

Tilstandsrapport



Enebolig



Platåveien 4, 1850 MYSEN



INDRE ØSTFOLD kommune



gnr. 155, bnr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 04.06.2025

Rapportdato: 06.06.2025

Oppdragsnr.: 21049-1767

Referansenummer: GI1981

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen

Vår ref:



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

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



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen omfatter en frittliggende enebolig oppført i 1974, fordelt over én hovedetasje samt kjeller og krypkjeller, med et samlet bruksareal på 113 m².

Boligen fremstår som gjennomgående funksjonell og jevnlig vedlikeholdt, men det er registrert enkelte tekniske og bygningsmessige avvik, særlig knyttet til våtrom, drenering og kjellerforhold. Bygget er oppført etter tidstypiske byggeskikker og har fått enkelte oppgraderinger de senere årene.

Planløsning og rominndeling:

1. etasje - Entré, stue, kjøkken, bad, 2 soverom og bod.
Kjeller - Vaskekjeller, gang, bod, lagerrom og fyrrom.
Krypkjeller - Ikke måleverdig areal, vurdert som risikokonstruksjon.

Utearealer, hagestue og terrasser:

Drivhus: Buet stålkonstruksjon med isolerende polykarbonat, areal ca. 12 m².
Treplattning: Ca. 7 m², etablert ved utebod og skjermet med levegg.
Terrasse: Sydvendt, ca. 34 m², utvidet og malt i 2023.

Bygningsmessig tilstand:

Grunnmur: Sementblokker med sprekker og indikasjoner på fukt, TG3.
Yttervegger: Bindingsverk uten luftet kledning, mangelfull musetetting.
Tak: Betongtakstein fra byggeår, TG2 pga. alder.
Vinduer og dører: Fra byggeår, slitasje og enkelte funksjonelle avvik.
Drenering: Opprinnelig fra byggeår, vurdert som utilstrekkelig, TG3.
Rom under terreng: Det er indikasjoner på fuktgjennomtrenging i vegger og kjellergulv, TG3.

Våtrom:

Bad i 1. etasje fra byggeåret med dusjkabinett, fliser og brystningspanel. Mangler tilfredsstillende tettesjikt, TG3.

Kjøkken:

Original innredning fra byggeår, oppgradert i 2022 med ny benkeplate, kum og smartpanel. Funksjonelt, men med enkelte tegn til slitasje.

Tekniske installasjoner:

El-anlegg: Skjult anlegg, nyere kurser og automatsikringer, forenklet kontroll.
Varmtvannsbereder: Ca. 200 l fra 2014, tilkoblet via stikkontakt (ikke iht. forskrift).
Oppvarming: Luft-til-luft varmepumpe (2017), panelovner, varmekabler på bad og peis med innsats.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

Vann og avløp:

Kobber- og plastrør fra byggeår. Irr og slitasje observert.

Tomt:

Tomten er pent opparbeidet med gårds plass i belegningsstein, oppført garasje (BRA 20 m²), drivhus og bod. Hagearealet har gressplen, plantekasser og blomsterbed. Deler av tomten heller inn mot bygget, noe som gir økt risiko for fuktinntrengning. Tomteavgrensning er delvis sikret med hekk og gjerde. Helhetsinntrykket er en brukervennlig og velholdt tomt med gode solforhold.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Besiktiget fra takfot i stige

*Av sikkerhetsmessige årsaker er gjennomføringene i taktekket ikke kontrollert fra tak.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra byggeår.

Det er montert, stigetrinn til pipen og overtrukket pipehatt (2022). Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med ståpende trekledning fra byggeår.

*Sist beiset i 2023

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra rafter med bordtak som undertak. I deler av loftet er det lagt gulv, tilkomst via loftsluke med nedfellbar stige
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra byggeåret. Det er etablert separate luftevinduer for naturlig ventilasjon.
Boligen har en ytterdør i heltre med sidefelt i glass, samt en hev-/skyv-balkongdør med 2-lags isolerglass. Begge fra byggeåret.
Boligen har en sydvendt terrasse på ca. 34 m² med adkomst fra stuen. Terrassegulvet er belagt med trykkimpregnerte terrassebord, og rekkverket er oppført i malt trevirke med liggende kledning.

*Terrassen er senere utvidet, og nytt rekkverk ble etablert og malt i 2023."

Boligen har en utvendig trapp ved inngangspartiet, utført i betong og utstyrt med rekkverk i malt treverk.

Drivhuset på eiendommen har et bruksareal på ca. 12 m² og er oppført med buet, galvanisert stålkonstruksjon og heldekkende vegger og tak i transparent, isolerende polykarbonat. Inngang via enkel dør i front. Drivhuset er godt plassert i hagen, med gunstige lys- og solforhold, og gir optimale forhold for dyrking av grønnsaker, urter og blomster gjennom store deler av året.

nnvendig er drivhuset innredet med plantekasser og gangbane i midten. Det er etablert enkel vanntilførsel og praktisk oppbevaringsplass for hageredskaper.

Totalt fremstår drivhuset som en nyttig og velholdt tilleggsfunksjon til eiendommen, tilpasset hobbydyrking og hageinteresserte. På eiendommen er det oppført en frittstående, utvendig bod med et bruksareal på ca. 4 m². Bodan er oppført med trekonstruksjoner og har stående kledning og saltak tekket med takstein. Vinduer gir dagslys innvendig, og adkomst skjer via en enkel tredør. Bodan fremstår som funksjonell for oppbevaring av hageutstyr og annet sesongbasert utstyr. I tilknytning til bodan er det etablert en

Beskrivelse av eiendommen

treplattung på ca. 7 m². Plattingen er bygget i trykkimpregneret trevirke og er plassert inntil levegg som skjermer mot innsyn og vind.

*Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Fliser i entré og kjøkken, belegget på soverom og bod, samt trestavs parkett i øvrige oppholdsrom. I kjelleren er det ubehandlet betongdekke i alle rom.
- Vegger: Overflater med tapet, malt tekstiltapet og malte plater. I kjelleretasjen forekommer både åpne murflater og vegger kledd med plater.
- Himling: Består av himlingsplater og panel i ulike rom.

*Alle innvendige vegger er overflatebehandlet med maling. Det ble lagt nytt gulvbelegg på soverom i 2023. Himlingen på soverom, bad og kjøkken ble malt i 2025.

Støpt betonggulv på grunn, uten isolasjon og diffusjonssperre i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

1.etasje:

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

Kjeller:

Det er målt ca 50 mm høydeforskjell på gulv i kjeller på ca 2 m, 8 mm gjennom hele rommet.

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

I stuen er det oppført en murt peis med innsats, utført i teglforblending med tilhørende vednisje og plate i naturstein på toppen. Peisen er tilkoblet en Leca-elementpipe (lettklinkerbasert).

*Ansvarer for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

Kjelleren ligger under terreng, og deler av ytterveggene har en utlektet konstruksjon. Ved hulltaking i forbindelse med fuktmåling ble det påvist svarpapp i veggen, noe som ut fra erfaring kan bidra til opphopning av fukt og redusert uttørring. Fuktmålingene viste verdier på henholdsvis 20 og 16,8 vektprosent i treverket, noe som indikerer forhøyet fuktinnhold. I tillegg ble det observert synlige fuktmerker og saltutslag på deler av grunnmuren der veggene ikke er utlektet. Eier opplyser at det ved kraftig nedbør tidligere har trengt vann inn i kjelleren.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller er tørr og fin på befaringsdagen, men det er også en mindre krypkjeller under badet uten tilkomst.

*Krypkjellere er generelt å betrakte som riskonstruksjon, krypkjellere er ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Årsak er ofte dårlig ventilering og/eller jordfukt transport fra grunnen. Boligen har en innvendig tretrapp mellom etasjene med åpne trappetrinn fra byggeåret.

Boligen har innvendige profilerte finerdører, samt en dør med glassfelt mellom entré og stue, montert i 2023

Kjeller har heltre fyllingsdører og en ståldør som gir adgang til fyrrommet fra byggeår.

Vaskemaskin og tørketrommel er plassert i kjelleren, hvor det også er montert en vegghengt utslagsvask i rustfritt stål med tilhørende blandebatteri. En enkel oppbevaringsløsning er etablert i tilknytning til vaskesonen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er fra byggeåret og har flislagt gulv kombinert med brystningspanel og slette, malte veggflater over. Rommet er innredet med et sortmalt baderomsinnredning med profilerte fronter og heldekkende servantplate med ettgreps kromfarget blandebatteri. Over servanten er det montert et speil med belysning samt to tilhørende sideskap for oppbevaring.

Videre har badet dusjkabinett og gulvmontert toalett. Gulvet er utstyrt med elektriske varmekabler, og ventilasjonen skjer via elektrisk avtrekksvifte.

*I 2023 ble det installert nytt dusjkabinett og blandebatteri.

Baderomsinnredningen ble samtidig overflatebehandlet med ny maling.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning i opprinnelig utførelse fra byggeåret, med slette heltre fronter og profilerte trehåndtak. I 2022 ble benkeplaten skiftet ut med ny laminatplate, og det ble samtidig montert smartpanel mellom benkeplate og overskap. I samme forbindelse ble det installert ny oppvaskkum i rustfritt stål med tilhørende blandebatteri. Det ble også etablert en skapdør i et tidligere åpent felt mellom benkeskap og oppvaskmaskin. Rørleggerarbeidet ble utført av Vinar WS & Sønn. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøle-/fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin under benkeplaten. Gulvet er flislagt, og rommet har god tilgang på naturlig lys gjennom vindu over kjøkkenbenken.

Innredningen viser tegn til normal aldring og bruksslitasje, men fremstår som funksjonell og vedlikeholdt.

*Ettersom det ikke er foretatt endringer i den faste elektriske installasjonen eller vanninstallasjoner, foreligger det ikke krav om installasjon av komfyrvakt eller lekkasjesikring (waterguard). Ettermontering anbefales likevel som et forebyggende tiltak. Kjøkkenventilator er plassert over komfyren med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør i kobber fra byggeår, med stoppekran plassert i kjelleren.

Beskrivelse av eiendommen

Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak og staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc. Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg, noe som er typisk for boliger oppført på det aktuelle tidspunktet.

*Det er satt inn nye ventiler i yttervegg i 2022

Boligens oppvarming består av en luft-til-luft varmepumpe plassert i stue, installert i 2017, samt peis med innsats i samme etasje. Det er elektriske varmekabler på bad, mens øvrige rom varmes opp med panelovner eller tilsvarende elektriske varmekilder.

*Opprinnelig var boligen tilknyttet et Klimanette varmluftsanlegg (olje-og el-styrt) med en oljetank plassert i fyrrommet. Anlegget er ikke lenger i bruk.
En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2014, plassert i fyrrommet.

*Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.

Endringer i forskrifter:

I 2010 ble det innført krav om direkte tilkobling for varmtvannsberedere med en effekt over 2000 W. Mange produsenter tilpasset seg dette ved å produsere beredere med en effekt på 1950 W. I 2014 ble kravene i NEK 400 skjerpet, slik at fast tilkobling nå gjelder for alle beredere med en effekt over 1500 W.

Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) innførte kravet om fast tilkobling fordi varmtvannsberedere vanligvis står på samme sted gjennom hele sin levetid. Bruk av stikkontakt kan føre til varmeutvikling og økt brannfare.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang. Boligen har et skjult elektrisk anlegg, hvor ledningsføringen i hovedsak er lagt skjult i vegger og himling.

- Hovedsikring 40 amp
- Kurser 13

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet. Fuksikring og drenering fra byggeåret
Boligen har en grunnmur av sementblokker, fundamentert på en betonggsåle fra byggeåret. Tilbygget har en ringmur av lettklinkerblokker.
Eiendommen ligger i et skrående terreng med fall inn mot bygget. Utvendige avløpsrør av ukjent materiale og vannledning av kobber.

Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.
Boligen har en oljetank plassert i fyrrommet fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

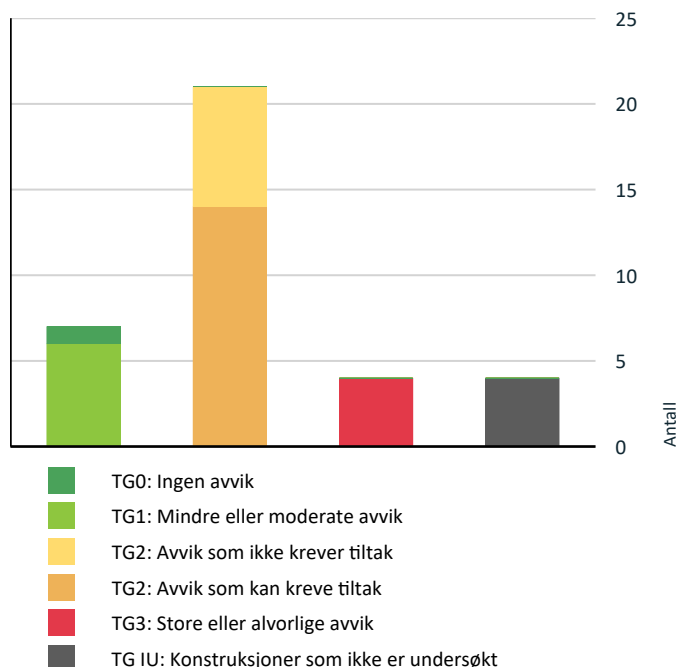
Kjeller har i dag flere rom som ikke fremkommer på byggemeldte tegninger

Garasje

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

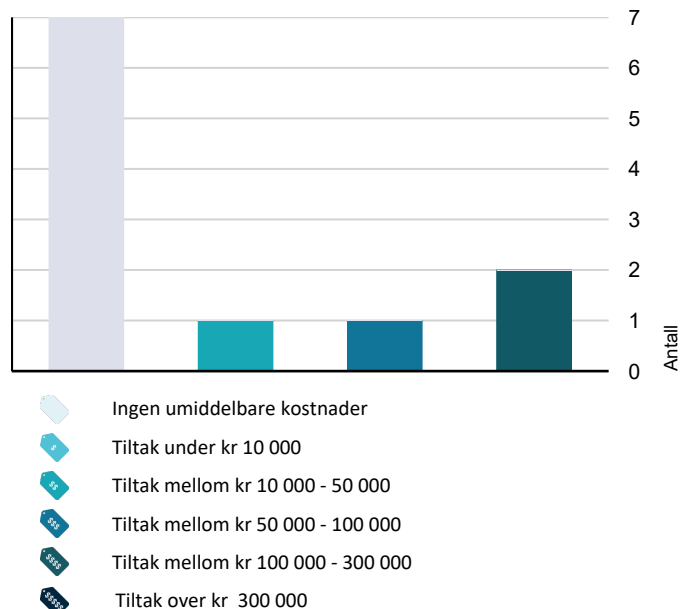
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendig bod [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1974

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Benyttes til boligformål.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Innvendig overflater	Alle innvendige vegger er overflatebehandlet med maling. Det ble lagt nytt gulvbelegg på soverom i 2023. Himlingen på soverom, bad og kjøkken ble malt i 2025. Innvendige dører ble skiftet i 2023. I tillegg ble det samme år montert nytt sikkerhetsglass i vinduet mellom vindfang og stue.
2025	Tekniske installasjoner	Ny stoppekran i kjeller
2024	Tilsyn av pipen ble utført	29.05.2024
2024	Elektrisk anlegg	Det er langt inn nye kruser + diverse andre arbeider. Utført av E-Geniet AS
2023	Bad	Det er montert nytt dusjkabinett og nytt blandebatteri. Baderomsinnredningen ble overflatebehandlet med maling i forbindelse med at stikkkontakten ble flyttet.
2023	Veggkonstruksjon	Sist beiset
2022	Elvia	Elvia gjennomførte kontroll av det elektriske anlegget den 05.01.2022 og har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.
2022	Nedløp og beslag	Ny pipehatt
2022	Kjøkken	Det er installert ny vask, nytt blandebatteri og benkeplate, samt montert smartpanel mellom benkeplate og overskap. I tillegg ble det etablert en dør i et tidligere åpent felt mellom benk og oppvaskmaskin. Rørleggerarbeidene ble utført av Vinar WS & Sønn.
2021	Balkonger, terrasser og trapper	Terrasse utvidet og satt opp nytt rekkverk. Arbeidet er gjort på dugnad/familie. Rekkverket ble malt i 2023
2021	Kjeller	Vaskemaskinen var opprinnelig plassert på badet, men er senere flyttet til et kjellerrom. I den forbindelse er det utført arbeid av rørlegger og elektriker, herunder etablert ny elektrisk kurs og stikkontakt i kjeller, samt nødvendig rørføring for tilkobling av vaskemaskin.
2022	Ventilasjon	Det er satt inn nye ventiler i yttervegg
2017	Luft til luft varmepumpe	

UTVENDIG

Takteking

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med betongtakstein fra byggeår. Besiktiget fra takfot i stige

*Av sikkerhetsmessige årsaker er gjennomføringene i taktekket ikke kontrollert fra tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra byggeår.
Det er montert, stigetrinn til pipen og overtrukket pipehatt (2022).

