


Tilstandsrapport

 Enebolig
 Kildeveien 51, 1852 MYSEN
 INDRE ØSTFOLD kommune
 # gnr. 263, bnr. 97

Markedsverdi

3 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 240 m² BRA-i: 212 m²



Befaringsdato: 12.11.2024

Rapportdato: 21.11.2024

Oppdragsnr.: 21049-1607

Referansenummer: 009088

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen

Vår ref:



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 takstoppdrag innenfor verditaksning 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. Utfører taksering i Oslo, Akershus og Østfold.



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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig med innredet kjeller på 234 m², oppført i 1979. Boligen inneholder: Garasje, entré, gang, 2 soverom, bad, kontor, stue/kjøkken med utgang til en sydvestvendt terrasse på 72 m². Terrasse i inngangsparti på 11 m² og en frittliggende terrasse i hagen på ca 40 m² med pergola. Innredet kjeller består av en hall m/trapp, 2 soverom, kjellerstue, gang, vaskerom, bad, bod og lagerrom. Boligens varmekilder består av varmekabler på baderommene og i hall m/trapp kjeller. Vedovn i stue 1.etasje, peis med innsats i gang kjeller, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l. Undertegnede har foretatt en visuell besiktigelse, kombinert med enkelte måltagninger. Oppgraderinger utført i 2015: Yttervegger er etterisolert utvendig og komplementert med liggende trekledning, nye innvendige dører i kjeller, nytt vinylbelegg på vaskerom i kjeller, montert en tilbakeslagsventil i utvendig kum. Nytt klassisk kjøkken med frokostbenk i åpen og sosial løsning mot stuen. Innredningen består av hvite, glatte fronter, benkeplate i laminat med kum i keramikk, høyt ett-greps blandebeholder, belysning under overskap og kjøkkenplater på vegg over benkeskap. Induksjonstopp, stekeovn, micro, kjølfrysenskap, oppvaskmaskin fra Whirlpool og kaffemaskin fra Miele. Ventilator over i skap platetopp med avtrekk ut. I 2014 ble det montert en ny 300 liters varmtvannsbereder med ekspansjonskar, ny drenering rundt hele huset, nye vinduer med 3-lags glass, ny ytterdør med digital dørlås fra Yale Doorman og en dobbel balkongdør med 3-lags glass. Ny takshingel på taket i 2010. Bad i kjeller ble oppgradert i 2006 og bad i 1.etasje i 2003. Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av overflater, innredninger og installasjoner.

Eiendommen ligger i Mysen, en trivelig by som ligger i Indre Østfold kommune og er kjent for sin idyll og historiske sjarm. Området rundt boligen har mye å by på for både familier, par og enslige som ønsker å bo i et fredelig, men samtidig sentralt område. Mysen er omgitt av vakker natur med flotte turmuligheter. Det er flere stier og turveier i nærheten som gir gode muligheter for friluftsliv, fra rolige spaserturer til lengre fotturer. Området rundt Høytorp fort er også et populært rekreasjonsområde med både historie og utsiktsmuligheter. Mysen sentrum ligger kort avstand fra boligen, noe som betyr at man har tilgang til alt man trenger av shoppingmuligheter, kafeer og spisesteder. Byen har et godt utvalg av dagligvarebutikker, spesialbutikker og senteret med flere ulike kjeder. Mysen har et godt utvalg av skoler og barnehager, noe som gjør området velegnet for barnefamilier. Skolene i området har et godt rykte og tilbyr et trygt og godt læringsmiljø for barn i alle aldre. Det er gode transportmuligheter fra Mysen. Togstasjonen i Mysen er en del av Østre linje på Østfoldbanen, med hyppige avganger til både Oslo og andre omkringliggende steder. Dette gjør det enkelt å pendle for arbeid eller andre gjøremål. Mysen er kjent for sitt aktive lokalsamfunn med flere lag og foreninger. Det er mange aktiviteter og arrangementer for både barn og voksne gjennom året, og dette gir gode muligheter for å bli

kjent med folk og delta i felleskap. Mysen har også et rikt kulturliv med konserter, teater og andre kulturarrangementer i Kulturtorget. Det er flere treningsfasiliteter i området, samt idrettslag og klubber for de som ønsker å holde seg aktive. Mysen IF tilbyr aktiviteter innen fotball, friidrett og flere andre sporter, og det finnes også treningscentre og svømmehall for dem som foretrekker mer individuell trening.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket har pappshingel som taktekking fra 2010, besiktet fra takfot. Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra byggeår. Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre. Yttervegger er etterisolert utvendig og komplementert med liggende trekledning i 2015. Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra rafter, og med undertak av rupanel. Det er tilkomst til kaldtloft fra garasjen via luke i yttervegg. Det er lagt plater i en smal passasje.

Boligen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass fra 2014, trevindu på bad 1.etasje har 2-lags glass av ukjent alder. Kjeller har hengslede trevinduer av ukjent alder.

Boligen har sort ytterdør fra 2014 med digital dørlås fra Yale Doorman fra 2021. Dobbelt balkongdør med 3-lags glass i stue med utgang til terrasse fra 2014.

* Dørene ble montert i 2015 som egeninnsats. Sydvestvendt terrasse på 72 m² med tilgang fra spisestue og ved inngangsparti på 11 m². Rekkverket har en høyde på 90 cm. Frittliggende terrasse i hagen på ca 40 m² med pergola. Det er brukt trykkimpregnerte materialer og terrassebord, rekkverk av malt trevirke.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

1.etasje:
Gulv: Ulike typer laminat og parkett.
Vegger: Panel
Himling: Panel

*Delevegg med glassbyggerstein i forbindelse med trappen og knekksteinsfliser på vegg bak vedovn.

