

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Garasje, bod

 Smedgata 32B , 1850 MYSEN

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 330, bnr. 329, snr. 2

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 03.02.2026

Rapportdato: 09.02.2026

Oppdragsnr.: 13975-3275

Referansenummer: YL2345

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen



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

Moen Takst AS

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



Rapportansvarlig

Are Johan Moen

are@moentakst.no

415 58 912



Norsk takst

ØNITO

MOEN
TAKST

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

Leilighet med beliggenhet i 3. etasje. Bygningen ble oppført i 2007. Eksakt oppbygning av yttervegger er ikke kjent, men erfaringsmessig er det benyttet bærende konstruksjoner i betong med utfyllende bindingsverk, som er kledd utvendig med trekledning samt dels felter med puss. Bærende takkonstruksjon i tre. Taket er tekket med papp. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass, fra byggeåret.

Leiligheten fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, type Sigdal Kjøkken, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Bad/vaskerom, med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overhengende speil, belysning og sideskap, dusj samt toalett.

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

Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takoverbygget balkong på 12 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det støpt dekke belagt med fliser samt rekkverk i aluminium/glass. På veggen er det stikkontakt og belysning.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett i stue/kjøkken og soverom. Fliser i bad og entré. Vegger: Malte/tapetserte overflater i entré, kjøkken, stue og soverom. Fliser i bad. Himlinger: Malt betong og malte plater. Profilerte, lyse fyllingsdører.

Prefabrikkerte trapper mellom etasjene (fellesareal). Heis fra bakkeplan og mellom etasjene (ikke vurdert).

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom, med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overhengende speil, belysning samt sideskap. Dusj med dør av glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det installert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Badet/vaskerommet ventileres via ventil i himling, som er tilkoblet universalt anlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, type Sigdal Kjøkken, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyr og

platetopp og er tilkoblet universalvifte. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Boligen har mekanisk ventilasjon, styres via kjøkkenventilator. Tilluft via ventil i veggen.

Oppvarming:

Elektriske varmekabler i entre og bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Annet:

Varmtvannstanken på ca. 120 liter, er plassert under kjøkkenbenken og er fra byggeåret. Sikringsskap med automatiske sikringer

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles, eiet tomt på 8 300,2 m². Atriumsløsning i 2. etasje, som er pent opparbeidet med beplantninger og sitteplasser, asfalterte gang - og kjøreveier. Parkering skjer på felles parkeringsplass eller i garasje i felles anlegg.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	96 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	96 m ²
Totalpris	3 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

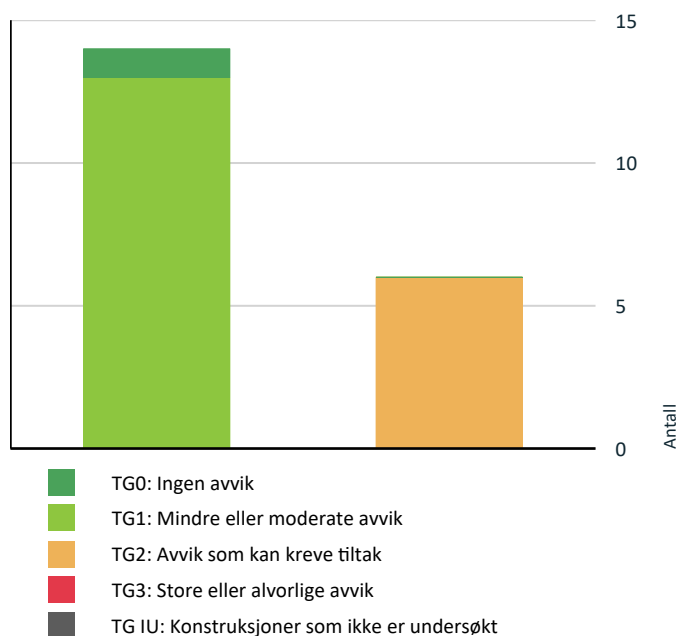
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- 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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energikarakteren (bokstav) angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.

Oppvarmingskarakteren (farge) forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

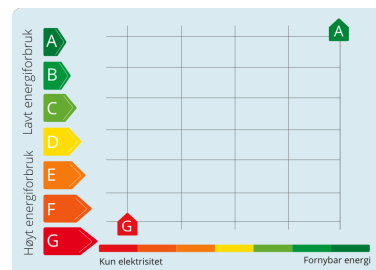
Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2007

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med papp.

TG 1 Veggkonstruksjon

Eksakt oppbygning av yttervegger er ikke kjent, men erfaringsmessig er det benyttet betong- og bindingsverksvegger som er kledd utvendig med trekledning samt dels felter med puss.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bærende takkonstruksjon i tre.

