

Tilstandsrapport



Enebolig



Karoline Olsens vei 13 , 1850 MYSEN



INDRE ØSTFOLD kommune

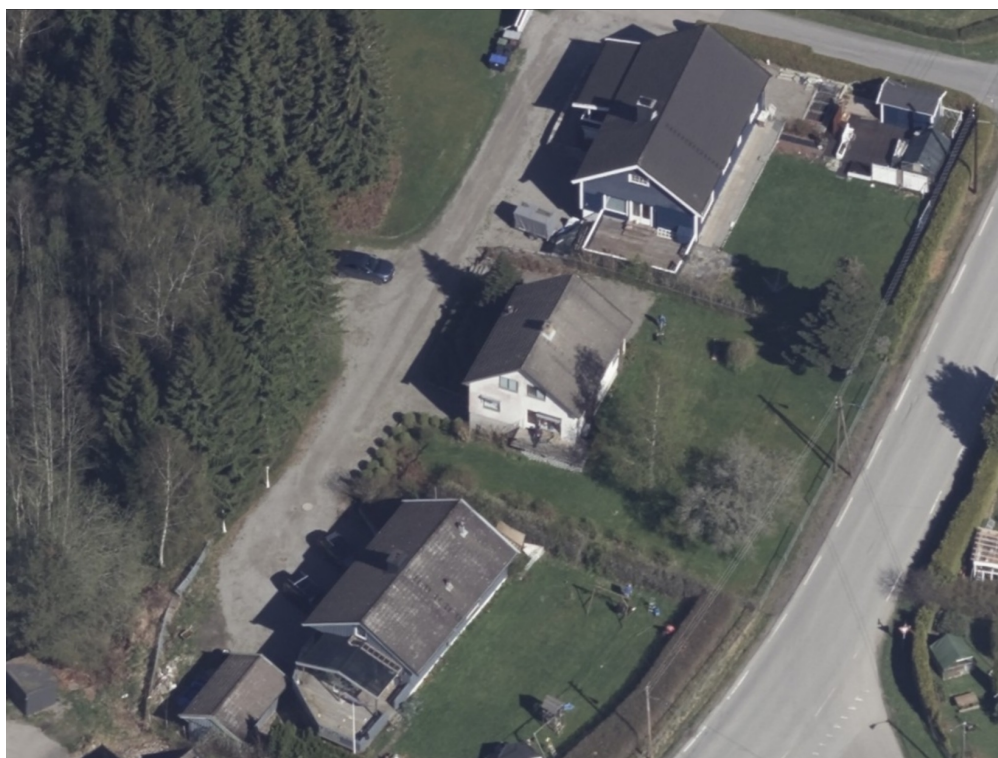


gnr. 172, bnr. 40

Markedsverdi

2 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 16.12.2025

Rapportdato: 29.12.2025

Oppdragsnr.: 13975-3219

Referansenummer: CA2463

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Moen Takst AS

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



Rapportansvarlig

Are Johan Moen

are@moentakst.no

415 58 912



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 1. etasje og 2. etasje. Bygningen ble oppført i 1962. Grunnmur i betong. Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekkingen er av betongtakstein. Lagt ny takstein i 1980. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 1980-tallet. Noen vinduer fra byggeåret.

Boligen fremstår med en nøktern standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret og har slette, malte fronter og benkeplater i tre. Eldre bad i boligens 1. etasje. Det er belegg på gulvet og våtromstapet og pusset mur på vegger. Rommet er innredet med badersinnredning med nedfelt servant samt overhengende speilskap med belysning. Vaskerom i kjeller, typisk vaskekjeller fra byggeåret, med utslagsvask i plast.

Boligen fremstår med diverse avvik som vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer i tiden som kommer. Bærer preg av elde og slitasje.

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Balkong på 8 m², vendt mot syd, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det betongdekke og rekkverk i smijern.

INNENDIG

[Gå til side](#)

2. etasje:

Gulv: Tregulv.

Vegger: Malte/tapetserte plater og panel.