Kjeller:
Gulv: Ulike typer laminat, betong og parkett.
Vegger: Panel, tegl og murpuss.
Himling: Trepanel

* 2016 panel i stue og gang. I 2019 ble det satt opp lettvegger i kjeller for å få 2 ekstra soverom.

Beskrivelse av eiendommen

I 2024 fikk entré ny panel og skyvegarderobe. Arbeider er utført som egeninnsats.

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

1.etasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 8 mm gjennom hele rommet.

Kjeller:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i hall m/trapp på ca 2 m, 12 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 9 mm gjennom hele rommet.

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."

2 løps pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt fra byggeår. Det er montert en klebersteinsovn i stue 1.etasje og en peis med innsats i kjeller. Alder på ovnene er ukjent.

*Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler/bemerkninger. Popen er ikke kontrollert av takstmann. Det er det lokale feiemyndigheter som har kontrollansvar for piper og ildsted.

Deler av underetasjen befinner seg under terrenget og det er påforingsvegger mot yttervegg. Det gjennomført 2 ulike hullboringer hvor målte fuktverdier er litt over de anbefalte verdiene. På bakgrunn av målingene ble det brukt en hammerelektrode hvor piggene ble slått inn i bunnsvillen, uten å påvise noen unormale forhold. Det er benyttet glava som isolasjon dirkete mot grunnmur, denne var fuktig på befarng.

Innvendig tretrapp med parkett og tette trappetrinn, malte trevanger og rekkverk, fra byggeår.

Innvendige dører i finer. Dører i kjeller fra 2015, dører i 1.etasje av ukjent alder.

Innvendig ytterdør i tre mellom uisolert lagerrom og soverom.

Garasje m/ utvendig tilkomst på 22 m². Garasjen har betongdekke på gulv, vegger og tak kledd med gips. 2 kjellervinduer med isolerglass, manuell garasjeport i tre og innlagt strøm.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad 1.etasje med mosaikkfliser på gulv, vegger har malt panel og mosaikkfliser i dusj. Badet er utstyrt med 2 baderomsinnredninger i sort utførelse med profilerte fronter, og med ovenpåliggende servanter i helstøpt plate, hvert sitt speil med veggelysning. Dusjhjørne med sokkel, buede dusjdører i herdet glass og dusjarmatur. Videre består innredningen av et gulvstående toalett. Det er lagt panel i tak med downlights og elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres naturlig via ventil i himlingen og vindu.

*Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift av 1985. Iflg eier er badet pusset opp i 2003, men utifra den visuelle kontrollen er det tydelig at denne oppussingen kun var kosmetisk. Sluk er fra byggeår uten tegn til membran eller annen form for tettesjikt.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtzone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktoy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.

Vaskerom

Stort vaskerom i kjeller på 17,5 m². Det ble lagt nytt vinylbelegg på gulv i 2015, malt murpuss/strukturpuss på vegg og trepanel i tak. Rommet har hvit profilert innredning, benkeplate i heltre med plass til vaskemaskin og tørketrommel under benkeplaten. Veggmontert utslagsvask i rustfritt med ett-greps blandebatter og en 300 liters varmtvannsbereder. Våtrommet ventileres naturlig gjennom ventiler i vegg og har en frittstående varmeovn som varmekilde.

*Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997 og 2010. Dokumentasjon: Det foreligger faktura fra SSG som utførte arbeidet med å lege nytt vinylbelegg..

Malt murpuss på vegger og furupanel i tak. Vinylbelegg på gulv og en frittstående varmeovn som varmekilde.

Sluk i plast fra byggeår med synlig vinylbelegg som tettesjikt fra 2015.

Rommet har innredning, veggmontert utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og en varmtvannsbereder.

Rommet ventileres naturlig gjennom ventiler i yttervegg.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner i mur. Det ble gjort søk etter fukt på overflater ved bruk av et protimeter MMS2, uten å påvise noen unormale forhold.

Bad

Beskrivelse av eiendommen

Stort tidløst bad på 11 m² med flislagt gulv, vegg og malt panel i tak med innfelte downlights. Badet har baderomsinnredning i heltre med frosted glass i frontene, helstøpt servant og speil. Plassbygd dusjhjørne med buede veggmonterte dusjdører i herdet glass og dusjarmatur. Videre består innredningen av et innebygd hjørnekar og et gulvstående toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via en elektrisk avtrekkvifte.

*Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997. Dokumentasjon: Nei. Flislagte vegger og malte gipsplater med innfelte downlights i tak. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Badet har 2 sluk. Ett i dusjsjonen hvor man kan se slukmansjetten under klemringen. Hovedsluket i plast er plassert midt i rommet, her kan man ikke se membran eller slukmansjett. Badet har baderomsinnredning i heltre med frosted glass i frontene, helstøpt servant og speil. Plassbygd dusjhjørne med buede veggmonterte dusjdører i herdet glass og dusjarmatur. Videre består innredningen av et innebygd hjørnekar og et gulvstående toalett. Badet har en elektrisk styrt vifte, tilluft via spalte under dørbblad. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtzone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.