Vurdering av avvik:

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

Ikke montert snøfangere på boligen. Krav ved oppføringstidspunktet sier: "Beskyttelse mot snø og isdannelser på bygningen som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres eller sikres. Snø, is og smeltevann skal ikke kunne skade bygningen eller dens konstruksjoner".

Konsekvens/tiltak

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

Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder. Ingen krav ved oppføringstidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med ståpende trekledning fra byggeår.

*Sist beiset i 2023

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at kledningen ikke er luftet, noe som er vanlig på eldre hus, men likevel virker å fungere. Dette er normalt avhengig at ytterveggen er mindre tett enn i nyere hus.

Ikke registrert tilstrekkelig med musetetting i nedre del av kledning, avvik øker risiko for at mus kommer inn i bygning.

Kledningen viser værslitasje og tørkesprekker, men fremstår som godt vedlikeholdt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Det bør foretas gjennomgang av musetetting rundt boligen, for å forhindre at mus trenger inn i boligen, skader på materialer samt vond lukt som konsekvens.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra rafter med bordtak som undertak. I deler av loftet er det lagt gulv, tilkomst via loftsluke med nedfellbar stige

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen. Misfarging observeres stedvis på taktro. Det ble hverken påvist synlige skadesymptomer av større betydning, eller målt forhøyet trefuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gjennomføringer i taktekket er som regel svake punkt hvor det fort oppstår lekkasje, kontinuerlig tilsyn er anbefalt. Ved renovering bør dampspærrefunksjonen utbedres.

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra byggeåret. Det er etablert separate luftervinduer for naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitte vinduskarmer med sprekker bør repareres/vedlikeholdes eller skiftes ut for å sikre tetthet og forhindre fuktskader. Uten tiltak kan skadene forverres og svekke vinduets funksjon.

TG 2 Dører

Boligen har en ytterdør i heltre med sidefelt i glass, samt en hev-/skyv-balkongdør med 2-lags isolerglass. Begge fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene viser tegn til elde og slitasje, men uten at det er avdekket noe skader.

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når døren bør byttes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nyere dører har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en sydvendt terrasse på ca. 34 m² med adkomst fra stuen. Terrassegulvet er belagt med trykkimpregnerte terrassebord, og rekkverket er oppført i malt trevirke med liggende kledning.

*Terrassen er senere utvidet, og nytt rekkverk ble etablert og malt i 2023."

TG 2 Utvendige trapper

Boligen har en utvendig trapp ved inngangspartiet, utført i betong og utstyrt med rekkverk i malt treverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er påvist dårlig innfesting av rekkverk.

Rekkverkets høyde ble målt til ca 92 cm. I henhold til dagens krav skal høyden være minimum 1,0 meter der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

Innfestingen av rekkverket bør undersøkes nærmere og foreta nødvendige tiltak.

Andre utvendige forhold

Drivhuset på eiendommen har et bruksareal på ca. 12 m² og er oppført med buet, galvanisert stålkonstruksjon og heldekkende vegger og tak i transparent, isolerende polykarbonat. Inngang via enkel dør i front. Drivhuset er godt plassert i hagen, med gunstige lys- og solforhold, og gir optimale forhold for dyrking av grønnsaker, urter og blomster gjennom store deler av året.

nnvendig er drivhuset innredet med plantekasser og gangbane i midten. Det er etablert enkel vanntilførsel og praktisk oppbevaringsplass for hageredskaper.

Totalt fremstår drivhuset som en nyttig og velholdt tilleggsfunksjon til eiendommen, tilpasset hobbydyrking og hageinteresserte.



Utvendig bod

På eiendommen er det oppført en frittstående, utvendig bod med et bruksareal på ca. 4 m². Boden er oppført med trekonstruksjoner og har stående kledning og saltak tekket med takstein. Vinduer gir dagslys innvendig, og adkomst skjer via en enkel tredør. Boden fremstår som funksjonell for oppbevaring av hageutstyr og annet sesongbasert utstyr. I tilknytning til boden er det etablert en treplattning på ca. 7 m². Plattingen er bygget i trykkimpregnert trevirke og er plassert inntil levegg som skjermer mot innsyn og vind.

*Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



INNENDIG

Overflater

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Fliser i entré og kjøkken, belegg på soverom og bod, samt trestavs parkett i øvrige oppholdsrom. I kjelleren er det ubehandlet betongdekke i alle rom.
- Vegger: Overflater med tapet, malt tekstiltapet og malte plater. I kjelleretasjen forekommer både åpne murflater og vegger kledd med plater.
- Himling: Består av himlingsplater og panel i ulike rom.

*Alle innvendige vegger er overflatebehandlet med maling. Det ble lagt nytt gulvbelegg på soverom i 2023. Himlingen på soverom, bad og kjøkken ble malt i 2025.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene har normal bruksslitasje, herunder hakk og merker, men det ble ikke observert skader av vesentlig betydning. På kjøkkenet er det sprekker i flere av flisefugene, og i entréen er det et felt der det er innfelt parkett i stedet for fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.
Sprekker i fuger bør utbedres lokalt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv på grunn, uten isolasjon og diffusjonssperre i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

1. etasje:

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

Kjeller:

Det er målt ca 50 mm høydeforskjell på gulv i kjeller på ca 2 m, 8 mm gjennom hele rommet.

Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 2 Pipe og ildsted

I stuen er det oppført en murt peis med innsats, utført i teglforblending med tilhørende vednisje og plate i naturstein på toppen. Peisen er tilkoblet en Leca-elementpipe (lettklinkerbasert).

*Ansaret for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det ble gjennomført tilsyn av pipen den 29.05.2024.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren ligger under terreng, og deler av ytterveggene har en utlektet konstruksjon. Ved hulltaking i forbindelse med fuktmåling ble det påvist svarpapp i vegg, noe som ut fra erfaring kan bidra til opphopning av fukt og redusert uttørking. Fuktmålingene viste verdier på henholdsvis 20 og 16,8 vektprosent i treverket, noe som indikerer forhøyet fuktinnhold. I tillegg ble det observert synlige fuktmerker og saltutslag på deler av grunnmuren der veggene ikke er

Tilstandsrapport

utlektet. Eier opplyser at det ved kraftig nedbør tidligere har trengt vann inn i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er indikasjoner på fuktgjennomtrenging i vegger og kjellergulv i form av saltutslag og fuktmerker. Saltutslag dannes når fuktighet kommer igjennom mur og krystalliseres på innsiden av kjellermurvegg.

Det ble gjennomført fuktmåling i bunnsvillen med bruk av protimeter MMS2, hvor resultatet viste et fuktinnhold på 20 vektprosent. Dette indikerer en fuktbelastning i konstruksjonen. Samtidig ble det påvist at veggen inneholder svartpapp, noe som ikke lengre benyttes da erfaringer viser at plasten forhindrer uttørking og dermed øker risikoen for opphopning av fukt og utvikling av skader over tid.

Til orientering bør fuktinnhold i treverk normalt være under 15 vektprosent. Ved fuktinnhold over 17 vektprosent øker risikoen for utvikling av muggsopp og råte, og ved verdier over 20 vektprosent anses forholdene som gunstige for råtevekst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Fukt i konstruksjoner over lengre tid kan medføre mugg- og råteskader, samt dårlig innelima. Bruk av organiske materialer inntil mur uten tilstrekkelig fuktsikring og ventilering forsterker faren for skjulte skader. Saltutslag og vanninntrengning tyder på mangelfull utvendig fuktsikring/drenering og gir risiko for gjentakende fuktproblemer. Kjelleren anses uegnet som varig oppholdsrom slik tilstanden er i dag.

Tiltak:

- Vurdering og eventuelt utbedring av utvendig drenering og fuktsikring av grunnmur.
- Fjerning av organiske materialer fra innvendige kjellervegger.

Kjeller bør ikke brukes til varig opphold før det er gjennomført tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG IU Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kryp kjeller er tørr og fin på befaringsdagen, men det er også en mindre krypkjeller under badet uten tilkomst.

*Krypkjellere er generelt å betrakte som riskonstruksjon, krypkjellere er ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Årsak er ofte dårlig ventilering og/eller jordfukt transport fra grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en riskonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er ikke adkomst til krypkjelleren under badet og den er ikke undersøkt innvendig.

Det er ikke etablert fuktsperre mot grunnen i krypkjelleren. Jo mindre fukt som trenger opp i krypkjelleren fra grunnen, dess mindre fukt skal ventileres ut i det fri. I krypkjellere uten støpt bunn er det derfor en god idé å dekke bakken med en fuktsperre.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres tilkomst til krypkjeller under bad og fuktsperre på bakken i kryprommet.

Tilstandsrapport

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har en innvendig tretrapp mellom etasjene med åpne trappetrinn fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige profilerte finerdører, samt en dør med glassfelt mellom entré og stue, montert i 2023

Årstell: 2023

Kilde: Eier

TG 2 Innvendige dører kjeller

Kjeller har heltre fyllingsdører og en ståldør som gir adgang til fyrrommet fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene viser tegn til alder og slitasje, og enkelte dører har nedsatt funksjon ved at de tar i karm ved lukking

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av dørene vurderes som en bruksmessig og estetisk vurdering for ny eier. Det anses ikke som nødvendig med tiltak på nåværende tidspunkt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vaskekjeller

Vaskemaskin og tørketrommel er plassert i kjelleren, hvor det også er montert en vegghengt utslagsvask i rustfritt stål med tilhørende blandebatteri. En enkel oppbevaringsløsning er etablert i tilknytning til vaskesonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert sluk i rommet, og det er heller ikke installert lekkasjesikring med for eksempel en Waterguard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere et lekkasjesikring, som for eksempel Waterguard, for å beskytte tiliggende konstruksjoner ved lekkasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er fra byggeåret og har flislagt gulv kombinert med brystningspanel og slette, malte veggflater over. Rommet er innredet med et sortmalt baderomsinnredning med profilerte fronter og heldekkende servantplate med ettgreps kromfarget blandebatteri. Over servanten er det montert et speil med belysning samt to tilhørende sideskap for oppbevaring.

Videre har badet dusjkabinett og gulvmontert toalett. Gulvet er utstyrt med elektriske varmekabler, og ventilasjonen skjer via elektrisk avtrekksvifte.