Himlinger: Panel og huntonplater.

1. etasje:

Gulv: Belegg, tregulv og parkett.

Vegger: Tapetserte/malte overflater.

Himlinger: Panel og malte overflater.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre bad i boligens 1. etasje. Det er belegg på gulvet og våtromstapet og pusset mur på vegger. Rommet er innredet med badersinnredning med nedfelt servant samt overhengende speilskap med belysning. Badet er i tillegg utstyrt med badekar samt toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Ventilering via ventil.

Vaskerom i kjeller, typisk vaskekjeller fra byggeåret. Det er opplegg til vaskemaskin i rommet, og det er montert utslagsvask i plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret og har slette, malte fronter og benkeplater i tre. Oppvaskbenken er i rustfritt stål og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert

belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Luft/luft varmepumpe, type Mitsubishi fra 2015.

Oppvarming:

Vedovn i gang i 2. etasje, stue i 1. etasje og i kjeller.

Varmtvannstanken er på ca. 150 liter, plassert i vaskerom, alder er ukjent (eldre).

Sikringsskap med hovedsakelig manuelle skrusikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 771,3 m². Skrånende tomt. Opparbeidet med plenareal på flere sider av boligen samt diverse beplantning. Parkering skjer i garasje samt gårds plass som er gruset.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	180 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	180 m ²
Totalpris	2 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

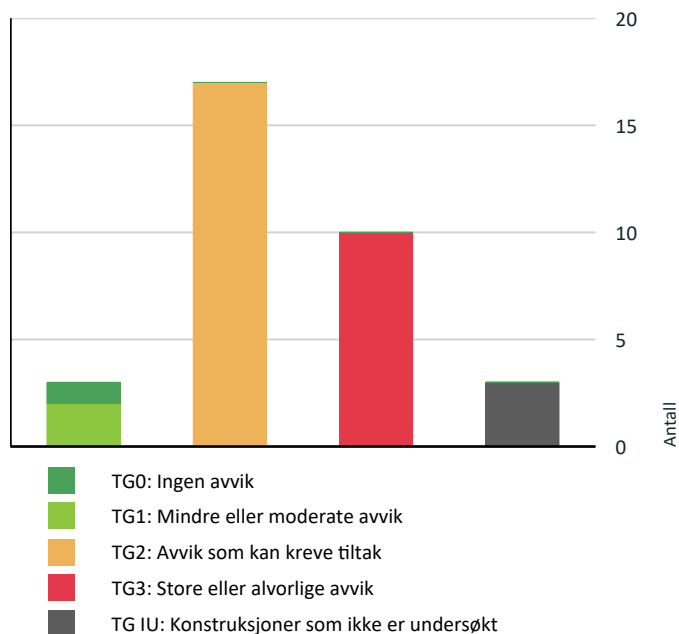
[Gå til side](#)

Enebolig

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

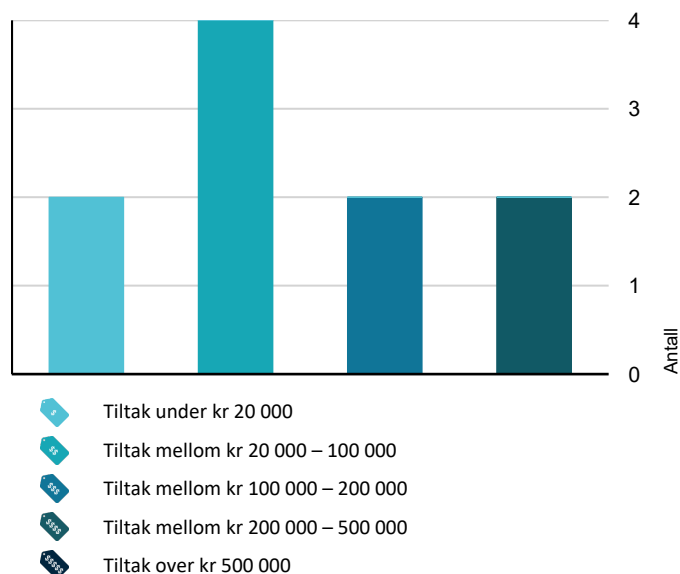
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1962

Anvendelse

Standard

Bygget har gjennomgående nøktern standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Lagt ny takstein i 1980.

