


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Kirkåsveien 2 A, 1850 MYSEN

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 159, bnr. 168, snr. 3

Markedsverdi

2 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 29.01.2025

Rapportdato: 06.02.2025

Oppdragsnr.: 13975-2703

Referansenummer: XK1219

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen

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



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

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

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

Moen Takst AS

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



Rapportansvarlig

Are Johan Moen

Uavhengig Takstingeniør

are@moentakst.no

415 58 912



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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

- 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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

Leilighet med beliggenhet i 2 etasje. Bygningen ble oppført i 1971. Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med trekledning. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er tekket med takplater. Vinduer har rammer og karmen av PVC. Vindusglass har 3-lags isoler-/energiglass fra 2011.

Leiligheten fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning mot stue samt plass til liten spisegruppe. Innredningen er fra 2023, type epoq, og har slette, mørktonede fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin samt kjøll- og fryseskap. Bad, pusset opp i 2022. Det er belegg på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette fronter samt overhengende speilskap med belysning, dusjkabinett samt toalett. Bod, innredet med skapinnredning med nedfelt vaskekum og opplegg til vaskemaskin i 2022.

Leiligheten fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, alder tatt i betraktning. Mye påkostninger de siste år. Det ble dog påvist avvik befaringsdagen som vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer.

Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1971

UTVENDIG [Gå til side](#)

Balkong på ca. 6 m², vendt mot sydvest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet kunstgress på gulv og rekkverk i malt trevirke

INNVENDIG [Gå til side](#)

2. etasje:
Gulv: Laminat. Belegg i bad.
Vegger: Malte/tapetserte overflater og MDF-panel. Baderomsplater i bad og bod.
Himlinger: MDF-panel og takessplater.
Innvendig har boligen malte, glatte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad, pusset opp i 2022. Det er belegg på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette fronter samt overhengende speilskap med belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Panelovn på veggen varmer opp rommet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen. - Dusjkabinett, innredning og toalett er nytt i 2022, samt nye vannledninger med pakninger til kabinettet (også 2022).

Bod, innredet med skapinnredning med nedfelt vaskekum og opplegg til vaskemaskin i 2022. Ventileres via elektrisk vifte på veggen. Det er montert lekkasjesikring og pumpe for avløp under benken.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning mot stue samt plass til liten spisegruppe. Innredningen er fra 2023, type epoq, og har slette, mørktonede fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, mikrobølgeovn oppvaskmaskin samt kjøll- og fryseskap. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjon. Kjøkkenvasken av kompositt, er nedsenket i benkeplaten. Det er montert belysning mellom skapene. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt og lekkasjesikring etter dagens krav.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk i kjøkken, bod og bad.

Oppvarming:
Elektrisk oppvarming

Annet:
Sikringsskap med automatiske sikringer.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Felles, eiet tomt på 2 110,3 m². Eiendommen har gruset gårdsplass samt noe plenareal. Parkering skjer på felles parkeringsplass.

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal | 58 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 58 m ² |
| Totalpris | 2 200 000 |

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 150 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

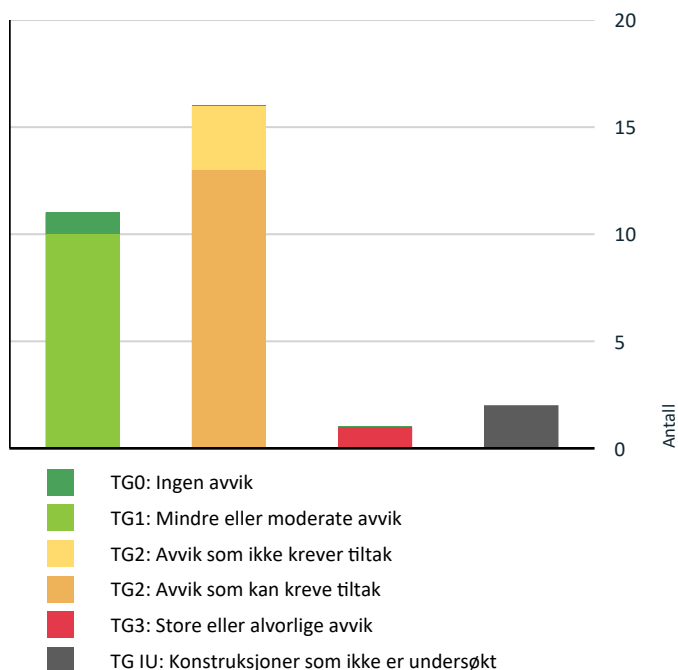
Boligbygg med flere boenheter

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

Innredet rom er opprinnelig redskapsrom/bod på tegning. Ikke søkt om bruksendring av rommet.

