

Tilstandsrapport



Enebolig



Rustadveien 36, 1850 MYSEN



INDRE ØSTFOLD kommune



gnr. 282, bnr. 92

Markedsverdi

2 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 20.09.2023

Rapportdato: 21.05.2024

Oppdragsnr.: 11551-1191

Referansenummer: FL3593

Autorisert foretak: Toran Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Helge Randem



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.

Toran Eiendom AS takserer fast eiendom inkludert landbrukseiendommer i Indre Østfold og drives av Tor Helge Randem. Tor Helge er utdannet bygmester og takstmann og har over 30 års erfaring fra byggebransjen, sertifisert takstmann siden 2003 og medlem i Norsk Takst siden 2012.

Rapportansvarlig

Tor Helge Randem

Tor Helge Randem
Uavhengig Takstingeniør
post@toraneiendom.no
905 62 032



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

Bygningen er bygget ca 1900 med noe kjeller og 1,5.etg. Boligen er oppført med grunnmur i naturstein med krypkjeller på 2/3 av grunnflate og resterende kjeller. Trebjelkelag mellom etasjene. Yttervegger er oppført med bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning, tak bygget som saltak tekket med betongtakstein. Det opplyses at bygningen ble noe ombygget i 1963 og inngangsparti ved kjøkken ble da fjernet. I 2019 ble det bygget takoverbygg til utvendig trappenedgang til kjeller. Eier har skiftet takteking og kledd om boligen utvendig i 2009. Vinduer ble også skiftet i 2009. Eier har påbegynt å lage nytt bad i 2.etg og her er det gjenstående arbeider. Boligen har en nøktern standard og det må påregnes utbedringer/påkostninger. På befaringen avdekkes det enkelte forhold som bør utbedres eller undersøkes nærmere. Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekking er skiftet år 2009.

Takrenner og beslag i overflatebehandlet stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledning skiftet år 2009. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, det er tilgang til kaldtloft via luke i gavlvegg over balkong mot nord.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, 2 rams vinduer skiftet/satt inn 2009 .

Vinduer/glass er fra 2005.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre, dører skiftet 2011/12.

Det er takoverbygget balkong på ca 4,5 m² med adkomst fra balkongdør fra 2.etg. Balkong er oppført med bjelkelag i tre og impregnerte balkongbord over. Rekverk i malt treverk. Utvendig støpt trapp til inngangsparti.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulver 1.etg. med laminat og beiset tregulv på stuer. Laminat på hall og kontor. Vinylbelegg på kjøkken. Vegger med malte plater . Himlinger med malt trepanel, malte plater og smartpanel på en stue.

2.etg med laminat på 2 soverom og malt tregulv på 2 soverom. Vegger med strietapet på gang, tapet på et soverom og panel på 3 soverom. Himlinger med trepanel, takesplater og malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe. Denne ble rehabilitert med innvendig stålrør i 2004. Det er montert vedovn på stue og eldre parafinovn. Det gjøres oppmerksom på at det i 2020 ble forbud mot fyring med fossilt brennstoff og parafinovn kan derfor ikke brukes.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på ca 2/3 av boligens grunnflate.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører og malte fyllingsdører i tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2.etg.

Påbegynt bad 2.etg her er det trukket opp vann og avløpsrør og det er klart for videre arbeider. Rommet er ikke videre vurdert.

Bad 2.etg.

Badet har vinylbelegg på gulv, malte plater på vegg. Trepanel i himling. Rommet er innredet med gulv montert toalett, vask på vegg og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk i himling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning har glatte malte fronter, benkeplate med laminat, beslag med skyllekum og oppvaskkum. Det er plass og opplegg for komfyr med veggmontert ventilator over. Det er også plassert vaskemaskin og oppvaskmaskin på kjøkken.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Rommet ble oppgradert/ rehabilitert for ca 2 år siden.

Rommet har fliser med el- varmekabler på gulv, vegger med malte plater og malte plater i himling.