KJØKKEN

Klassisk kjøkken med frokostbenk i åpen og sosial løsning mot stuen fra 2015. Innredningen består av hvite, glatte fronter, benkeplate i laminat med kum i keramikk, høyt ett-greps blandebatteri, belysning under overskap og kjøkkenplater på vegg over benkeskap. Induksjonstopp, stekeovn, micro, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin fra Whirlpool og kaffemaskin fra Miele. Ventilator over i skap platetopp med avtrekk ut. Kjøkkenventilator plassert i skap over platetopp med avtrekk ut fra 2015

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i kobber og plast med varierende alder. Kobberrør fra byggeår, plastrør fra 2003 og 2006. Stoppekran, vannmåler og en åpen fordelerstokk for rør i rør er plassert på vaskerom i kjeller.

Boligen har avløpsrør av plast med varierende alder, lufting over tak. Stakeluke er lokalisert på vaskerom.

* I 2015 ble det montert en tilbakeslagsventil i utvendig kum.

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken/bad, tilluft gjennom vindu-/veggventiler. En vanlig løsning på denne type bygg. Boligens varmekilder består av varmekabler på baderommene og i hall m/trapp kjeller. Vedovn i stue 1.etasje, peis med innsats i gang kjeller, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l. Ca. 300 liters varmtvannsbereder med ekspansjonskar fra 2014, bereder er lokalisert på vaskerom med sluk i rommet.

*Ekspansjonskar sørger for at det ikke blir for høyt trykk på vannet, da det kalde vannet ekspanderer når det varmes opp. For å håndtere det ekstra trykket brukes det et forkomprimert ekspansjonskar. Siden trykket i karet er tilpasset systemet det er montert på, bør det utføres årlig kontroll av trykket.

Sikringsskap med automatsikringer fra 2019. Boligen har åpent/skjult elektrisk anlegg.

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

Boligen har brannslukningsutstyr og røykvarslere. Ny eiers ansvar og sjekke om boligen har brannslukningsutstyr og røykvarslere og at dette er funksjonelt.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Ny drenering rundt hele huset i 2014. Utført av maskinentreprenør Oddmund Krosby

Grunnmur i lettklinkerblokker med betongsåle som fundament.

Eiendommen ligger i svakt skrånede terreng. Overflatevann, det vil si regnvann og smeltevann, på terrenget rundt bygningen, skal i størst mulig grad infiltreres i terrenget. For å unngå at vannet renner inn mot bygningen, bør terrenget ha en helning ut fra veggen på minimum 1:50 i en avstand på 3 m ut.

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast jern. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal | 240 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 234 m ² |
| Totalpris | 3 700 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Byggemeldte tegninger stemmer ikke overens med dagens bruk. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Ombygging av kjeller til kjellerstue, soverom, baderom og liknende er altså søknadspliktig. Å gjøre om rom i hoveddelen, for eksempel fra soverom til baderom, regnes ikke som bruksendring og er derfor ikke søknadspliktig.

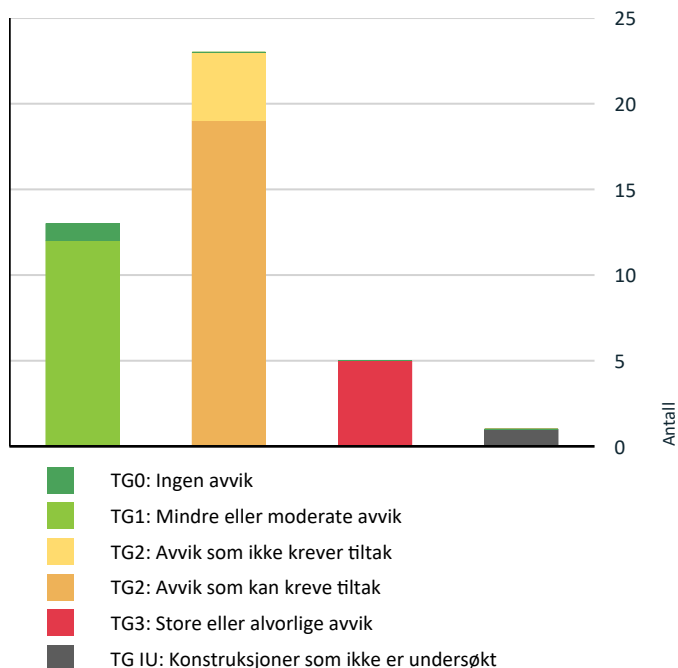
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Boden er ikke søknadspliktig. Eier har tegninger av boden.

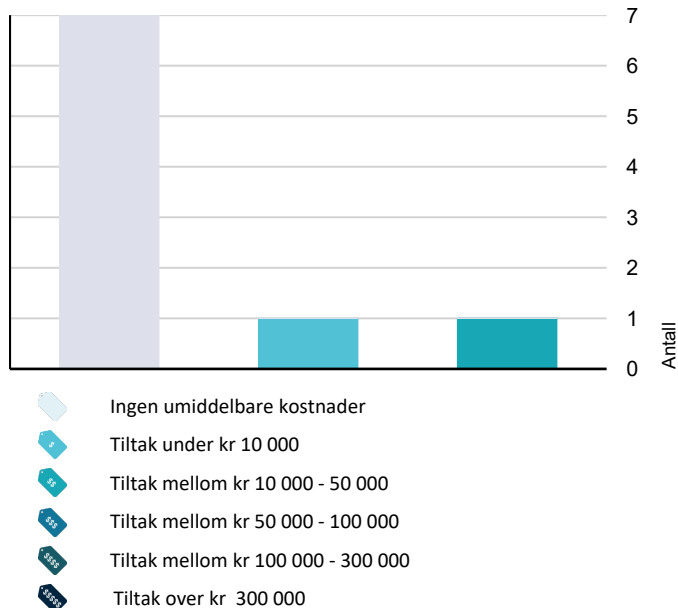
Sammendrag av boligens tilstand

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 opplyser i standard tekst innledningsvis i rapporten at våtrom og sikkerhet skal vurderes etter gjeldene forskrift på befaringstidspunktet. Dette avviker fra Tryggere Bolighandel sin veiledning og blir derfor vurdert etter referansenivå (regler på oppføringstidspunktet). Dårligere tilstandsgrader blir ikke satt.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt. Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2, hvor det er påregnelig med tiltak, kan det settes et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1979

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 vedlikeholdt de siste årene, se informasjon fra eier under.