TG 2 Vinduer

Vinduer har rammer og karmen av tre.

Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass, fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Ved funksjonstesting av vinduer, ble det påvist at vindu i stue ikke kunne åpnes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Justering av vindu anbefales for å rette opp monteringsavvik og sikre enkel bruk. Uten tiltak kan videre slitasje oppstå på hengsler og rammer, noe som kan forkorte vinduenes levetid og funksjonalitet over tid.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Ytterdør til leilighet er en brann- og lyddør, type B30/dB35, fra byggeåret.

Terrassedør med isolerglass, fra byggeåret.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygget balkong på 12 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det støpt dekke belagt med fliser samt rekkverk i aluminium/glass. På veggen er det stikkontakt og belysning.



TG 2 Andre utvendige forhold

Fellesareal og utvendige konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett i stue/kjøkken og soverom. Fliser i bad og entré.

Vegger: Malte/tapetserte overflater i entré, kjøkken, stue og soverom. Fliser i bad.

Himlinger: Malt betong og malte plater.

- Overflater fremstår med noe slitasje, dog ikke mer enn man burde forvente alder tatt i betraktning.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke mellom etasjene.

Foretatt kontroll av planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt 5 mm i stue og 4 mm i soverom. Avvik er innenfor standardens krav til godkjent måleavvik.

Innvendige trapper

Prefabrikkerte trapper mellom etasjene (fellesareal).

TG 1 Innvendige dører

Profilerte, lyse fyllingsdører.

- Dører fremstår med noe slitasje, dog ikke mere enn man brude forvente alder tatt i betraktning.

Andre innvendige forhold

Heis fra bakkeplan og mellom etasjene (ikke vurdert).

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Bad/vaskerom, med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overhengende speil, belysning samt sideskap. Dusj med dør av glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det installert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Badet/vaskerommet ventileres via ventil i himling, som er tilkoblet universalt anlegg.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997 - 2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Påvist sprekke i flis ned mot gulv i dusjen, også påvist liten sprekke i fuge i overgang gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å holde flisen under oppsikt og følge med på eventuelle endringer. Utbedring eller utskifting av flis bør vurderes, men dette kan medføre risiko for skade på tettesjiktet, noe som kan føre til vanninntrenging i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Totalt fall er ansett som ok, og det er ok fall lokalt i dusjen. Dog vil eventuelt lekkasjvann/vannsløp utenfor dusjen ha vanskeligheter med å ledes mot sluk grunnet oppkant.

- Det er utført stikktakninger for å avdekke bom (hulrom) under fliser på gulvet. Det er påvist noen fliser med bom fordelt på baderomsgulvet. Det er utført stikktakninger på representative steder på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Fliser med bom (manglende heft til underlaget) bør overvåkes og vurderes for utbedring ved behov. Selv om bom i fliser ikke alltid er kritisk, kan det føre til sprekkdannelse eller at fliser løsner.

- Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjen. Eventuelt lekkasjevann/vannsløp fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen, med fuktskader som konsekvens.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

- Ikke påvist klemt membranløsning utenfor 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

Andre tiltak:

- Badet kan fungere med dagens avvik, men både tettesjikt og sluk har begrenset gjenværende levetid. På grunn av alder og usikker utførelse er det økt risiko for lekkasjer, særlig rundt sluket. Feil i dette området er en vanlig årsak til fuktskader i underliggende konstruksjoner. Det er viktig at vann ikke blir stående over vannlåsen i sluket, og jevnlig rensing er nødvendig for å redusere risikoen. Utbedring av tettesjiktet vil sjelden være økonomisk rasjonelt som enkeltstående tiltak, og bør vurderes ved en større oppgradering.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

3. ETASJE > BAD

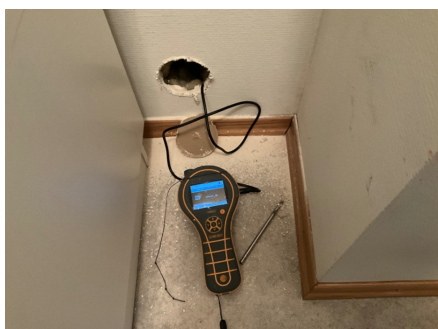
TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

Tilstandsrapport

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, type Sigdal Kjøkken, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyr og platetopp og er tilkoblet universalvifte. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt.

- 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.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, styres via kjøkkenventilator.
Tilluft via ventil i veggen.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken på ca. 120 liter, er plassert under kjøkkenbenken og er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann. Manglende oppgradering kan medføre økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatiske sikringer.

Elektriske varmekabler i entre og bad.

Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider.
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

Tilstandsrapport

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?

