

Tilstandsrapport



Enebolig



Rustadveien 36, 1850 MYSEN



INDRE ØSTFOLD kommune



gnr. 282, bnr. 92

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 24.04.2025

Rapportdato: 09.05.2025

Oppdragsnr.: 21049-1736

Referansenummer: ML9502

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen

Vår ref:



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

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

Norsk takst

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



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

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

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

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

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



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en klassisk sveitserbolig fra tidlig 1900-tall, oppført over to etasjer med kjeller og krypkjeller, og et samlet bruksareal på 217 m². Det er foretatt visuell besiktigelse kombinert med enkelte måltagninger.

Planløsning:

- Kjeller: To lagerrom med utvendig adkomst.
- 1. etasje: Entré, hall med trapp, toalettrom, garderobe, kjøkken, stue, spisestue og ett soverom.
- 2. etasje: Hall med trapp, fire soverom, to bad (hvorav ett under oppføring) og bod.

Overbygd inngangsparti og veranda: Boligen har et vestvendt overbygg i sveitserstil over inngangspartiet, oppført i bærende betongkonstruksjon med malt rekkverk i trevirke. Overbygget har et areal på 4,79 m² og fungerer samtidig som veranda for 2. etasje, med adkomst fra hall og trapp. Verandaen er målt til 4,6 m².

Varmekilder:

Boligen varmes opp med varmekabler på toalettrom, vedovn i stuen og elektrisk oppvarming via panelovner eller tilsvarende i øvrige rom. Pipen i teglstein ble rehabilitert med innvendig stålrør i 2004. Varmtvannsbereder (ca. 200 liter) fra 2021 er plassert i kjelleren.

Standard og overflater:

Overflatene i boligen ble oppgradert i 2025. Gulvene er malt, i tillegg til at det er lagt nytt vegg-til-vegg-teppe i 2. etasje. Veggene er kledd med nye gipsplater, som er sparklet og malt for å skape et helhetlig og moderne uttrykk.

Kjøkken:

Kjøkkenet, som ligger i første etasje, ble oppgradert i 2025 og fremstår moderne, lyst og funksjonelt. Innredningen har slette, hvite fronter med integrerte håndtak og benkeplater i marmormønstret laminat. Planløsningen er effektiv, med separate soner for matlaging og oppvask. Platetopp og stekeovn er montert under overskap med innebygd ventilator og integrert mikrobølgeovn, mens oppvasksonen har nedfelt vaskekum. Det er også god plass til frittstående kjøleskap eller andre hvitevarer..

Sanitærrom

Toalettrommet i første etasje ble oppgradert i 2021 og fremstår moderne og velholdt, med sort- og hvitmønstrede fliser på gulvet.

Badet i andre etasje som er i bruk, har gulv med vinylbelegg, vegger kledd med malte plater og himling i trepanel. Rommet er innredet med gulvstående toalett, veggmontert servant og et dusjkabinett plassert på et hevet platå. Det er etablert mekanisk avtrekk i himlingen, men rommet har verken sluk eller varmekabler i gulvet. Badet har fått tilstandsgrad TG3 og må påregnes totalrenovering.

Det andre badet i etasjen er under oppføring og fremstår som uferdig.

Øvrige merknader:

Det henvises til rapportens øvrige punkter for nærmere vurdering av overflater, innredninger og tekniske installasjoner. Det må generelt påregnes oppgraderinger og vedlikehold av flere konstruksjoner i boligen.

Uthus

På eiendommen er det oppført et uthus som fremstår i svært dårlig forfatning og anses som kondemnabelt. Det er derfor ikke gitt nærmere beskrivelse eller tillagt verdi.

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein fra 2009. Besiktiget fra bakkenivå.

*Av sikkerhetsmessige årsaker er gjennomføringene i taktekket ikke kontrollert fra tak, kun fra takfot

Taket er tekket med betongtakstein fra 2019.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra 2009.

*Det er ikke montert snøfangere, stigetrinn til pipen eller overtrukket pipehatt.