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|-----------------------|---|
| 2019 | Innvendige overflater | I 2019 ble det satt opp lettvegger i kjeller for å få 2 ekstra soverom. I 2024 fikk entré ny panel og skyvegarderobe. Arbeider er utført som egeninnsats. |
| 2015 | Yttervegger | Yttervegger er etterisolert utvendig og komplementert med liggende trekledning i 2015. |
| 2015 | Innvendige dører | Dører i kjeller fra 2015 |
| 2015 | Vaskerom | Nytt vinylbelegg, utført av SSG |
| 2015 | Kjøkken | |
| 2015 | Avløp | I 2015 ble det montert en tilbakeslagsventil i utvendig kum. |
| 2014 | Varmtvannsbere-der | Ca. 300 liters varmtvannsbere-der med ekspansjonskar |
| 2014 | Drenering | Drenert rundt hele huset, med dobbel drenering mot nabo over. Utført av maskinentreprenør Oddmund Krosby |
| 2014 | Vinduer | Boligen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass |
| 2014 | Dører | Boligen har sort ytterdør fra 2014 med digital dørlås fra Yale Doorman fra 2021. Dobbelt balkongdør med 3-lags glass i stue med utgang til terrasse fra 2014. |
| 2010 | Taktekking | Taket har takshingel som taktekking fra 2010. |
| 2006 | Bad i kjeller | |
| 2003 | Bad i 1.etasje | Bad i 1.etasje ble kosmetisk oppgradert i 2003. |

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket har pappshingel som taktekking fra 2010, besiktet fra takfot.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TE 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre. Yttervegger er etterisolert utvendig og komplementert med liggende trekledning i 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TE 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra rafter, og med undertak av rupanel. Det er tilkomst til kaldtloft fra garasjen via luke i yttervegg. Det er lagt plater i en smal passasje.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.

Isolasjonsmatter ligger stedvis helt ut mot undertaket og svekker luftingen. Ved kontroll av undertaket kan man se at det er misfarget. Det ble utført fuktmåling ved bruk av et protimeter MMS2 hvor det påvises verdier på 18,4 vektprosent.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og tiltak for å bedre lufting og dampsperre.



TE 2 Vinduer

Boligen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass fra 2014, trevindu på bad 1.etasje har 2-lags glass av ukjent alder. Kjeller har hengslede trevinduer av ukjent alder.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Avviket gjelder kjellervinduene i tre. 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

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

TG 1 Dører

Boligen har sort ytterdør fra 2014 med digital dørlås fra Yale Doorman fra 2021.
Dobbel balkongdør med 3-lags glass i stue med utgang til terrasse fra 2014.

* Dørene ble montert i 2015 som egeninnsats.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt terrasse på 72 m² med tilgang fra spisestue og ved inngangsparti på 11 m². Rekkverket har en høyde på 90 cm. Frittliggende terrasse i hagen på ca 40 m² med pergola. Det er brukt trykkimpregnerte materialer og terrassebord, rekkverk av malt trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Terrassekonstruksjon ved inngangsparti har påviste skjevheter. Det påvises lokale råteskader i rekkverk og avflasket maling. Frittliggende terrassekonstruksjon mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

1.etasje:

Gulv: Ulike typer laminat og parkett.

Vegger: Panel

Himling: Panel

* Delevegg med glassbyggerstein i forbindelse med trappen og knekksteinsfliser på vegg bak vedovn.

Kjeller:

Gulv: Ulike typer laminat, betong og parkett.

Vegger: Panel, tegl og murpuss.

Himling: Trepanel

* 2016 panel i stue og gang. I 2019 ble det satt opp lettvegger i kjeller for å få 2 ekstra soverom. I 2024 fikk entré ny panel og skyvegarderobe. Arbeider er utført som egeninnsats.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er bruksslitasje, slik som hakk og merker på overflater, uten at det ble observert noen større skader av betydning. Uinnredet lagerrom i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TE 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

1.etasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 8 mm gjennom hele rommet.

Kjeller:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i hall m/trapp på ca 2 m, 12 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 9 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Slike skjevheter som det opplyses om her kan være normale, og kan skyldes at bygninger beveger seg og setter seg etter oppføring. Vurderingen i rapporten er en stikkprøvekontroll, og er ikke en måling av hvor rette/skjeve gulvene er. Vil en vite det anbefales en planhetsmåling på alle gulv, hvilket ikke inngår i denne tilstandsvurderingen."

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TE 2 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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TE 2 Pipe og ildsted

2 løps pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt fra byggeår. Det er montert en klebersteinsovn i stue 1.etasje og en peis med innsats i kjeller. Alder på ovnene er ukjent.

*Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler/bemerkninger. Pipen er ikke kontrollert av takstmann. Det er det lokale feiemyndigheter som har kontrollansvar for piper og ildsted.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av underetasjen befinner seg under terrenget og det er påforingsvegger mot yttervegg. Det gjennomført 2 ulike hullboringer hvor målte fuktverdier er litt over de anbefalte verdiene. På bakgrunn av målingene ble det brukt en hammerelektrode hvor piggene ble slått inn i bunnsvillen, uten å påvise noen unormale forhold. Det er benyttet glava som isolasjon dirkete mot grunnmur, denne var fuktig på befaring.

Vurdering av avvik:

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

Målinger viser indikasjoner på fukt, men uten at det ble påvist råteskader fra området.

Konsekvens/tiltak

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



Hulltaking fra soverom mot sør.



Soverom 2 ved siden av uisolert lagerrom



Bruk av hammerelektrode fra soverom mot sør.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp med parkett og tette trappetrinn, malte trevanger og rekkverk, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i finer. Dører i kjeller fra 2015, dører i 1. etasje av ukjent alder. Innvendig ytterdør i tre mellom isolert lagerrom og soverom.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

TG 2 Garasje

Garasje m/ utvendig tilkomst på 22 m². Garasjen har betongdekke på gulv, vegger og tak kledd med gips. 2 kjellervinduer med isolerglass, manuell garasjeport i tre og innlagt strøm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høydeforskjell på 20 cm mellom terreng og dekke. Betongdekke, vegger og garasjeport bærer preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes kostnader til oppgradering og vedlikehold.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad 1. etasje med mosaikkfliser på gulv, vegger har malt panel og mosaikkfliser i dusj. Badet er utstyrt med 2 baderomsinnredninger i sort utførelse med profilerte fronter, og med ovenpåliggende servanter i helstøpt plate, hvert sitt speil med veggelysning. Dusjhjørne med sokkel, buede dusjdører i herdet glass og dusjarmatur. Videre består innredningen av et gulvstående toalett. Det er lagt panel i tak med downlights og elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres naturlig via ventil i himlingen og vindu.

*Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift av 1985. Iflg eier er badet pusset opp i 2003, men utifra den visuelle kontrollen er det tydelig at denne oppussingen kun var kosmetisk. Sluk er fra byggeår uten tegn til membran eller annen form for tettesjikt.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Da det ikke er synlig membran i overgang mellom klemring og sluk, kan det ikke fastslås at dette er utført riktig. Dersom overgang mellom sluk og klemring ikke er tett vil det dersom vannet stiger tilstrekkelig i sluket kunne komme vann inn i konstruksjonen som kan medføre en fuktskade. Eier har ikke kunnet fremvis dokumentasjon på utførelsen som kan bekrefte at overgangen mellom sluk og klemring er tett og utført riktig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet alder og manglende synlig membran. Badet kan fortsatt tåle en forsiktig bruk. (det anbefales å sette inn dusjkabinett). Det er dog ingen garantier. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran skader på rør.

Kostnadsestimat for totalrenovering vil ligge på mellom kr 250-350.000,-

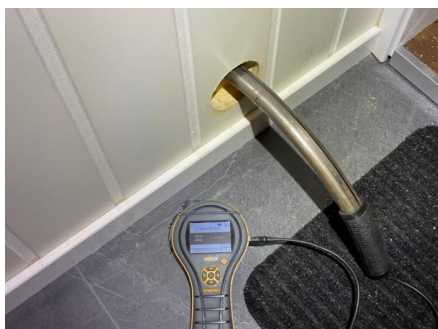
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Stort vaskerom i kjeller på 17,5 m². Det ble lagt nytt vinylbelegg på gulv i 2015, malt murpuss/strukturpuss på vegg og trepanel i tak. Rommet har hvit profilert innredning, benkeplate i heltre med plass til vaskemaskin og tørketrommel under benkeplaten. Veggmontert utslagsvask i rustfritt med ett-greps blandeblender og en 300 liters varmtvannsbereider. Våtrommet ventileres naturlig gjennom ventiler i vegg og har en frittstående varmeovn som varmekilde.

*Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997 og 2010. Dokumentasjon: Det foreligger faktura fra SSG som utførte arbeidet med å lege nytt vinylbelegg..

Årstall: 2010

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malt murpuss på vegger og furupanel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv og en frittstående varmeovn som varmekilde.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser hvor det påvises motfall på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Våtrommet fungerer med avviket så lenge vinylbelegget er tett og sluket er åpent.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast fra byggeår med synlig vinylbelegg som tettesjikt fra 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



KJELLER > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning, veggmontert utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og en varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

- Innredning har store skader/er ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > VASKEROM

Ventilasjon

Rommet ventileres naturlig gjennom ventiler i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner i mur. Det ble gjort søk etter fukt på overflater ved bruk av et protimeter MMS2, uten å påvise noen unormale forhold.



KJELLER > BAD

Generell

Stort tidløst bad på 11 m² med flislagt gulv, vegg og malt panel i tak med innfelte downlights. Badet har baderomsinnredning i heltre med frosted glass i frontene, helstøpt servant og speil. Plassbygd dusjhjørne med buede veggmonterte dusjdører i herdet glass og dusjarmatur. Videre består innredningen av et innebygd hjørnekar og et gulvstående toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via en elektrisk avtrekkvifte.

*Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997. Dokumentasjon: Nei.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte gipsplater med innfelte downlights i tak.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punkt laser. Fall mot sluk utenfor dusjsonen er målt til 5 mm, fall mot sluk i dusjsonen er målt til 6 mm.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

Badet har 2 sluk. Ett i dusjsonen hvor man kan se slukmansjettten under klemringen. Hovedsluket i plast er plassert midt i rommet, her kan man ikke se membran eller slukmansjett.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Da det ikke er synlig membran i overgang mellom klemring og sluk, kan det ikke fastslås at dette er utført riktig. Dersom overgang mellom sluk og klemring ikke er tett vil det dersom vannet stiger tilstrekkelig i sluket kunne komme vann inn i konstruksjonen som kan medføre en fuktskade. Eier har ikke kunnet fremvis dokumentasjon på utførelsen som kan bekrefte at overgangen mellom sluk og klemring er tett og utført riktig. Innebygd badekar mangler en dreneringsspalte. Det var ikke mulig å se om badekar hadde sluk eller var tilkoblet via avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet får en TG3 grunnet manglende synlig membran i hovedsluket midt i rommet. Badet fungerer med avviket, men det gis ingen garantier for manglende tettesjikt. Det vil være anbefalt å lage en dreneringsspalte for at lekkasjevann under badekar skal kunne renne til sluk.

En totalrenovering av badet vil ligge på mellom kr 250-350.000,-

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet har baderomsinnredning i heltre med frosted glass i frontene, helstøpt servant og speil. Plassbygd dusjhjørne med buede veggmonterte dusjdører i herdet glass og dusjarmatur. Videre består innredningen av et innebygd hjørnekar og et gulvstående toalett.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

Ventilasjon

Badet har en elektrisk styrt vifte, tilluft via spalte under dørbblad.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det

Tilstandsrapport

er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Klassisk kjøkken med frokostbenk i åpen og sosial løsning mot stuen fra 2015. Innredningen består av hvite, glatte fronter, benkeplate i laminat med kum i keramikk, høyt ett-greps blandebatteri, belysning under overskap og kjøkkenplater på vegg over benkeskap. Induksjonstopp, stekeovn, micro, kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin fra Whirlpool og kaffemaskin fra Miele. Ventilator over i skap platetopp med avtrekk ut.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator plassert i skap over platetopp med avtrekk ut fra 2015

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledninger i kobber og plast med varierende alder. Kobberrør fra byggeår, plastrør fra 2003 og 2006. Stoppekran, vannmåler og en åpen fordelerstokk for rør i rør er plassert på vaskerom i kjeller.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke godkjent tettesjikt på vegger i rommet som har åpen fordelerstokk montert. Irring oppstår når kobber korroderer, sees som et grønt belegg på rørene.

Konsekvens/tiltak

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

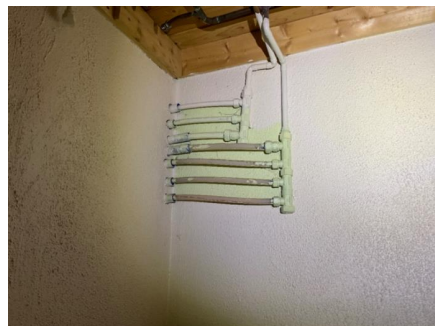
Tilstandsrapport

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

Vegg bak åpen fordelerstokk skal ihht. Forskirft ha godkjent tettesjikt. Da dette er en kjeller med murvegger begrenses skadeomfanget ved en eventuell lekkasje, men det gis ingen garantier for manglende godkjent tettesjikt. Vannledninger bør monteres i et fordelskapp.



Stoppekran og vannmåler



Åpen fordelerstokk

TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast med varierende alder, lufting over tak. Stakeluke er lokalisert på vaskerom.

* I 2015 ble det montert en tilbakeslagsventil i utvendig kum.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken/bad, tilluft gjennom vindu-/veggventiler. En vanlig løsning på denne type bygg.

TG IU Varmesentral

Boligens varmekilder består av varmekabler på baderommene og i hall m/trapp kjeller. Vedovn i stue 1.etasje, peis med innsats i gang kjeller, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

TG 1 Varmtvannstank

Ca. 300 liters varmtvannsbereder med ekspansjonskar fra 2014, bereder er lokalisert på vaskerom med sluk i rommet.

*Ekspansjonskar sørger for at det ikke blir for høyt trykk på vannet, da det kalde vannet ekspanderer når det varmes opp. For å håndtere det ekstra trykket brukes det et forkomprimert ekspansjonskar. Siden trykket i karet er tilpasset systemet det er montert på, bør det utføres årlig kontroll av trykket.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer fra 2019. Boligen har åpent/skjult elektrisk anlegg.

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

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.

2019 * Ny innmat med automatsikringer i 2019, utført av RIK Elektro.

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

Ja

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

Ja I 2014 ble det satt inn en ny kurs for VVB, trekt nye ledninger til og fast tilkoblet VVB, arbeider utført av Presterud & Riiser Elektro AS. Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeidet.

I 2015 ble det lagt opp nytt anlegg for kjøkkenet. Downlights på bad og hall byttet termostater, utført av Spydeberg Elektro AS. Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeidet.

I 2019 ble sikringsskapet bygd om til jordfeilautomater, spottere på bad i kjeller ble byttet til led, montert ett utestikk på terrasse, utført av Rikelektro AS. Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeidet.

På elektroinstallasjoner installert etter 1999 er det krav til samsvarserklæring på alle utførte arbeider.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Ja

Tilstandsrapport

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

Ja - Kursfortegnelse er mangelfull.