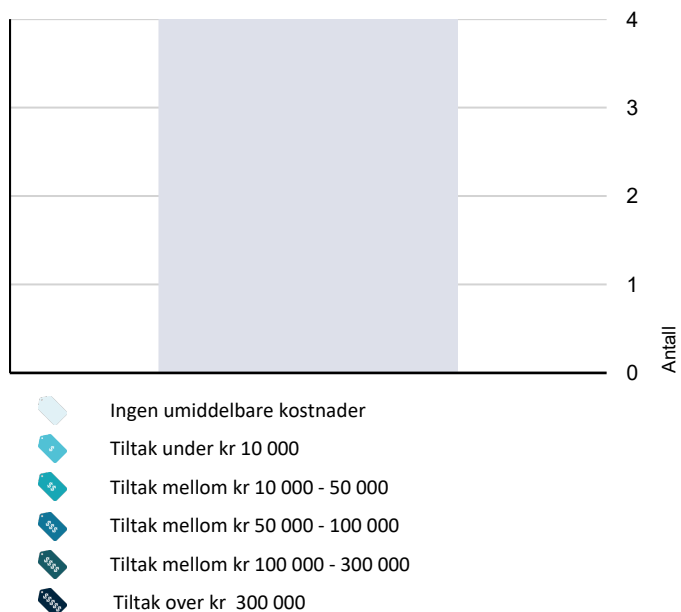
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1971

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er teknet med leker, sløyfer og takplater, undertaket er sutakplater og papp.

Taket er kun vurdert fra takfot av sikkerhetsmessige årsaker, og observasjonen er begrenset. Skader kan foreligge som ikke er synlige uten nærmere undersøkelse.

Vurdering av avvik:

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

- Taktekingen har en levetid som overstiger 30 år, og i dette tilfellet er mer enn halvparten av den forventede brukstiden oppbrukt. Dette tilsvarer tilstandsgrad 2 (TG 2). Det er også påvist slitasje/avflassing på tenkingen, som er tegn på elde.

Konsekvens/tiltak

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

- Tekkingen bør følges opp med jevnlig inspeksjoner for å avdekke eventuelle lekkasjer. Utskifting kan bli nødvendig på sikt for å opprettholde tett og funksjonelt tak.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.
Pipa er helbeslått med blikk over taket.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Ikke montert snøfangere på boligen.

- Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for takrenner, nedløp og beslag er passert. TG 2 settes på bakgrunn av alder. Bærer dels preg av elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Beslag, renner og nedløp har TG 2 på grunn av alder. Jevnlig tilsyn anbefales for å avdekke funksjonssvikt. Utskifting kreves for TG 0/1, men tidspunktet er usikkert.

- For å oppfylle byggeårets krav må snøfangere monteres på taket. Dette vil forhindre at snø og is raser ned på områder med ferdsel og beskytte bygget mot potensielle skader. Ikke behov for umiddelbare tiltak, bør sees i sammenheng med omlegging av taktekingen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak.

Tilgang til kaldt loft via bod.

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Luftingen på loftet er begrenset og bør bedres for å redusere risikoen for skader/kondensering. Muggsopp i undertaket er trolig relatert til dårlig lufting som har resultert i kondensering/ising. Loftet kan fungere med avvikene, men bør overvåkes for endringer. Ved omlegging av taktekkingen bør lufting over tak vurderes for å redusere risikoen for kondens og fuktskader.



TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Vinduer har rammer og karmen av PVC.
Vindusglass har 3-lags isoler-/energiglass fra 2011.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Ikke påvist tilfredsstillende tetting rundt vinduer, vannbrettbeslag i underkant av vinduet er ikke ført tilstrekkelig opp i spor under vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vannbrettbeslag og tetting rundt og særlig under vinduet må utføres regntett for å unngå lekkasjer. Fuktskader som konsekvens.

Dører

Malt hovedytterdør.
Balkongdør i pvc, fra 2011.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 6 m², vendt mot sydvest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet kunstgress på gulv og rekkverk i malt trevirke.
- Ny duk til markise i 2022.
- Dekket under kunstgress er ikke kontrollert av takstmannen. Ukjent tilstand på dette.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Rekkverkshøyden er målt til under 1 meter, noe som ikke oppfyller dagens krav til rekkverkshøyde. Likevel er rekkverket i samsvar med de byggetekniske forskriftene som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Tilstandsgraden (TG) er satt på bakgrunn av standardens krav til høyde på rekkverk.
- Balkongen bærer stedvis preg av elde og har værslitt/oppsprukket trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Rekkverkets høyde kan beholdes som den er, siden den oppfyller kravene fra oppføringstidspunktet. Dersom høyere sikkerhet ønskes, kan rekkverket forhøyes til dagens standard.
- Trevirket bør slipes, behandles og eventuelt byttes ut der det er mest slitt/skadet. Uten tiltak vil oppsprekking og slitasje forverres, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte og skader på balkongen.