- Siden taket (takkonstruksjon, taktecking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

- Betongtakstein har en levetid som overstiger 30 år, og i dette tilfellet er mer enn halvparten av den forventede brukstiden oppbrukt. Det er påvist råteskader i utvendige kasser. Taktekking er ikke inspisert fra takfot eller tak, og det kan derfor ikke utelukkes skader på tekkingen i området.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales å fjerne mose manuelt eller med egnet mosefjerner for å forhindre videre spredning, samt rengjøre taket grundig.

- Taket bør inspiseres nærmere av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader, spesielt siden inspeksjonen kun er utført fra bakkenivå.

- Slitasje og mosevekst øker risikoen for fuktskader, lekkasjer og ytterligere nedbrytning av takmaterialet og underliggende konstruksjoner.

- Råteskader i utvendige kasser bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

- Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder behov for utskifting av taktekking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Pipe er delvis beslått med blikk over taket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- 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.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

- Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for takrenner, nedløp og beslag er passert. Beslagløsninger og renner bærer preg av elde og slitasje og det er lekkasje rundt gjennomføringer i takflaten (pipe og luftehatt) og punktvis lekkasjer i renner.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

- Takrenner, nedløp og beslag bør utbedres eller skiftes ut for å hindre lekkasjer og videre forringelse av bygningsdelene. Lekkasje rundt gjennomføringer i takflaten bør utbedres for å unngå fuktskader i takkonstruksjonen og underliggende rom.

- Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket, noe som utgjør en risiko for personskade og materielle skader. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder, selv om det ikke var krav om dette ved oppføringstidspunktet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Vegger er besiktiget fra bakkeplan. Det er utført stikkprøvekontroller og en visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist sprekker i murte og pussede fasader utvendig, ellers står vegger generelt ovenfor vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Sprekker i murte og pussede fasader bør utbedres for å hindre videre forvitring, vanninntrenging og eventuelle følgeskader på konstruksjonen.
- Generelt vedlikehold av veggene anbefales for å opprettholde byggets tilstand og redusere risiko for fremtidige skader.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre, type saltak.
Tilgang til loft via luke i soverom.

- Liten luke til loft. Loftet er derfor kun inspisert fra lukeområdet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Det er ikke etablert dampsperre mot kaldt loft, dette kan føre til at man får et kaldere loft, slik at risiko for kondens økes.
- Begrenset/ingen lufting ned mot ender av loftet/tak. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.
- Det er påvist spor av mus på loftet, noe som indikerer at skadedyr har hatt tilgang til området. Årsaken til dette kan være små åpninger, sprekker eller utilstrekkelig tetting i byggets konstruksjon som gir mus mulighet til å trenge inn.
- Påvist og målt høye fuktverdier i undertaket på loftet som følge av utettheter rundt pipe/luftehatt.
- Påvist fukt/råteskader i utvendige kasser samt vindskibord. Årsak er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det bør etableres dampsperre mot kaldt loft for å redusere risikoen for kondens og påfølgende fukt- og muggskader i takkonstruksjonen.
- Luftingen i loftet bør forbedres, spesielt mot endene, for å sikre god ventilasjon og redusere risikoen for fuktskader.
- Tiltak for å tette åpninger og sprekker bør gjennomføres for å hindre at mus og andre skadedyr får tilgang til loftet, da dette kan føre til skader på materialer og dårlig innelima.
- Utettheter rundt pipe/luftehatt må utbedres for å forhindre inntrenging av fukt, som kan gi forhøyede fuktverdier og skade konstruksjoner.
- Fukt- og råteskader i utvendige kasser samt vindskibord bør undersøkes nærmere og utbedres, da ukjent årsak kan medføre ytterligere skader på konstruksjonen.
- Kostnadsestimat gjelder kun påviste råteskader utvendig. Det kan ikke utelukkes større skader ved åpning av konstruksjon og i bygningsdeler rundt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Vinduer

Vinduer har rammer og karmar av tre.
Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 1980-tallet.
Noen vinduer fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Tilstandsrapport

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

- Ikke påvist tilfredsstillende tetting rundt vinduer, mangler vannbrettbeslag i underkant av vinduer.