- **Kabelføringer på loft som går fra kald til varm sone har økt fare for kondens.**

- **Ved manglende samsvarserklæringer på anlegget, krever standard ikke bedre enn TG2 på det elektriske anlegget.**

På bakgrunn av påviste forhold vil det være anbefalt å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Forskjell på offentlig og privat el-kontroll:

Alle nettselskap er pålagt å ha en tilsynsenhet som er en del av det offentlige tilsynsapparatet for elsikkerhet. Det lokale eltilsyn (DLE) er lovpålagt med hjemmel i El-tilsynsloven og Forskrift om det lokale elektrisitetstilsyn å utføre stikkprøvekontroller av elektriske anlegg og elektrisk utstyr i nye og gamle boliger, samt i fritidsboliger. Tilsynet de utøver er på vegne av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). DLE gjennomfører kontroll av elektrisk anlegg i private boliger minst en gang hvert 20. år

Om man ønsker å gjennomføre en utvidet el-kontroll er det viktig at firma er registrert elektroinstallasjonsvirksomhet og oppført i Elvirksomhetsregisteret. (Det er anbefalt å gjennomføre en el-kontroll ca hvert femte år). Elvirksomhetsregisteret er et register under Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap over foretak som utfører arbeid knyttet til elektriske anlegg og reparasjon av elektrisk utstyr.



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 har brannslukningsutstyr og røykvarslere. Ny eiers ansvar og sjekke om boligen har brannslukningsutstyr og røykvarslere og at dette er funksjonelt.

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ny drenering rundt hele huset i 2014. Utført av maskinentreprenør Oddmund Krosby

Årstall: 2014

Kilde: Eier

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i lettklinkerblokker med betongsåle som fundament.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Grunnmursplast mangler klemlist

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i svakt skrånede terreng. Overflatevann, det vil si regnvann og smeltevann, på terrenget rundt bygningen, skal i størst mulig grad infiltreres i terrenget. For å unngå at vannet renner inn mot bygningen, bør terrenget ha en helning ut fra veggene på minimum 1:50 i en avstand på 3 m ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet bør holdes under oppsikt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast jern. 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.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Lager

Byggeår

2022

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Boden er oppført som byggsett fra Obs bygg. Takkonstruksjon er type saltak, tekket med takshingel.

*Bygget omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde og er derfor ikke tilstandsvurdert. Takstmann har kun utført en forenklet visuell inspeksjon av bygget, uten å påvise noen betydningsfulle avvik.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

234 m²/212 m²

Enebolig: Entré, 2 Gang, 2 Soverom, 2 Bad, Stue/kjøkken, Garasje, Kontor, Hall m/trapp, Kjellerstue, Vaskerom, Lagerrom, Bod

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 6 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 700 000

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 4 750 000

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

3 700 000

Konklusjon markedsverdi

3 700 000

Markedsvurdering

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Den prisen som takstmannen mener eiendommen normalt kan omsettes for på befaringdagen (normal salgsverdi). Det vil si den verdien som flere potensielle kjøpere er villige til å betale. Faktorer som har særlig betydning for markedsverdien er beliggenhet, standard på boligen, antall rom, tomt og størrelse.

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|--|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Kildeveien 52 ,1852 MYSEN 163 m ² 1984 3 sov | | 4 190 000 | | | | 24 220 |
| 2 Kildeveien 39 ,1852 MYSEN 156 m ² 2012 4 sov | 30-01-2023 | 3 700 000 | 3 600 000 | | 3 600 000 | 23 077 |
| 3 Kildeveien 17 ,1852 MYSEN 182 m ² 1975 4 sov | | 3 400 000 | | | | 17 000 |
| 4 Kildeveien 25 ,1852 MYSEN 207 m ² 1978 3 sov | 05-05-2024 | 3 500 000 | 3 300 000 | | 3 300 000 | 15 942 |

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

| | | |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 5 500 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 1 550 000 |
| Sum teknisk verdi - Enebolig | Kr. | 3 950 000 |

Bod

| | | |
|--|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 20 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 10 000 |
| Sum teknisk verdi - Bod | Kr. | 10 000 |

| | | |
|------------------------------------|------------|------------------|
| Sum teknisk verdi bygninger | Kr. | 3 960 000 |
|------------------------------------|------------|------------------|

Tomteverdi

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

| | | |
|-------------------|-----|---------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 800 000 |
|-------------------|-----|---------|

| | | |
|----------------------------|------------|----------------|
| Beregnet tomteverdi | Kr. | 800 000 |
|----------------------------|------------|----------------|

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|--|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 4 750 000 |
|--|------------|------------------|

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

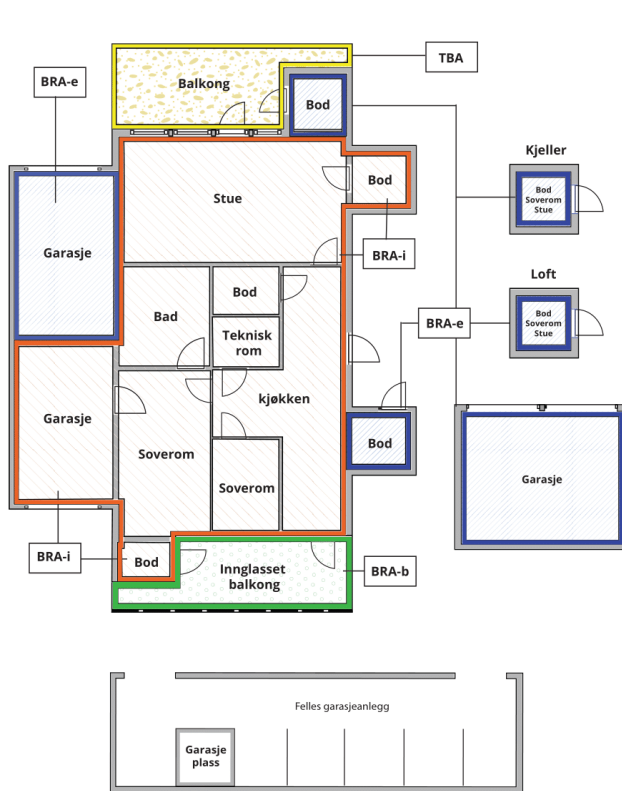
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1.etasje | 100 | 22 | | 122 | 83 |
| Kjeller | 112 | | | 112 | |
| SUM | 212 | 22 | | | 83 |
| SUM BRA | 234 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 1.etasje | Entré , Gang , 2 Soverom , Bad , Stue/kjøkken , Kontor | Garasje | |
| Kjeller | Hall m/trapp , 2 Soverom , Kjellerstue , Gang , Vaskerom, Bad , Lagerrom , Bod | | |