Utvendige trapper

Innebygd trapp i treverk opp til leiligheten. Utvendig svalgang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er mye bruksslitasje og behov for overflatebehandling.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Utbedring må gjøres om avvike skal lukkes. Opplyst at eventuelle utbedringer gjøres i regi av sameiet..

TG 2 Andre utvendige forhold

Fellesareal og utvendige konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

2. etasje:

Gulv: Laminat. Belegg i bad.

Vegger: Malte/tapetserte overflater og MDF-panel. Baderomsplater i bad og bod.

Himlinger: MDF-panel og takesplater.

- Mye oppussing de siste årene.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjene og kryperom.

Vurdering av avvik:

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

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt ca. 20 mm avvik i kjøkken og gang. Lokalt ble det målt 15 mm over 2 meter i kjøkkenet.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Radonmåling anbefales for å avklare nivåene og sikre et godt innneklima. Uten måling er radonnivåene ukjente, men dette er ikke et krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.

- Kryp kjeller er ikke inspisert, ikke tilgang fra denne enheten.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TE 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte, glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad, pusset opp av tidligere eier i 2014. Det er belegg på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med servanttinnredning med slette fronter, samt overhengende speilskap med belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Panelovn på veggen varmer opp rommet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Foreligger faktura fra rørlegger for montering av innredninger og utstyr.

Dusjkabinettet, innredning og toalett er nytt i 2022, samt nye vannledninger med pakninger til kabinettet (også 2022).

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 2 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på vegger og panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.
- Ikke montert tilstrekkelig med mykfuger i overgang metallskinne og plater samt i underkant av skinne mot belegg, etter monteringsanvisning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Valgt løsning innebærer at badet ikke fungerer uten bruk av tett dusjkabinettet. Dersom dusjkabinettet skal fjernes, må det gjøres tiltak, slik at veggene oppfyller kravet til membran. Om ikke, vil det kunne oppstå fuktskader.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 40 mm. Greie fallforhold i badet.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Begrenset med tilluft til badet, ikke flat terskel. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

For å lukke avviket bør bedre tilluft til våtrommet etableres, for eksempel med en ventil eller dørspalte som gir tilstrekkelig luftstrøm. Dette vil sikre at fuktighet transporteres ut og ventilasjonen fungerer effektivt.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det dusjes i tett dusjkabinett. Rør til dusjen går mot yttervegg og rør til servant mot kjøkken. Foretatt fuktsøk på tilfeldig utsatte områder på badet uten at det ble påvist unormale forhold.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

📍 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet med åpen løsning mot stue samt plass til liten spisegruppe. Innredningen er fra 2023, type epoq, og har slette, mørktonede fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin samt kjø- og fryseskap. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjon. Kjøkkenvasken av kompositt, er nedsenket i benkeplaten. Det er montert belysning mellom skapene. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt og lekkasjesikring etter dagens krav.

Årstall: 2023

2. ETASJE > KJØKKEN

📍 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

📍 TG 1 Vannledninger

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

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

📍 TG 2 Vannledninger - kobber

Inntak til fordelerskapet er kobberør fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Rør fungerer som forventet, men alder øker risikoen for lekkasjer eller skader. Regelmessig inspeksjon anbefales.

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, alder er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

- Avløpsrør i plast har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

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

Innvendige avløpsrør fungerer i dag, men alder øker risikoen for lekkasjer eller tilstopping. Regelmessig inspeksjon anbefales.

ⓘ TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk i kjøkken, bod og bad.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

- Påvist manglende til luft til badet samt bod med vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Tilluft bør etableres i våtrommet, for eksempel med en spalte under døren. Uten tilstrekkelig tilluft kan fuktighet bygge seg opp, øke risikoen for muggvekst og fuktskader.

ⓘ TG 1 Andre VVS-installasjoner

Bod, innredet med skapinredning med nedfelt vaskekum og opplegg til vaskemaskin i 2022. Ventileres via elektrisk vifte på veggen. Det er montert lekkasjesikring og pumpe for avløp under benken.

- Det presiseres at rommet ikke er bygget som våtrom med tette løsninger.

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken fra 2023, er på ca. 120 liter og er plassert under kjøkkenbenken.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

- Tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift anbefales av sikkerhetsmessige årsaker, men det er ikke et krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ 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 bygnings sakkyndig 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 automatiske sikringer.
Eltilsyn utført i 2023.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

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

Inntak og sikringsskap

3. 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 - Det foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig 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.