- Vinduer fremstår i en generelt dårlig stand og forfatning, bærer preg av elde og slitasje. Påvist flere vinduer med råteskader, ellers generelt med værslitt trevirke, også påvist noen vinduer med punktert glass.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas utskifting eller utbedring av vinduer med råteskader, sprukne eller punkterte glass, samt forbedring av tetting og montering av vannbrettbeslag under vinduene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for fuktinntrengning, ytterligere råteskader og varmetap, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert bokomfort.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Dører

Ytterdør fra byggeåret.
Terrassedør med isolerglass fra 2016.
Garasjeport fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

- Det er påvist en utetthet eller åpning mellom dørbladet og dørkarmen, noe som kan tillate kald luft å trenge inn.

- Påvist manglende beslag i underkant av ytterdør samt feil på beslag i underkant av terrassedør. Beslag og tetting rundt og særlig under dør, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Beslag og tetting under dører må utbedres for å sikre regntetthet. Uten tiltak kan vann trenge inn og forårsake fuktskader i konstruksjonen.

- Utettheten mellom dørbladet og karmen bør utbedres for å hindre kald trekk og redusere varmetap, noe som ellers kan føre til økte oppvarmingskostnader.



Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 8 m², vendt mot syd, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det betongdekke og rekkverk i smijern.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens krav, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten for brukerne.
- Sprekkene i betongdekket bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for vanninntrenging og følgeskader.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp i betong.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør vurderes utbedring av sprekkene og skadene i betongtrappen for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for økte skader eller svekket sikkerhet.



INNENDIG

TG 2 Overflater

2. etasje:

Gulv: Tregulv.

Vegger: Malte/tapetserte plater og panel.

Himlinger: Panel og huntonplater.

1. etasje:

Gulv: Belegg, tregulv og parkett.

Vegger: Tapetserte/malte overflater.

Himlinger: Panel og malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.
- Det er påvist skader på overflater.

- Påvist fuktskader i himlingsoverflater rundt pipe samt rundt lufterør på badet, som følge av utettheter i utvendige beslag. Ellers fremstår overflater med dels slitasjegrad, spesielt parkettgulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det bør utbedres utettheter i utvendige beslag for å hindre videre fuktskader i himlingsoverflater rundt pipe og lufterør på badet.
- Skadede og slitte overflater, spesielt parkettgulv, bør vurderes utbedret eller utskiftet for å unngå ytterligere forringelse og redusert brukskvalitet.
- Dersom fuktskader ikke utbedres, kan dette føre til utvikling av råte, sopp og ytterligere skade på bygningskonstruksjonen.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke og trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser. I 2. etasje ble det målt 20 mm og 15 mm i soverom. Lokalt ble det målt 11 mm over 2 meter. I 1. etasje ble det målt ca. 16 mm avvik i spisestue og 11 mm i kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

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.
- Det er ikke utført radonmålinger i bygget, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, da dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare radonnivåene og sikre et trygt innneklima.
 - Uten måling er radonnivåene ukjente, noe som medfører usikkerhet om eventuell helserisiko knyttet til radoneksponering.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.
Vedovn i gang i 2. etasje, stue i 1. etasje og i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Pipe er kledd inn med brennbartmaterie. En pipe eller brannmur skal ikke tildekkes med brennbart materiale.

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipen, noe som kan indikere svekkelser i materialet.