Rommet er innredet med gulvmontert toalett og baderomsinnredning på 55 cm med underskap med heldekkende servant.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør med kobber til kjøkken og bad samt toalett 1.etg. Det er lagt opp nye vannrør med rør i rør til påbegynt bad. Inntaksledning for vann i kjeller med stoppekran og vannmåler. Det er avløpsrør av plast, lagt opp for ca 2 år siden til toalett 1. etg og til påbegynt bad 2.etg. Eldre bad og kjøkken med soil(støpejern) Boligen har naturlig ventilasjon med en ventil i vegg og mekanisk avtrekk på bad 2. etg. Varmtvannstanken er på ca 200 liter, montert i kjeller denne ble skiftet for ca 2 år siden. Boligen varmes opp med vedfyring , flytbare elektriske ovner og el-varmekabler i gulv toalettrom. Det er åpent el- anlegg på vegger og sikringsskap med vippe automatsikringer plassert på gang 2.etg. Det er røykvarslere i etasjene og pulver brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Det er ukjent om det er drenert rundt bygning. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Plenarealer rundt bolig.

Utvendige avløpsrør er av støpejern og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank med overløp til grøft og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	215 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	215 m ²
Totalpris	2 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

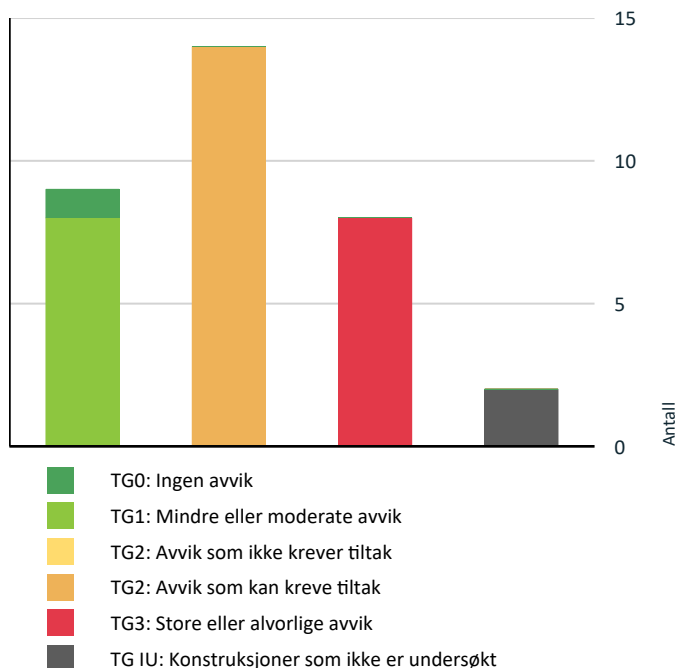
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

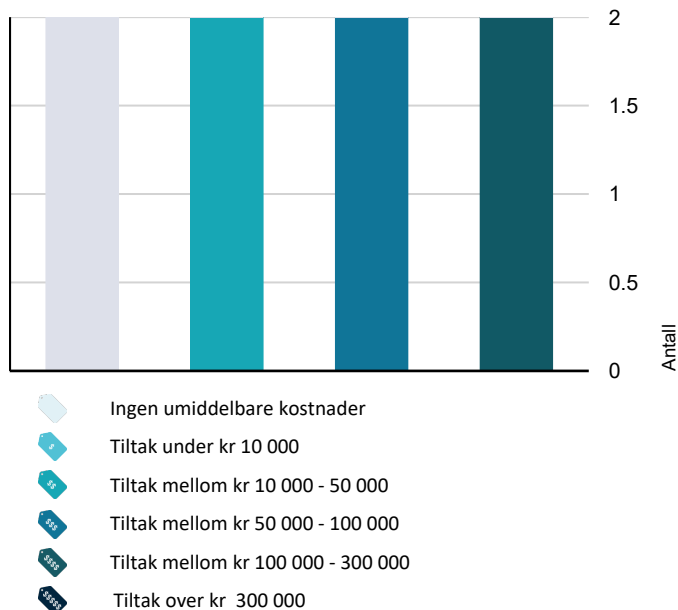
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapport er oppdatert 21.05.2024 grunnet ny areal standard og det er kun dette som er endret. Boligen er ikke besiktiget ved denne oppdateringen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > Etasje2 > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
 - ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > Etasje2 > Bad > Generell [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

 - ! Kjøkken > Etasje1 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1900

Tilbygg / modernisering

1963 Ombygging

2019 Tilbygg Overbygg kjellernedgang.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takteking er skiftet år 2009.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i overflatebehandlet stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres snøfangere.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledning skiftet år 2009.