Røykvarsler: Ja.
Brannslukker: Ja.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

58 m²/58 m²

Boligbygg med flere boenheter : Gang, Soverom, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, Innredet rom, Bod med opplegg til vaskemaskin

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 2 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 200 000

Konklusjon markedsverdi

2 200 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESgj. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|---|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Løvetannveien 28 ,1850 MYSEN 76 m ² 2007 2 sov | 05-01-2025 | 2 830 000 | 2 830 000 | | 2 830 000 | 37 237 |
| 2 Løvetannveien 28 ,1850 MYSEN 76 m ² 2007 2 sov | 03-10-2024 | 3 000 000 | 2 750 000 | | 2 750 000 | 36 184 |
| 3 Søndre Mysens vei 2C ,1850 MYSEN 47 m ² 2002 1 sov | 05-12-2024 | 1 690 000 | 1 690 000 | | 1 690 000 | 35 957 |
| 4 Ordfører Voldens vei 6B ,1850 MYSEN 60 m ² 1947 2 sov | 26-08-2024 | 2 000 000 | 2 150 000 | | 2 150 000 | 35 833 |
| 5 Hæraveien 4 ,1850 MYSEN 55 m ² 1988 1 sov | 03-12-2024 | 1 600 000 | 1 600 000 | 127 138 | 1 727 138 | 31 403 |
| 6 Hæraveien 3 ,1850 MYSEN 62 m ² 1989 2 sov | 25-09-2023 | 1 690 000 | 1 750 000 | 60 040 | 1 810 040 | 29 194 |
| 7 Hæraveien 3 ,1850 MYSEN 74 m ² 1989 2 sov | 15-02-2024 | 1 600 000 | 1 800 000 | 63 784 | 1 863 784 | 25 186 |
| 8 Hæraveien 3 ,1850 MYSEN 71 m ² 1989 2 sov | 11-12-2023 | 1 350 000 | 1 350 000 | 66 395 | 1 416 395 | 19 949 |

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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

| | | |
|--|------------|---------------|
| Felleskostnader | Kr. | 25 800 |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet) | Kr. | 26 000 |

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

| | | |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 2 400 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 650 000 |
| Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter | Kr. | 1 750 000 |

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 750 000

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. | 400 000 |
| Beregnet tomteverdi | Kr. | 400 000 |

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|--|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 2 150 000 |
|--|------------|------------------|

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 2. etasje | 58 | | | 58 | 6 |
| SUM | 58 | | | | 6 |
| SUM BRA | 58 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 2. etasje | Gang, Soverom, Bad/vaskerom, Innredet rom, Stue, Kjøkken, Bod med opplegg til vaskemaskin | | |

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Innredet rom er opprinnelig redskapsrom/bod på tegning. Ikke søkt om bruksendring av rommet.

Brannceller

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

Kommentar: Det er påvist synlige tegn på mangler i branncelleinndelingen i forhold til dagens byggt tekniske forskrift. Dette kan innebære at bygget ikke oppfyller gjeldende krav til brannsikkerhet, noe som kan føre til økt risiko for spredning av brann mellom ulike områder i bygget.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

- Store oppgraderinger på det elektriske anlegget. Fremvist samsvarserklæring på utførte arbeider.
- Diverse arbeider på røropplegget til badet, kjøkkenet og boden. Fremvist faktura.
- Montert nytt kjøkken og diverse oppussing, foreligger ikke faktura på dette.
- Dusjkabinett, innredning og toalett er nytt i 2022, samt nye vannledninger med pakninger til kabinettet (også 2022). Foreligger dokumentasjon på dette.

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) |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 55 | 3 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|----------------|---------------|
| 29.1.2025 | Are Johan Moen | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|--------------------|------|------|------|------|-----------------------|--|---------------|
| 3118 INDRE ØSTFOLD | 159 | 168 | | 3 | 2110.3 m ² | I følge seeiendom.kartverket.n o | Ikke relevant |

Adresse

Kirkåsveien 2 A

Hjemmelshaver

Einan Mirian Victoria

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en meget flott beliggenhet på Kirkås, med kort avstand til Mysen sentrum. I nærheten er andre boliger i etablert boligområde. I Mysen sentrum er skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra Mysen stasjon er det jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo (ca. 55 minutter til Oslo S, med nye Follobanen). I nærheten finner man populære turområder som Helsestien langs Mysenelva og Høytorp fort, og det er heller ikke langt til Trømborgfjella, som utover merkede turstier også byr på flotte bade- og fiskevann.

Adkomstvei

Greie adkomstforhold.

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

Felles, eiet tomt på 2 110,3 m². Eiendommen har gruset gårdsplass samt noe plenareal. Parkering skjer på felles parkeringsplass.

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|-----------|------|
| 1 650 000 | 2022 |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------|------|---|-------------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | | Nei |
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |
| Megler | | Kommunale opplysninger vedrørende boligen, tilsendt fra megler. | Gjennomgått | | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 er 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 tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/XK1219>

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