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger stemmer ikke overens med dagens bruk. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Ombygging av kjeller til kjellerstue, soverom, bad, baderom og liknende er altså søknadspliktig. Å gjøre om rom i hoveddelen, for eksempel fra soverom til baderom, regnes ikke som bruksendring og er derfor ikke søknadspliktig.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 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: Kjeller har ikke godkjent rømningsvei, vinduer tilfredsstillende ikke kravene til dagslys eller rømning.

Bod

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | | 6 | | 6 | |
| SUM | | 6 | | | |
| SUM BRA | 6 | | | | |

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Boden er ikke søknadspliktig. Eier har tegninger av boden.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 179 | 54 |
| Bod | 0 | 6 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|------------|--------------------|---------------|
| 12.11.2024 | Christian Amundsen | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|--------------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 3118 INDRE ØSTFOLD | 263 | 97 | | 0 | 833.4 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Kildeveien 51

Hjemmelshaver

Solbrekke Therese

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Mysen, en trivelig by som ligger i Indre Østfold kommune og er kjent for sin idyll og historiske sjarm. Området rundt boligen har mye å by på for både familier, par og enslige som ønsker å bo i et fredelig, men samtidig sentralt område. Mysen er omgitt av vakker natur med flotte turmuligheter. Det er flere stier og turveier i nærheten som gir gode muligheter for friluftsliv, fra rolige spaserturer til lengre fotturer. Området rundt Høytorp fort er også et populært rekreasjonsområde med både historie og utsiktsmuligheter. Mysen sentrum ligger kort avstand fra boligen, noe som betyr at man har tilgang til alt man trenger av shoppingmuligheter, kafeer og spisesteder. Byen har et godt utvalg av dagligvarebutikker, spesialbutikker og senteret med flere ulike kjeder. Mysen har et godt utvalg av skoler og barnehager, noe som gjør området velegnet for barnefamilier. Skolene i området har et godt rykte og tilbyr et trygt og godt læringsmiljø for barn i alle aldre. Det er gode transportmuligheter fra Mysen. Togstasjonen i Mysen er en del av Østre linje på Østfoldbanen, med hyppige avganger til både Oslo og andre omkringliggende steder. Dette gjør det enkelt å pendle for arbeid eller andre gjøremål. Mysen er kjent for sitt aktive lokalsamfunn med flere lag og foreninger. Det er mange aktiviteter og arrangementer for både barn og voksne gjennom året, og dette gir gode muligheter for å bli kjent med folk og delta i felleskap. Mysen har også et rikt kulturliv med konserter, teater og andre kulturarrangementer i Kulturtorget. Det er flere treningsfasiliteter i området, samt idrettslag og klubber for de som ønsker å holde seg aktive. Mysen IF tilbyr aktiviteter innen fotball, friidrett og flere andre sporter, og det finnes også treningscentre og svømmehall for dem som foretrekker mer individuell trening.

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

Selveier tomt på 833 m². Tomten er forholdsvis flat, pent opparbeidet med gruset gårdsplass, plen og diverse beplantning. Det er bygd store solrike terrasser rundt boligen og en frittliggende terrassekonstruksjon med pergola. På grusen er det oppført en sportsbod på ca 6 m².

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopdraget 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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 21.11.2024 | | Gjennomgått | | Ja |
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | | Nei |
| Midlertidig brukstillatelse | 24.04.1980 | | Fremvist | | Nei |
| Tegninger | 03.03.1979 | | Fremvist | | Nei |
| Meglerpakke/kommunali nfo | 14.11.2024 | | Fremvist | | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OO9088>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Mysen | |
| Oppdragsnr. | |
| 1108240250 | |
| Selger 1 navn | |
| Therese Solbrekke | |
| Gateadresse | |
| Kildeveien 51 | |
| Poststed | Postnr |
| MYSEN | 1852 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? | |
| År | 2012 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 12 |
| Antall måneder | 2 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringsselskap | gjensidige |
| Polise/avtalnr. | 87332618 |

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kloakkoppslag, så de måtte legge nytt gulv belegg på vaskerom.

Arbeid utført av

Ssg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Fått til akeslagsventil i kum ute i 2015.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Spotter bad 1.etg, stue og gang. Strøm på kjøkken. Og nytt sikringsskap.

Arbeid utført av

Spydeberg elektro, rik elektro

Filer

[sluttkontroll.pdf](#)

[sluttkontroll 1.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Eier satt opp terrasse i 2015.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Beskrivelse

Gjort om peisestue til soverom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets tilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremiens og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|-------------------|--|----------------------------|---|
| Therese Solbrekke | d0392d9414451af5097ef70 3612b69c9610eb879 | 21.11.2024 14:46:11 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>