Vurdering av avvik:

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

Ytterkledning er værslitt og bør vaskes og males. Det er råte i pynte kryss på tak utbygg mot syd, og pynte kryss i gavl mot vest, disse må skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. det er tilgang til kaldtloft via luke i gavlvegg over balkong mot nord.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

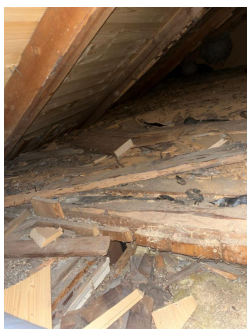
Det registreres at det er lagt inn lufting over skråtak over påbegynt bad. Det registreres isolasjon med flis er lagt helt ut mot yttertak enkelte steder og det er usikkert om det er lufting over skråtak. Her skal det være en luften spalte på minimum 5 cm mot yttertak.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales å sette inn lufteluker i alle 4 gavler.

Tilstandsrapport



Isolasjon ligger helt mot yttertak enkelte steder.



Det er lagt lufting over skråtak over påbegynt bad.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, 2 rams vinduer skiftet/satt inn 2009. Vinduer/glass er fra 2005.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer er noe værslitte og det er behov for utvendig vedlikehold med maling.

TG 3 Vinduer - 2

Vinduer i kjeller og et vindu på stue mot syd.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er avvik:

Det er ikke ferdigstilt utvendig mot mur på vinduer i kjeller, må utbedres. Et vindu på stue mot syd med råteskader i bunn.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre, dører skiftet 2011/12.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er takoverbygget balkong på ca 4,5 m² med adkomst fra balkongdør fra 2.etg. Balkong er oppført med bjelkelag i tre og impregnerte balkongbord over. Rekverk i malt treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det registreres råte i rekkverks spiler også råte og tegn til råteboerbille i bjelke i framkant på balkong, dette må utbedres. Rekkverk er 75 cm høyde, dagens krav er 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige trapper

Utvendig støpt trapp til inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp har sprekker og må utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



INNSENDIG

Overflater

Innvendige gulver 1.etg. med laminat og beiset tregulv på stuer. Laminat på hall og kontor. Vinylbelegg på kjøkken. Vegger med malte plater . Himlinger med malt trepanel, malte plater og smartpanel på en stue.

2.etg med laminat på 2 soverom og malt tregulv på 2 soverom. Vegger med strietapet på gang, tapet på et soverom og panel på 3 soverom. Himlinger med trepanel, takessplater og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater er slitte og det må påregnes oppgraderinger/ utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble ved hjelp av streklaser foretatt kontroll av planhetsavvik i etasjene. Det registreres høydeforskjell på 1,5 m over rommet på kjøkken, 1,5 til 2 cm over stuegulv. På gang 2.etg registreres det 2 cm høydeforskjell på ca en meters lengde. Soverom mot vest med 3,5 cm høydeforskjell. Soverom mot syd med 3 cm høydeforskjell. soverom mot nord/ øst med 2 cm over rommet. Det er svanker og buler i overflater og tydelige skjevheter i stuetak 1.etg.

Det må alltid påregnes skjevheter på eldre konstruksjoner grunnet krymp, nedbøyninger osv. Det gjøres oppmerksom på at alle flater ikke er kontrollert grunnet møblering og div.

Tilstandsrapport

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.

Boligen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Denne ble rehabilitert med innvendig stålrør i 2004. Det er montert vedovn på stue og eldre parafinovn. Det gjøres oppmerksom på at det i 2020 ble forbud mot fyring med fossilt brennstoff og parafinovn kan derfor ikke brukes.

Pipe er med tegl over tak, det anbefales å helbeslå denne med blikk, da eldre tegl piper ofte trekker vann.

! TG 3 Rom Under Terreng

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

På befaringen er det fuktig på gulv. Det registreres tegn til stripet borebille i bjelkelag dette bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Lufting i kjeller bør forbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG IU Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på ca 2/3 av boligens grunnflate.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Det gjøres oppmerksom på at krypkjeller er en risikokonstruksjon for sopp og råte og bør ha jevnlig tilsyn. På befaring var det ikke tilgang til krypkjeller, det registreres heller ingen lufteluker. Det er viktig at krypkjeller er godt luftet for å forhindre fukt/råteskader. Det anbefales at denne konstruksjonen undersøkes nærmere og at det etableres tilgang til denne.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Tilstandsrapport

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og malte fyllingsdører i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

De fleste dører må justeres da disse tar i karm.