Ytterveggene er oppført med bindingsverk i tre og har stående trekledning fra 2009. Ifølge eier ble veggene etterisolert i forbindelse med oppgraderingen, men den opprinnelige kledningen ble beholdt og ikke fjernet før ny kledning ble montert.

Boligen har saltak med overbygg i sveitserstil ved inngangspartiet. Takkonstruksjonen er utført med sperrer i tre. Undertak av rupanel og takpapp ble byttet i 2009 samtidig med omlegging av takstein. Loftet har ventilasjon via raft og er isolert med ujevnt fordelt sagflis, kombinert med stedvis bruk av isolasjonsmatter. Adkomst til loftet skjer gjennom en luke plassert i gesimsen.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2005, installert i 2009.

Boligen har malt ytterdør med glassfelt, installert i 2011/2012.

Boligen har et vestvendt overbygg i sveitserstil, hvor inngangspartiet er oppført med bærende betongkonstruksjon og rekkverk i malt trevirke. Arealet på dette nivået er målt til 4,79 m², og rekkverket har en høyde på 84 cm. Overbygget fungerer samtidig som veranda for 2. etasje, med adkomst fra hall og trapp. Verandaen har et målt areal på 4,6 m², og er utstyrt med malt trekkverk med høyde på 74 cm. Gulvdekket er tekket med trykkimpregnerte terrassebord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Bevarte originale furugulv med malt overflate og vegg til vegg teppe.
- Vegger: Malte gipsplater
- Himling: Gips og himlingsplater.

*Overflatene er oppgradert i 2025. Gulvene er malt, det er lagt nytt vegg-til-vegg-teppe i 2. etasje, og veggene er kledd med nye gipsplater, sparklet og malt for et helhetlig og moderne uttrykk.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har et støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

På kjøkkenet ble det registrert en høydeforskjell på ca. 1,5 cm over en lengde på 1,5 meter. I stuegulvet er det målt mellom 1,5 og 2 cm avvik. I gangen i 2. etasje er det registrert ca. 2 cm høydeforskjell over én meter. Soverommet mot vest har et avvik på 3,5 cm, mens soverom mot sør viser ca. 3 cm. Soverommet mot nord/øst har et planavvik på omtrent 2 cm over hele rommet.

Det er også observert svanker og buler i enkelte gulvflater, samt tydelige skjevheter i himlingen i stue i 1. etasje.

Slike avvik må anses som forventet i eldre bygninger, og skyldes typisk krymp i materialer, nedbøyninger over tid og generell konstruksjonsbevegelse. Det presiseres at ikke alle flater er kontrollert, da møblering og innredning begrenset tilgangen enkelte steder.

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

Boligen har en teglsteinspipe fra byggeåret, som ble rehabilitert med innvendig stålrør i 2004. Det er montert vedovn tilkoblet pipen i stuen.

*Det anbefales at pipen helbeslås med beslag i metall, da eldre teglpiper ofte er utsatt for fuktinntrengning ved nedbør og snøsmelting. Ansvar for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

Boligen har en kjeller med utvendig adkomst. Kjellere fra denne tidsperioden ble bygd uten tilstrekkelig fuktsikring eller isolasjon, og derfor var de kun egnet som lagerrom og ikke som oppholdsrom. Kjelleren har åpen murkonstruksjon så hulltaking er ikke fysisk mulig. Det er istedenfor hulltaking brukt et protimeter MMS2 i søkemodus sammen med visuell kontroll av overflater hvor det påvises

Boligen har en krypkjeller under deler av bygget uten tilkomst. Det må påregnes ytterligere undersøkelser for å få kartlagt tilstanden.

*Krypkjellere er generelt å betrakte som riskokonstruksjon, krypkjellere er ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Årsak er ofte dårlig ventilering og/eller jordfukt transport fra grunnen. Boligen har en innvendig tretrapp mellom etasje med tette trappetrinn fra byggeåret
Boligen har innvendige dører av både finér og malte fyllingsdører, med varierende alder og utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2

Bad nummer to i 2. etasje er kun delvis oppført og fremstår som uferdig. Arbeidene er påbegynt, men rommet mangler ferdigstilling.