*I 2023 ble det installert nytt dusjkabinett og blandebatteri. Baderomsinnredningen ble samtidig overflatebehandlet med ny maling.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet kan fortsatt benyttes, forutsatt varsom bruk. Det anbefales å fortsatt benytte dusjkabinett for å begrense vannbelastningen og dermed redusere risikoen for fuktskader. Det presiseres likevel at dette ikke erstatter eller kompenserer for manglende eller utilstrekkelig tettesjikt/membran i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning i opprinnelig utførelse fra byggeåret, med slette heltre fronter og profilerte trehåndtak. I 2022 ble benkeplaten skiftet ut med ny laminatplate, og det ble samtidig montert smartpanel mellom benkeplate og overskap. I samme forbindelse ble det installert ny oppvaskkum i rustfritt stål med tilhørende blandebeholder. Det ble også etablert en skapdør i et tidligere åpent felt mellom benkeskap og oppvaskmaskin. Rørleggerarbeidet ble utført av Vinar WS & Sønn. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøl-/fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin under benkeplaten. Gulvet er flislagt, og rommet har god tilgang på naturlig lys gjennom vindu over kjøkkenbenken.

Innredningen viser tegn til normal aldring og bruksslitasje, men fremstår som funksjonell og vedlikeholdt.

*Ettersom det ikke er foretatt endringer i den faste elektriske installasjonen eller vanninstallasjoner, foreligger det ikke krav om installasjon av komfyrvakt eller lekkasjesikring (waterguard). Ettermontering anbefales likevel som et forebyggende tiltak.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator er plassert over komfyren med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren er preget av høy alder og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilatoren har sannsynligvis begrenset gjenværende levetid som følge av alder. Det bør påregnes utskifting ved svikt eller redusert funksjon. Funksjon og kapasitet bør kontrolleres nærmere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber fra byggeår, med stoppekran plassert i kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Irr er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobberrørene.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kobberrørene bør inspiseres og rengjøres ved irrdannelse, og beskyttes mot fukt og kjemikalier. Om korrosjonen er omfattende, kan utskifting være nødvendig for å unngå lekkasjer og dyre reparasjoner.

Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak og staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg, noe som er typisk for boliger oppført på det aktuelle tidspunktet.

*Det er satt inn nye ventiler i yttervegg i 2022

Varmesentral

Boligens oppvarming består av en luft-til-luft varmepumpe plassert i stue, installert i 2017, samt peis med innsats i samme etasje. Det er elektriske varmekabler på bad, mens øvrige rom varmes opp med panelovner eller tilsvarende elektriske varmekilder.

*Opprinnelig var boligen tilknyttet et Klimanette varmluftsanlegg (olje-og el-styrt) med en oljetank plassert i fyrrommet. Anlegget er ikke lengre i bruk.

Varmtvannstank

En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2014, plassert i fyrrommet.

*Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.

Tilstandsrapport

Endringer i forskrifter:

I 2010 ble det innført krav om direkte tilkobling for varmtvannsberedere med en effekt over 2000 W. Mange produsenter tilpasset seg dette ved å produsere beredere med en effekt på 1950 W. I 2014 ble kravene i NEK 400 skjerpet, slik at fast tilkobling nå gjelder for alle beredere med en effekt over 1500 W.

Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) innførte kravet om fast tilkobling fordi varmtvannsberedere vanligvis står på samme sted gjennom hele sin levetid. Brul av stikkontakt kan føre til varmeutvikling og økt brannfare.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i et skap 1.etasje.

- Hovedsikring 40 amp
- Kurser 13

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

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.

Ukjent

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

Ja

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

Nei

Det er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999, og det er kun fremlagt samsvarserklæring for deler av arbeidet. Manglende dokumentasjon for resterende deler gjør det vanskelig å bekrefte at hele anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Nei

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

Nei

Generell kommentar

Elvia gjennomførte kontroll av det elektriske anlegget den 05.01.2022 og har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.

Eier har fått utført arbeider på det elektriske anlegget etter kontrollen, men ettersom den foreliggende kontrollen er gjennomført innenfor de siste fem årene, og dokumentasjon i form av samsvarserklæringer foreligger for samtlige arbeider, vurderes det som ikke hensiktsmessig å anbefale en utvidet el-kontroll på nåværende tidspunkt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Branntekniske forhold

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

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Med bakgrunn i avdekkede forhold i rom under terreng, samt fravær av utvendig fuktsikring av grunnmuren, må det påregnes at eksisterende drenering er utilstrekkelig og bør skiftes ut for å redusere fuktbelastningen på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

Boligen har en grunnmur av sementblokker, fundamentert på en betonggsåle fra byggeåret. Tilbygget har en ringmur av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold

Eiendommen ligger i et skrående terreng med fall inn mot bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget har stedvis begrenset fall bort fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom terrenget ikke heller tilstrekkelig bort fra bygningen, kan overflatevann renne inn mot grunnmuren. Dette kan øke fuktbelastningen på konstruksjonen, redusere dreneringens effekt og i verste fall føre til vanninntrengning i kjeller eller sokkeletasje. Over tid kan dette også bidra til skader som fuktige kjellervegger, muggvekst og svekket bærekonstruksjon.

Terrenget rundt bygningen bør justeres slik at det har en helning på minst 1:50 (2 cm per meter) over en avstand på minst 3 meter ut fra grunnmuren. Dette sikrer at overflatevann ledes bort fra bygget. Eventuelt kan det etableres drenerende tiltak som drengrofter, sandfang eller fordrøyningsløsninger for å håndtere overvann effektivt. Ved store vannmengder eller utfordrende grunnforhold kan ytterligere tiltak som kantdrenering eller avledning med drengroter vurderes.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør av ukjent materiale og vannledning av kobber. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Oljetank

Boligen har en oljetank plassert i fyrrommet fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke opplyst om at tanken er sanert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oljetanken er ikke lengre i bruk og bør derfor enten saneres eller fjernes.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1974

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Eiendommen har en frittliggende garasje oppført i bindingsverk med et bruksareal på 20 m². Bygget er fundamentert på støpt plate på grunn og har utvendig stående trepanel. Taket er utformet som saltak med eldre betongtakstein, og det er montert elektrisk leddport med motorisert åpner.