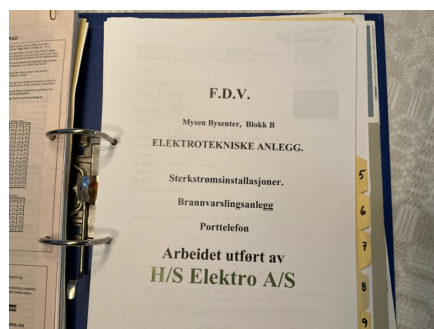
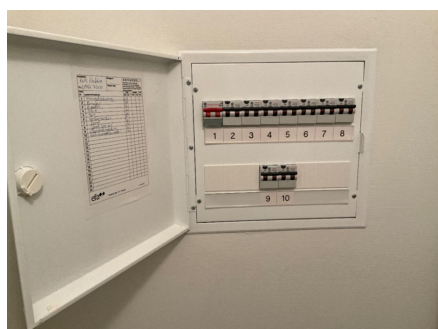
Nei

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?

Nei



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

96 m²/74 m²

Boligbygg med flere boenheter : Bad, Entré, Gang,
Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bod
Garasje, bod: Garasje, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

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 3 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 200 000

Konklusjon markedsverdi

3 200 000

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 Smedgata 32B ,1850 MYSEN 71 m ² 2007 2 sov	03-06-2025	2 850 000	2 780 000	623 627	3 403 627	45 995
2 Smedgata 32B ,1850 MYSEN 71 m ² 2007 2 sov	27-05-2024	3 200 000	3 200 000		3 200 000	42 667
3 Smedgata 32C ,1850 MYSEN 71 m ² 2008 2 sov	09-04-2025	3 150 000	3 150 000		3 150 000	42 568
4 Torggata 20 ,1850 MYSEN 87 m ² 2004 2 sov	11-12-2025	3 800 000	3 800 000		3 800 000	41 758
5 Smedgata 32A ,1850 MYSEN 71 m ² 2008 2 sov	28-01-2025	2 800 000	2 600 000	366 781	2 966 781	40 092
6 Meieriveien 10 ,1850 MYSEN 66 m ² 2002 2 sov	21-12-2025	2 250 000	2 500 000		2 500 000	37 879
7 Meieriveien 1 ,1850 MYSEN 71 m ² 1999 1 sov	19-05-2025	1 850 000	1 850 000	126 026	1 976 026	26 703
8 Meieriveien 1 ,1850 MYSEN 72 m ² 1999 2 sov	23-02-2025	1 205 931	1 205 931	134 740	1 340 671	18 620

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

Årlige kostnader

Fellesutgifter	Kr.	75 912
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	76 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 580 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 900 000

Garasje, bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Garasje, bod	Kr.	130 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 030 000

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.	700 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 750 000
--	------------	------------------

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?

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

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



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

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	74			74	12
SUM	74				12
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Bad, entré, gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Byttet kjøkkenkran, dusjbatteri og kran til vaskemaskin, arbeider utført av Askim og Mysen rør AS, foreligger faktura.

Garasje, bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

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

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)
Boligbygg med flere boenheter	70	4
Garasje, bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Are Johan Moen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	330	329		2	8300.2 m ²	I følge seeiendom.kartverket.n o	Ikke relevant

Adresse

Smedgata 32B

Hjemmelshaver

Mysen Bysenter Borettslag

Boligselskap

Mysen Bysenter Borettslag

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Organisasjonsnr

989954571

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i Mysen Bysenter, som ligger inntil Smedgata v/Mørstad Senter. Nyere borettslag i bygningen, med kombinert næring og bolig. Nærhet til kjøpesenter, bank, tog (ca. 55 minutter til Oslo S med nye Follobanen), buss, skoler, barnehager, kino, idrettshall, rekreasjons- og friluftsområder. Gangavstand til Helsestien, som er en flott tursti langs Mysenelva. Kort vei til Høytorp fort/Momarken

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig kloakk, via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen regulert område.

Om tomten

Felles, eiet tomt på 8 300,2 m². Atriumsløsning i 2. etasje, som er pent opparbeidet med beplantninger og sitteplasser, asfalterte gang- og kjøreveier. Parkering skjer på felles parkeringsplass eller i garasje i felles anlegg.

Bygninger på eiendommen

Garasje, bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Utvendig bod på 5 m².
- Svartsopp i undertak.

Garasje på 17 m², adkomst via vippeport med automatisk åpner.
- Svartsopp i undertak.

Det presiseres at det ikke er foretatt en detaljert tilstandsvurdering av bygningen. Konstruksjonen bør derfor gjennomgås nærmere av fagkyndig for en grundigere vurdering av byggets tekniske tilstand og nødvendige tiltak.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	28.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	03.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	03.02.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	03.02.2026		Fremvist		Nei
Energirapport			Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving 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.