Hulltaking er ikke utført pga manglende ferdigstilling

Bad 1

Badet ligger i 2. etasje og har gulv med vinylbelegg, vegger kledd med malte plater og himling med trepanel. Rommet er innredet med gulvstående toalett, veggmontert servant og dusjkabinett plassert på et hevet platå. Det er etablert mekanisk avtrekk i himlingen. Rommet har ikke sluk eller varmekabler i gulv. Hulltaking er ikke utført ved denne befaringen, da tilsvarende undersøkelse ble gjennomført i 2023 uten funn av unormale forhold. Badet har ikke vært i bruk etter at fuktmålingen ble utført. I ettertid har eier kledd de utvendige veggene med nye gipsplater. Det er ved denne befaringen gjennomført fuktsøk med protimeter MMS2 på tilgjengelige overflater, uten indikasjon på forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har et moderne og ryddig uttrykk, med en funksjonell utforming som utnytter rommets lengderetning godt. Innredningen består av hvite, slette fronter med integrerte håndtak og benkeplater i marmormønstrer laminat. Det er to separate soner, én for matlaging og én for oppvask.

Platetopp og stekeovn er plassert under overskap med innebygd ventilator og integrert mikrobølgeovn, mens oppvasksonen er utstyrt med nedfelt oppvaskkum. Det er etablert god plass til frittstående kjøleskap eller annen hvitevare ved benkeseksjonene.

*Det er montert FlowStop og overflatene er nylig oppgradert med malte vegger i en dempet grønnfarge, nymalte originale furugulv og hvit himling. Store vindusflater gir godt dagslys og bidrar til et lyst og luftig inntrykk.

Kjøkkenet har en innebygd ventilator i skap over platetopp med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet ble oppgradert i 2021 og fremstår som moderne og velholdt. Gulvet er belagt med dekorative, sort- og hvitmønstrede fliser som gir rommet karakter og et stilrent uttrykk.

Veggene er glatte og malt i en lys fargetone som gir et luftig og tidløst inntrykk. Innredningen består av et gulvstående toalett og moderne servantinnredning med heldekkende servant og slette, hvite fronter. Over servanten er det montert speilskap med hyller.

Det er lagt varmekabler i gulvet og rommet ventileres via ventil som er tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør i kobber fremført til kjøkken, bad og toalett i 1. etasje. I forbindelse med etablering av nytt bad er det lagt opp nytt røropplegg med rør-i-rør-system. Vanninntaket er plassert i kjeller, hvor det også er montert stoppekran og vannmåler. Det er etablert avløpsrør i plast til toalettet i 1. etasje og det påbegynte badet i 2. etasje, installert i 2021. Eksisterende avløp fra eldre bad og kjøkken består fortsatt av soillrør (støpejern). Boligen har fått installert et balansert ventilasjonsanlegg hvor ventilasjonsaggregat er plassert i hall m/trapp i 2. etasje. Boligens varmekilder består av varmekabler på toalettrom, vedovn i stuen, mens øvrige rom har elektrisk oppvarming via panelovner

Beskrivelse av eiendommen

eller lignende.

En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2021, plassert i kjeller med sluk i rommet

Sikringsskap med automatsikringer plassert i hall m/trapp 2.etasje. Boligen har et åpent og skjult elektrisk anlegg.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet. Fuktsikring og drenering fra byggeåret

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong fra byggeår. Eiendommen ligger i et terreng med fall inn mot bygningen.

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. Eiendommen er tilknyttet septiktank, men alder, type og tilstand er ukjent. Det foreligger ingen fremlagt dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser. Det er ikke opplyst om det finnes en nedgravd oljetank på eiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke mottatt eller fått forelagt godkjente byggemeldte tegninger av boligen, og det er derfor ikke gjort en kontroll av dagens bruk opp mot godkjent løsning.

Eiendomsmegler eller ansvarlig firma innhenter kommunale dokumenter og sammenligner dagens bruk med byggemeldte tegninger dersom slike foreligger. Arealopplysninger basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse kan avvike fra arealene oppgitt i byggetegningene.