*Takstmann har gjennomført en forenklet visuell besiktigelse av bygget, hvor det er observert enkelte mindre sprekker, samt svanker og ujevnheter i betongdekket. Med hensyn til byggets alder vurderes dette som forhold som må forventes, og det må påregnes behov for vedlikehold og eventuelle lokale utbedringer.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



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 byggtetnisk 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	101	4		105	41
Kjeller	8			8	
Krypkjeller					
SUM	109	4			41
SUM BRA	113				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, 2 Soverom, Bad, Bod, Stue, Kjøkken	Utvendig bod	
Kjeller	Gang, 2 Boder, Lagerrom, Fyrrom, Vaskekjeller		
Krypkjeller		Kryperom	

Kommentar

“Takhøyden i kjeller ble målt til ca. 1,80 meter, med unntak av ett rom med tilkomst til krypkjeller, hvor høyden ble målt til ca. 1,91 meter. Dette rommet oppfyller dermed kravene til måleverdig areal i henhold til NS 3940.”

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller har i dag flere rom som ikke fremkommer på byggemeldte tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

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

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 byggt teknisk 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	101	8
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2025	Christian Amundsen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	155	29		0	902.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Platåveien 4

Hjemmelshaver
Lyng Mette Pia

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et etablert og rolig boligområde på Mysen, i kort avstand til sentrum. Området er preget av lav boligbebyggelse med eneboliger og rekkehus, omgitt av grønne omgivelser og lite gjennomgangstrafikk. Her bor man barnevennlig og skjermet, samtidig som man har kort vei til det meste.

Det er gangavstand til både barnehager, barneskole og Mysen videregående skole, i tillegg til fritidstilbud, idrettsanlegg og lekeplasser. Mysen sentrum ligger kun få minutters gange unna, og tilbyr et godt utvalg av butikker, kafeer, serveringssteder, helsetjenester og kulturtilbud. Det finnes også flere treningsentre og en hyggelig gågate med lokale forretninger. Kollektivtilbudet er godt, med både tog og bussforbindelser fra Mysen stasjon. Herfra går det tog mot Oslo via Ski, med pendlervennlig reisetid. For bilister er det enkel adkomst til E18 og øvrige hovedfartsårer, noe som gir god tilgjengelighet mot både Oslo og Østfoldbyene.

Nærområdet byr også på fine tur- og rekreasjonsområder, med skog og mark i umiddelbar nærhet. Det er flere merkede stier, lysløyper og friluftsområder som innbyr til aktivt friluftsliv hele året.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten fremstår som velstelt og gjennomtenkt opparbeidet, med stor innkjørsel og romslig gårdsplass belagt med belegningsstein som gir god tilgjengelighet og rikelig med parkeringsareal. På eiendommen er det oppført en frittstående garasje, i tillegg til et drivhus og en utebod. Drivhuset er plassert lunt til og gir gode forhold for dyrking. Ved siden av boden er det anlagt en enkel treplattung med tilhørende levegg, som skaper en skjermet og trivelig uteplass. Hagearealet er tilført flere plantekasser og blomsterbed, og gressplen rundt boligen gir rom for lek og rekreasjon. Tomten er delvis avgrenset med hekk og gjerde mot naboer, noe som gir både struktur og skjerming. Helhetsinntrykket er en funksjonell og godt tilpasset tomt med gode solforhold og brukervennlig utforming.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

År

2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.06.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Boligpass			Fremvist		Nei
Ferdigattest			Eksisterer Ikke		Nei
Byggemeldte tegninger			Fremvist		Nei
Meglerpakke/kommunali nfo			Fremvist		Nei
Midlertidig brukstillatelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.06.2025	
2	06.06.2025	
3	06.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GI1981>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Boligpass®

Enebolig

4. juni 2025

Byggeår:

1974

Tilleggsbygg på eiendommen:

Garasje

Redskapsbod

Antall bad i boligen

1

Hulltaking på bad

Hulltaking er OK

Kjeller / sokkeletasje

Ja

Oppholdsrom i kjeller

Nei

Hulltaking i kjeller

Hulltaking er OK

Navn på forsikringsselskap for boligforsikring (ikke innbo)

Frende

Forsikringstype og avtalenummer

1114079

Forsikringssum

4584

Forsikringspremie **4584**

Opplysninger om boligen

Påbygg/tilbygg

Taktekking

Nedløp og beslag

2022

Ny pipehatt.

Veggkonstruksjon

Fasader/ytterkledning sist malt/
beiset

2023

Vinduer

Dører

Balkonger, terrasser og trapper

2021

Terrasse utvidet og satt opp nytt rekkverk. Arbeidet er gjort på dugnad/familie.

Terrassegulv / konstruksjoner sist
malt / beiset:

Rekkverk malt 2023

Overflater

2021

Alle vegger innvendig malt. Nytt gulvbelegg soverom i 2023. Tak malt på soverom, bad og kjøkken i 2025. Nye innedører 2023.
Nytt sikkerhetsglass i gangvindu mellom vindfang og stue 2023.

På gulv:

Parkett, Laminat, Vinyl

På vegger:

Panel, Fliser, Tapet, Sponplater

I tak/himlinger:

Panel, Plater

Etasjeskille/gulv på grunn

Kjennes det til skjevheter i gulv?

Nei

Radon

Er det gjennomført radonmåling eller tiltak på radon i boligen?