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

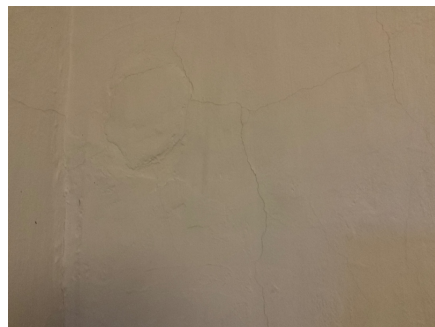
- Tapet må fjernes fra pipen for å sikre at den ikke er tildekket med brennbart materiale, da dette utgjør en brannrisiko ved eventuell pipebrann.

- Sprekkene i pipen bør utbedres for å sikre tetthet og funksjonalitet. Uten tiltak kan sprekken forverres, noe som kan føre til lekkasje av røykgasser og økt brannfare.

- Pipen har passert mer enn halvparten av forventet levetid, med økt risiko for slitasje. En grundigere vurdering anbefales for å sikre forsvarlig bruk og vurdere behov for rehabilitering.

- Kostnadsestimat gjelder kun for fjerning av tapet/brennbart materiale på pipe.

Kostnadsestimat: Under 20 000



⚠ TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner; vegger i mur.

Vurdering av avvik:

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

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

- Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes fukt fra grunnen. Påvist kalkutslag på gulvet som indikerer dette.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det anbefales at murveggene holdes frie for innkledning og at det sikres god luftsirkulasjon for å redusere risikoen for fuktskader.

- Kjelleren bør ikke benyttes som oppholdsrom, da manglende fuktsikring og isolasjon medfører økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

- Selv med utvendige tiltak kan det fortsatt være kontakt med fuktig byggegrunn, og fundamenter uten drenerende og kapillærbrytende underlag er vanskelige å utbedre. Dette gir økt fare for fuktskader og redusert bruksmulighet for kjelleren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

- Åpningene i rekkverket overstiger dagens krav på maks 100 mm, noe som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

- Trappen har ikke håndlist på begge sider, noe som innebærer at den ikke har tilstrekkelig avgrensing for å gi støtte på begge sider, slik som forventet for dagens standard for sikkerhet.

- Det anbefales å redusere åpningene i rekkverk slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fall- og klemskader, spesielt for barn.

- Konsekvensen av å ikke utbedre er økt fare for personskade.

Det bør monteres håndlist på begge sider av trappen for å øke støtte og sikkerhet, i tråd med dagens krav. Manglende håndlist på én side gir redusert støtte og økt risiko for fall.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Eldre bad i boligens 1. etasje. Det er belegg på gulvet og våtromstapet og pusset mur på vegger. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant samt overhengende speilskap med belysning. Badet er i tillegg utstyrt med badekar samt toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Ventilering via ventil.

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

Vurdering av avvik:

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

- Ikke tilfredstillende tettesjikt i badet. Belegg ligger ikke klemt i sluk, er kun avsluttet rundt sluk. Slukrist kunne heller ikke åpnes, noe som gjør inspeksjon og renhold vanskelig. Ellers er vinduet plassert i våtsonen og bærer preg av dette. Varmeskjolder på belegg fra varmekabler. 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 tilstand og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom i kjeller, typisk vaskekjeller fra byggeåret. Det er opplegg til vaskemaskin i rommet, og det er montert utslagsvask i plast.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vurdering av avvik:

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

- Ingen form for tettesjikt i rommet. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vaskerommet bør oppgraderes med godkjent tettesjikt for å tåle normal bruk som våtrom etter dagens krav. Rommet kan i dag fortsatt brukes, men manglende tetthet innebærer økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger i murkonstruksjoner.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret og har slette, malte fronter og benkeplater i tre. Oppvaskbenken er i rustfritt stål og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr.

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



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Avtrekkssystemet bør utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av stekeos. Mangelfullt avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for skader på innemiljø og bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

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

- Kobberrør er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er satt grunnet alder og økt risiko for slitasje, selv om det ikke er påvist synlige skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Rørene fungerer som forventet i dag, men på grunn av alder er det økt risiko for lekkasjer eller skader.