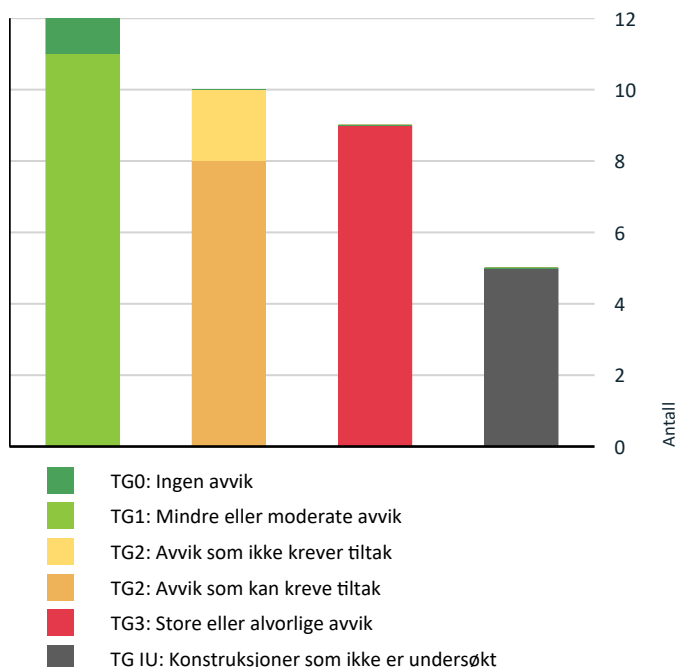
Dersom byggemeldte tegninger ikke er tilgjengelige, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer i hulrom, sjakter eller andre skjulte konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for oppmåling.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

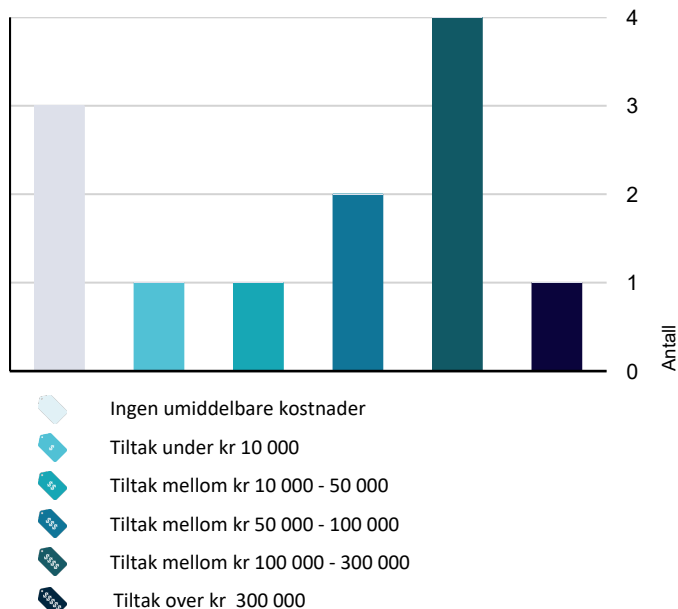
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad 1 > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1900

Kommentar

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

Anvendelse

Benyttes til boligformål.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Innvendige overflater	Overflatene er oppgradert i 2025. Gulvene er malt, det er lagt nytt vegg-til-vegg-teppe i 2. etasje, og veggene er kledd med nye gipsplater, sparklet og malt for et helhetlig og moderne uttrykk.
2025	Balansert ventilasjonsanlegg	Balansert ventilasjonsanlegg hvor ventilasjonsaggregat er plassert i hall m/trapp i 2. etasje.
2025	Kjøkken	
2025	Bad	Bad 2 i 2. etasje er under oppføring.
2021	Toalettrom	Toalettrommet ble oppgradert i 2021
2021	Varmtvannsbereider	Ca 200 liters varmtvannsbereider fra 2021, plassert i kjeller
2019	Tilbygg	Overbygg kjeller
1963	Ombygging	

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein fra 2009. Besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1 TG 1 Takteking/overbygg kjeller

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein fra 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1 TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra 2009.