Nei

Pipe/ildsted

Sotluke/feieluke lokalisert:

Kjeller

Utført tilsyn på pipe/ildsted?

Ja

Tilsynsår:

29.05.2024

Foreligger tilsynsrapport?

Ja

Ble det avdekket forhold som ikke er utbedret etter tilsynet ?

Nei

Rom under terreng

Har boligen kjeller / sokkeletasje?

Ja

Vaskemaskin og utslags kom i kjeller-rom.

Oppholdsrom i kjeller?

Nei

Hulltaking i utforede vegger

Hulltaking er OK

Krypkjeller

Har boligen kryprom / krypkjeller?

Ja

Mulighet for adkomst?

Ja

Hvor er adkomst til kryprom/krypkjeller?

Adkomst i kjeller.

Innvendige trapper

Ukjent

Våtrom

Antall bad i boligen

1

Badet er av ukjent alder/opprinnelse

I hvilken grad oppleves det at vannet renner til sluk når det dusjes? (avrenning)

Ikke aktuelt

Har badet vegghengt klosett med innebygd sisterne?

Nei

Hulltaking i tilknytning til bad:

Hulltaking er OK

Har boligen separat vaskerom?

Ja

2021

Vaskerommet er delvis oppgradert etter byggeåret (enkelte utskiftninger)

Beskrivelse av tiltak / oppgraderinger:

Vaskemaskin var plassert på baderom men ble flyttet til kjellerrom. Rørlegger og elektriker arbeid har dermed blitt utført. Ny kurs og stikk til kjeller i tillegg til rørarbeid for vaskemaskin.

Er arbeidene fagmessig utført?

Ja

Foreligger dokumentasjon på utførte arbeider?

Ja

Kjøkken

Antall kjøkken i boligen

1

Kjøkkenet har en standard fra byggeåret

Type/produsent:

ukjent produsent

Toalettrom/spesialrom

Har boligen separat(e) toalettrom?

Nei

Tekniske installasjoner

Offentlig vann og avløp?

Ja

2025

Beskrivelse av tiltak / oppgraderinger:

Ny stoppekran kjeller.

Hovedstoppekran lokalisert:

Kjeller.

Hvilke av disse alternativene stemmer når det gjelder boligens ventilasjon?

Separat avtrekk på bad og/eller kjøkken

Har boligen luft-til-luft varmepumpe?

Ja

Installert:

2017

Har boligen et vannbårent varmesystem? F.eks vannbåren varme i gulv

Ja

Gi en kort beskrivelse av boligens varmesystem og årstall for installasjoner.

Varmepumpe fra 2017

Foreligger det dokumentert service på anlegget, utført i løpet av siste 2 år?

Ja

Boligen har dels skjult og dels åpent elektrisk anlegg

Sikringsskap plassert:

Plassert i skap i gangen ved kjøkken.

Oppgraderinger:

Ja

2024

Nye kurser.

Foreligger det dokumentasjon på nevnte installasjoner?

Ja

Sist gjennomførte tilsyn:

2022

Foreligger det en rapport fra tilsynet?

Ja

Spørsmål knyttet til el-anlegget

	Ja	Nei	Ukjent
Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? (gjelder mens du har eid boligen)	✓		
Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som IKKE er utbedret, eller er kontrollen over 5 år?		✓	
Forekommer det at sikringene løses ut?		✓	
Har det vært brann, brantilløp eller varmegang i anlegget?		✓	

Røykvarslere:

Ja, minst én i samtlige plan

Boligens slukningsutstyr:

Boligen har brannslukningsapparat(er)

Tomteforhold

Utført tiltak på boligens drenering, eller annen fuktsikring av grunnmur?

Nei

Kjennes det til sprekker, setninger eller andre avvik i grunnmur/fundamenter?

Ja

Vegg i kjeller rom har litt dårlig murpuss. Dette har vært sånn siden jeg kjøpte huset.

Kjennes det til nedgravde olje-/brenselstanker på eiendommen?

Nei

Dokumentasjon som følger boligen

	Huk av her om dokumentasjonen foreligger	Vennligst oppgi dato på dokumentet (dd.mm.åå)
Arealoversikt	✓	2021
Samsvarserklæring	✓	2024
Tidligere takst	✓	2021
Kvitteringer på håndverkertjenester	✓	2025

Foreligger det en tidligere takst /
verdivurdering / tilstandsrapport på boligen?

Ja

Økonomi og andre forhold

Eierkostnader:

Renovasjon

Vann og avløp

Boligforsikring

Årlig sum for ovennevnte kostnader **15343**

Utstyr som følger boligen:

Alarmsystem

Garderobeskap

Bredbånd

Øvrige relevante fasiliteter/utstyr:

Sector Alarm kan følge boligen hvis ønskelig.

Energi/oppvarming

Energikilder i boligen:

Strøm/elektrisitet

Vedfyring/biobrensel

Varmepumpe (luft-til-luft)

Oppvarmingskilder i boligen:

Åpent ildsted (peis)

Varmekabler/varmefolie

Luft-til-luft varmepumpe

Antall ildsteder i boligen:

1

Rom med elektriske varmekabler/varmefolie:

Bad.

Tilleggsbygg på eiendommen:

Garasje

Redskapsbod

Garasje oppført:

Ukjent

Egenskaper for garasje:

Isolert	Innlagt strøm	Inneholder bod	Aut. portåpner	Loft med lagring	Innredet loft
	✓		✓		

Redskapsbod oppført:

Ukjent

Egenskaper for for redskapsbod:

Isolert	Innlagt strøm
	✓

Boligpass®

www.boligpass.no



I samarbeid med

Boligmappa

© 2025