- Regelmessig inspeksjon og vurdering av utskifting bør gjennomføres for å unngå plutselige vannskader og følgekostnader.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern, fra byggeåret.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

- Støpejernsrør, som var et vanlig rørmateriale mellom 1950 og 1970, har nådd en alder der forventet levetid er nær overskredet. Basert på materialets egenskaper og anleggets alder er tilstandsgrad 2/3 tildelt. Dette skyldes at slike rør ofte viser tegn til aldring og slitasje etter mange års bruk, selv om det per i dag ikke er registrert synlige skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Innvendige avløpsrør fungerer i dag, men på grunn av alder er det økt risiko for lekkasjer eller tilstopping.
- Regelmessig inspeksjon bør gjennomføres for å avdekke eventuelle skader tidlig, slik at større fuktskader og kostnader kan unngås.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør settes inn vegg- eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette for å sikre god ventilasjon.
- Uten tiltak kan det oppstå dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og muggvekst, noe som kan påvirke både inneklima og bygningskonstruksjoner negativt.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe, type Mitsubishi fra 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 150 liter, plassert i vaskerom, alder er ukjent (eldre).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken med en nyere og mer energieffektiv modell for å redusere risikoen for lekkasje og driftsstans.
- Uten tiltak er det økt fare for funksjonssvikt og vannskader som følge av lekkasje fra tank eller tilhørende rørforbindelser.

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med hovedsakelig manuelle skrusikringer.

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.

1967

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. 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

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

Tilstandsrapport

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja - På bakgrunn av alderen på deler av det elektriske anlegget samt manglende dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
 - Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
- Dreneringssystemet er over 30 år gammelt, påvist forhold (fukt) i kjeller som tilsier at det er tegn på svekkelse og redusert effektivitet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Gjennomfør ytterligere undersøkelser av drenering og tettesjikt for å kartlegge omfanget av funksjonssvikten.
- Vurder behov for utskifting eller forbedring av dreneringssystemet, da manglende tiltak kan føre til økt fuktbelastning og risiko for skader på grunnmur og bygningskonstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Sprekkene bør overvåkes regelmessig for å unngå forverring. Tetting kan bli aktuelt for å hindre vanninntrengning og frostskafer.
- Dersom sprekken utvikler seg, bør det vurderes ytterligere undersøkelser og utbedring for å redusere risiko for vannskafer, frostskafer og eventuelle setningsskafer i konstruksjonen.



Terrengforhold

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Terrenget har stedvis ikke fall fra grunnmuren, terrenget faller stedvis inn mot mur, dette kan føre til unødig fuktbelastning mot grunnmuren.

- Påvist setningsskader i utvendig trapp samt i liten mur utvendig som følge av for dårlig grunnarbeid/tele.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren for å hindre vannansamling og redusere risikoen for fuktbelastning mot konstruksjonen.

- Setningsskader i utvendig trapp og mur bør utbedres for å forhindre videre skader og sikre konstruksjonens stabilitet. Manglende tiltak kan føre til ytterligere fuktskader, forringelse av bygningsdeler og økte utbedringskostnader.

- Kostandsestimat gjelder kun terrengjustering rundt boligen, og forhold bør sees i sammenheng med drenering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

Alder for rør er ukjent, men over 25 år. Vannledning er gravd inn til kjeller. Men det er usikkert hvor avløp er avsluttet.

Vurdering av avvik:

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

- De utvendige avløps- og vannledningene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Dette indikerer at de er aldrende, og deres tilstand kan være svekket på grunn av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det anbefales å overvåke tilstanden og planlegge for utskifting av ledningene som en del av langsiktig vedlikehold.

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

TG IU Septiktank

Septiktanken er av betong og nedgravd i hagen. Tanken er ikke i bruk per i dag.