VÅTROM

ETASJE2 > BAD 2

Generell

Bad 2.etg.

Badet har vinylbelegg på gulv, malte plater på vegg. Trepanel i himling. Rommet er innredet med gulv montert toalett, vask på vegg og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk i himling.

Gulvbelegg har ikke oppbrett på vegg og er ikke tett. Det er ikke sluk i rommet
TG settes grunnet nevnte forhold og alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE2 > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom mot dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7 % .

Tilstandsrapport



ETASJE2 > BAD

! TIL Generell

Påbegynt bad 2.etg her er det trekket opp vann og avløpsrør og det er klart for videre arbeider. Rommet er ikke videre videre vurdert. Det er viktig å etablere dampsperre her for å forhindre kondens i konstruksjonen.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE1 > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning har glatte malte fronter, benkeplate med laminat, beslag med skyllekum og oppvaskkum. Det er plass og opplegg for komfyr med veggmontert ventilator over. Det er også plassert vaskemaskin og oppvaskmaskin på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre innredning og det må påregnes utskiftinger. Det er plassert vaskemaskin på kjøkken, her anbefales det å montere vann-føler på gulv med vannstoppventil.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



ETASJE1 > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE1 > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Rommet ble oppgradert/ rehabilitert for ca 2 år siden.

Rommet har fliser med el- varmekabler på gulv, vegger med malte plater og malte plater i himling.

Rommet er innredet med gulvmontert toalett og baderomsinnredning på 55 cm med underskap med heldekkende servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Det er vannrør med kobber til kjøkken og bad samt toalett 1.etg. Det er lagt opp nye vannrør med rør i rør til påbegynt bad. Inntaksledning for vann i kjeller med stoppekran og vannmåler.

Vurdering av avvik:

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

Tg er satt på eldre kobberrør.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, lagt opp for ca 2 år siden til toalett 1. etg og til påbegynt bad 2.etg. Eldre bad og kjøkken med soil(støpejern)

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

TG satt på eldre støpejernsrør grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med en ventil i vegg og mekanisk avtrekk på bad 2. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter, montert i kjeller denne ble skiftet for ca 2 år siden.

Andre installasjoner

Boligen varmes opp med vedfyring , flytbare elektriske ovner og el-varmekabler i gulv toalettrom.

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 bygningsakkyndig 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.

Det er åpent el- anlegg på vegger og sikringsskap med vippe automatsikringer plassert på gang 2.etg.

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

Ja Smaalenene elektro A/S

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja **Det anbefales en utvidet el- kontroll på anlegget.**

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er røykvarslere i etasjene og pulver brannslukningsapparat.

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

Nei

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

Nei

3. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

! TG 3 Drenering

Det er ukjent om det er drenert rundt bygning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Se kommentar : Rom under terreng.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

! TG 2 Terrengforhold

Plenarealer rundt bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terreng faller stedvis mot grunnmur, dette bør utbedres for å minske vanntrykk på grunnmur og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank med overløp til grøft og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Det må påregnes utskiftinger av avløpsrør i støpejern.

Det må for avløp påregnes pålegg om påkobling til kommunalt avløpsnett eller privat renseanlegg.

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

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1940

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Uthus er i meget dårlig forfatning og anses som kondemnabelt, dette er derfor ikke videre beskrevet eller gitt noen verdi.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

215 m²/186 m²

Enebolig: 3 Bod, Hall m/trapp, Toalettrom, Kontor, 2 Stuer, Kjøkken, Annet, Gang, 4 Soverom, 2 Bad

Andre bygg: Uthus

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 750 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 250 000

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

2 750 000

Konklusjon markedsverdi

2 750 000

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 Engaveien 146 ,1850 MYSEN 156 m ² 1972 4 sov	30-08-2021	3 420 000	3 420 000	0	3 420 000	21 923
2 Hersletveien 2 ,1852 MYSEN 180 m ² 1954 3 sov	31-05-2022	3 490 000	3 800 000	0	3 800 000	21 111
3 General Ruges vei 16 ,1850 MYSEN 173 m ² 1968 4 sov	04-10-2022	4 000 000	3 550 000	0	3 550 000	20 520
4 Skofterudveien 30 ,1850 MYSEN 153 m ² 1952 3 sov	22-01-2023	3 240 000	3 100 000	0	3 100 000	20 261
5 Birkelundveien 4 ,1850 MYSEN 153 m ² 1957 0 sov	29-11-2022	2 800 000	2 700 000	0	2 700 000	17 647
6 Brandsrudveien 11 ,1850 MYSEN 166 m ² 1919 4 sov	05-06-2023	2 500 000	2 500 000	0	2 500 000	15 060
7 Havnåsveien 31 ,1850 MYSEN 233 m ² 1954 0 sov	23-06-2022	3 250 000	3 000 000	0	3 000 000	12 876
8 Ørjeveien 193 ,1850 MYSEN 162 m ² 1939 3 sov	21-06-2023	2 000 000	1 800 000	0	1 800 000	11 111

