysen sentrum, nær Susebakke, i et etablert bomiljø. Det er ca. 2 km til Mysen sentrum. I Mysen sentrum er skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra Mysen stasjon er det jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo (ca. 55 minutter til Oslo S, med nye Follobanen). I nærheten finner man populære turområder som Helsestien langs Mysenelva og Høytorp fort, og det er heller ikke langt til Trømborgfjella, som utover merkede turstier også byr på flotte bade- og fiskevann.

### Adkomstvei

Privat vei.

### Tilknytning vann

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

### Tilknytning avløp

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

### Om tomten

Eiet tomt på 1 464 m<sup>2</sup>. Dels kupert og skrånende tomt.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
200 000	2005	Gave

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger fra forretningsfører, tilsendt fra megler.	Ingen		Nei
Megler		Kommunale opplysninger vedrørende boligen, tilsendt fra megler.	Ingen		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 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 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 tilleggundersøkelser 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/IH8872>

## 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