Oljetank

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

180 m²/153 m²

Enebolig: 3 Soverom, 3 Gang, Entré, Kjøkken, Stue, Spisestue, Bad, Trapperom, Bod, Vaskerom, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 200 000

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 3 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 200 000

Konklusjon markedsverdi

2 200 000

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 ² PRIS
1 Inga fra Varteigs vei 6 ,1850 MYSEN 105 m ² 1974 0 sov	21-03-2022	2 590 000	2 900 000	1	2 900 001	27 619
2 Inga fra Varteigs vei 4 ,1850 MYSEN 92 m ² 1973 3 sov	12-11-2023	2 290 000	2 225 000		2 225 000	24 185
3 Folkenborgveien 49 ,1850 MYSEN 132 m ² 1910 3 sov	06-02-2024	3 300 000	3 050 000		3 050 000	23 106
4 Traneveien 4 ,1850 MYSEN 98 m ² 1974 4 sov	16-03-2023	2 300 000	2 200 000		2 200 000	22 449
5 Traneveien 4 ,1850 MYSEN 98 m ² 1974 4 sov		2 300 000	2 200 000		2 200 000	22 449
6 Løkkebergveien 6 ,1850 MYSEN 132 m ² 1964 0 sov	20-04-2022	2 700 000	2 600 000		2 600 000	19 697
7 Løkkebergveien 10 ,1850 MYSEN 141 m ² 1967 3 sov	04-09-2022	2 850 000	2 750 000		2 750 000	19 504
8 Folkenborgveien 48 ,1850 MYSEN 150 m ² 1952 4 sov	29-05-2023	2 350 000	2 550 000		2 550 000	17 000

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.	4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 120 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 400 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 400 000

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.	800 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 200 000
--	------------	------------------

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

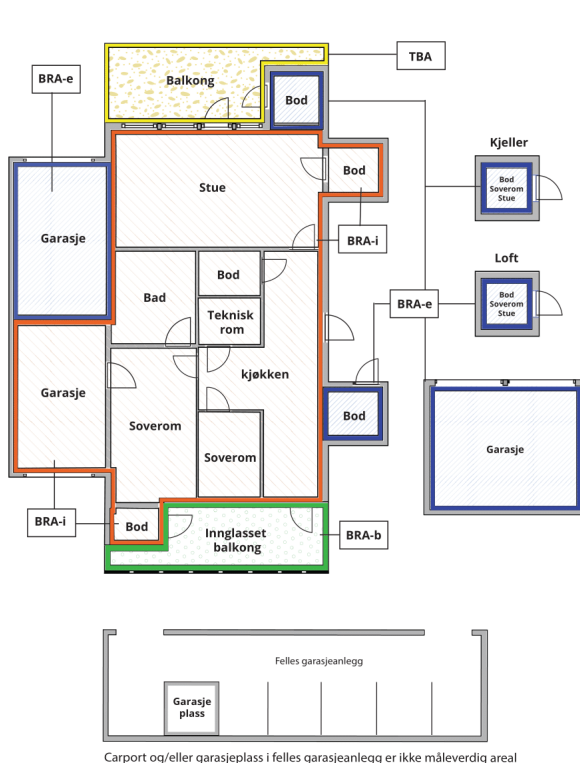
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

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

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	47			47		8	55
1. etasje	69			69	8		69
Kjeller	37	27		64			64
SUM	153	27			8	8	188
SUM BRA	180						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang		
1. etasje	Entré, gang, kjøkken, stue, spisestue, bad, trapperom		
Kjeller	Gang, boder, vaskerom	Garasje	

Kommentar

2. etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 55 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 47 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 8 m².

Garasje på 67 m², tilknyttet underetasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

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	135	45

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2025	Are Johan Moen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	172	40		0	771.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Karoline Olsens vei 13

Hjemmelshaver

Undrum Kjell

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i etablert bomiljø på Folkenborg. Barnevennlig og solrikt område. Det er ca. 1,5 km 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

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiet tomt på 771,3 m². Skrånende tomt. Opparbeidet med plenareal på flere sider av boligen samt diverse beplantning. Parkering skjer i garasje samt gårdsplass som er gruset.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	16.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	29.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende

konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.