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.	5 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 700 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 700 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	550 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	550 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

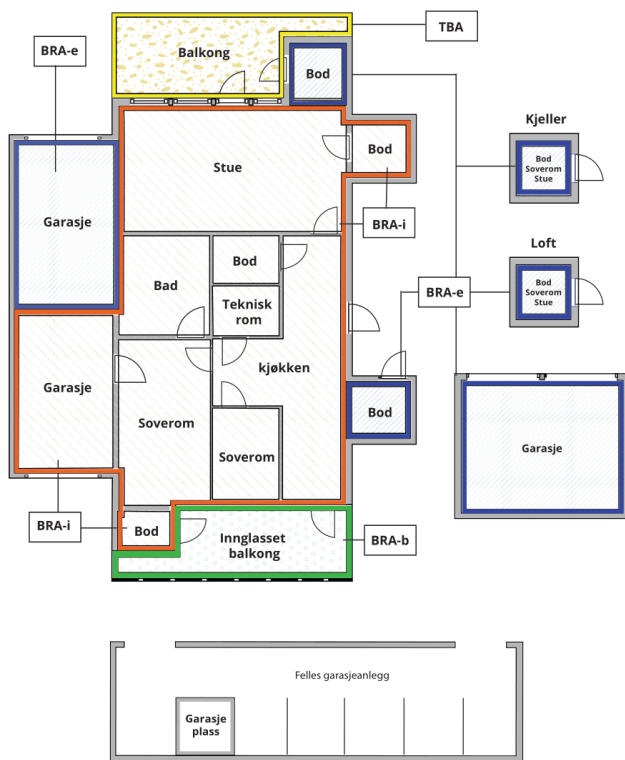
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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 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 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 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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		29		29			29
Etasje1	95			95			95
Etasje2	91			91			91
SUM	186	29					215
SUM BRA	215						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod , Bod 2	
Etasje1	Hall m/trapp , Toalettrom , Annet , Kontor , Stue , Stue 2, Kjøkken		
Etasje2	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bod , Bad , Bad 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Uthus

Romfordeling

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

Kommentar

Bygget er ikke målt opp.

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	36
Uthus	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.9.2023	Tor Helge Randem	Takstingeniør
	Eskil Resløkken Halstvedt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3014 INDRE ØSTFOLD	282	92		0	2841.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rustadveien 36

Hjemmelshaver

Halstvedt Eskil Resløkken

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på et tidligere gårdsbruk og her er bolig skilt fra landbrukseiendom. Boligen har en solrik beliggenhet med utsikt over landbruksarealer. Det er ca 3,5 km til Mysen sentrum med alle sentrale funksjoner som butikker, kjøpesenter, kafeer, skoler, barnehager, bus/togstasjon, kino, bibliotek etc. Offentlig kommunikasjon til Oslo S og Ski med buss/tog. nærheten finner man populære turområder med Helsestien langs Mysenelva og Høytorp fort, det er heller ikke langt til Trømborgfjella med turstier og flotte bade og fiskevann.

Adkomstvei

Privat vei til denne eiendommen og eiendom på innsiden og veivedlikehold fordeles på disse. I tillegg er det privat vei frem til tunet, vedlikehold på dette betales med en fast årlig sum til veilag.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat avløp med septiktank. Det må påregnes pålegg om påkobling til kommunalt avløpsnett eller privat renseanlegg.

Om tomten

Eiet tomt på 2 841,70 m² i følge Ambita Infoland. Tomten er flat noe skrånende tomt mot vest. Tomten er opparbeidet med plenarealer, hekk beplantning og trær, gruset singlett gårds plass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 200 000	2003

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Eika forsikring		Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndiges 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.

- Bygnings sakkyndig 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. Bygnings sakkyndig 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 tilleggundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig 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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/FL3593>

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