*Det er ikke montert snøfangere, stigetrinn til pipen eller overtrukket pipehatt.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Ikke montert snøfangere på boligen. Krav ved oppføringstidspunktet sier:

Beskyttelse mot snø og isdannelser på bygningen som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres eller sikres. Snø, is og smeltevann skal ikke kunne skade bygningen eller dens konstruksjoner.

Takkonstruksjon til overbygd kjeller mangler nedløpsrør

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

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. Uten snøfangere øker risikoen for personskader, samt skader på tak og fasade, som kan føre til kostbare reparasjoner. Manglende snøfangere vil også bety at bygget ikke er i samsvar med byggeårets regelverk.

Ved utkast til terreng må terrenget ha godt fall ut fra veggen. Vannet kan i tillegg ledes bort fra bygningen ved for eksempel å legge ut betongrenne på terrenget eller et fleksibelt rør som monteres på nedløpsrøret. Vannet renner da ikke ned i bygningens drensledning eller skader terrengoverflaten.

Det bør i tillegg etableres nedløpsrør fra takrennen på overbygget ned til terreng ved kjeller, for å sikre kontrollert avledning av takvann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført med bindingsverk i tre og har stående trekledning fra 2009. Ifølge eier ble veggene etterisolert i forbindelse med oppgraderingen, men den opprinnelige kledningen ble beholdt og ikke fjernet før ny kledning ble montert.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal drenere 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.

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert tegn til aktivitet fra treborende insekter, herunder borebiller, i deler av konstruksjonen og bunnstokken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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

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

Kledningen viser værslitasje og tørkesprekker, men det er ikke påvist råte. Uten vedlikehold/utbedring kan det oppstå skader og redusert levetid på treverket.

Det anbefales å kontakte skadedyrfirma for nærmere undersøkelse og eventuell bekjempelse. Angrepne trekonstruksjoner bør vurderes for utskiftning eller behandling med godkjent middel mot treborende insekter. Omfanget må kartlegges videre, og det bør iverksettes tiltak for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fuktsikring i området for å redusere risiko for videre angrep. Det tas med dette et spesifikt forbehold om skjulte skader i konstruksjonen.

Det er imidlertid ikke uvanlig å finne spor etter slik aktivitet i eldre bygninger. Ved befaring fremstod angrepet som inaktivt, uten tegn til pågående aktivitet.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Boligen har saltak med overbygg i sveitserstil ved inngangspartiet. Takkonstruksjonen er utført med sperrer i tre. Undertak av rupanel og takpapp ble byttet i 2009 samtidig med omlegging av takstein. Loftet har ventilasjon via raft og er isolert med ujevnt fordelt sagflis, kombinert med stedvis bruk av isolasjonsmatter. Adkomst til loftet skjer gjennom en luke plassert i gesimsen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaring ble det observert manglende dampsperre og isolasjon i konstruksjonen. Gavlstaget fremstår som råteskadet, basert på visuell inspeksjon fra bakkenivå. Takkonstruksjonen har begrenset ventilasjon, noe som kan medføre risiko for fuktansamling og skader over tid.

Det er registrert tegn til aktivitet fra treborende insekter, herunder borebiller

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende dampsperre og isolasjon øker faren for kondens og fuktansamling i takkonstruksjonen, særlig i kalde loftsrom. Over tid kan dette føre til utvikling av råte og mugg, samt redusere den tekniske levetiden på trekonstruksjonene. Råteskadet gavlstag kan svekke stabiliteten i takets avslutning mot gavl og utgjør en risiko for både konstruksjon og fasade. I tillegg vil dårlig ventileringsforholdene ved å hindre naturlig uttørring. Det er registrert tegn til tidligere aktivitet fra treborende insekter, herunder borebiller. Ettersom taket ble fullstendig oppgradert i 2009 med ny takstein, undertak og takpapp, vurderes faren for fukttilførsel, som normalt er en utløsende faktor for slik aktivitet, som liten. Angrepet fremstår som inaktivt, og det er ikke indikasjoner på videre utvikling ved befaring.

Tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser av konstruksjonen, slik at skadeomfanget kan vurderes grundigere. Råteskadet treverk må fjernes og erstattes med nytt, trykkimpregneret eller fuktsikret materiale. Loftet bør etterisoleres i tråd med dagens krav, og det bør etableres en dampsperre for å hindre fukttransport fra innemiljøet. Samtidig bør ventilasjonen i takkonstruksjonen forbedres, for eksempel ved å åpne opp i raftesonen og etablere gjennomgående lufting fra raft.

Med tanke på aktivitet fra treborende insekter, anbefales likevel å overvåke forholdene over tid, og sikre at konstruksjonen holdes tørr og godt ventilert. Ved fremtidig åpning eller vedlikeholdsarbeid i området, bør man undersøke om det finnes aktivt angrep i skjulte deler. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak dersom det ikke påvises ny aktivitet.

Kostnadsestimatet er basert på visuelle observasjoner, og det tas et spesifikt forbehold om at omfanget, og dermed kostnadene, kan endre seg dersom ytterligere skader avdekkes ved nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2005, installert i 2009.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

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

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dører

Boligen har malt ytterdør med glassfelt, installert i 2011/2012.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har et vestvendt overbygg i sveitserstil, hvor inngangspartiet er oppført med bærende betongkonstruksjon og rekkverk i malt trevirke. Arealet på dette nivået er målt til 4,79 m², og rekkverket har en høyde på 84 cm. Overbygget fungerer samtidig som veranda for 2. etasje, med adkomst fra hall og trapp. Verandaen har et målt areal på 4,6 m², og er utstyrt med malt trekkverk med høyde på 74 cm. Gulvdekket er tekket med trykkimpregnerte terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert råteskader i både rekkverket og deler av den bærende konstruksjonen. I tillegg er det observert setningsskader i betongkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet treverk i rekkverk og konstruksjon må fjernes og erstattes med nytt.

Setningsskader i betongkonstruksjonen bør vurderes av fagkyndig, og det anbefales å gjennomføre en nærmere undersøkelse av fundamentering og grunnforhold. Eventuelle tiltak kan omfatte oppretting, understøping eller etablering av nye fundamentpunkter for å gjenopprette stabilitet og bæreevne.

Kostnadsestimatet er basert på visuelle observasjoner, og det tas et spesifikt forbehold om at omfanget, og dermed kostnadene, kan endre seg dersom ytterligere skader avdekkes ved nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Bevarte originale furugulv med malt overflate og vegg til vegg teppe.
- Vegger: Malte gipsplater
- Himling: Gips og himlingsplater.

*Overflatene er oppgradert i 2025. Gulvene er malt, det er lagt nytt vegg-til-vegg-teppe i 2. etasje, og veggene er kledd med nye gipsplater, sparklet og malt for et helhetlig og moderne uttrykk.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har et støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

På kjøkkenet ble det registrert en høydeforskjell på ca. 1,5 cm over en lengde på 1,5 meter. I stuegulvet er det målt mellom 1,5 og 2 cm avvik. I gangen i 2. etasje er det registrert ca. 2 cm høydeforskjell over én meter. Soverommet mot vest har et avvik på 3,5 cm, mens soverom mot sør viser ca. 3 cm. Soverommet mot nord/øst har et planavvik på omtrent 2 cm over hele rommet.

Det er også observert svanker og buler i enkelte gulvflater, samt tydelige skjevheter i himlingen i stue i 1. etasje.

Slike avvik må anses som forventet i eldre bygninger, og skyldes typisk krymp i materialer, nedbøyninger over tid og generell konstruksjonsbevegelse. Det

Tilstandsrapport

presiseres at ikke alle flater er kontrollert, da møblering og innredning begrenset tilgangen enkelte steder.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er registrert tegn til aktivitet fra treborende insekter, herunder borebiller fra kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

Det anbefales å kontakte skadedyrfirma for nærmere undersøkelse og eventuell bekjempelse.

Et eventuelt kostnadsestimat for utbedring kan ikke fastsettes før det er gjennomført en grundigere undersøkelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted

Boligen har en teglsteinspipe fra byggeåret, som ble rehabilitert med innvendig stålrør i 2004. Det er montert vedovn tilkoblet pipen i stuen.

*Det anbefales at pipen helbeslås med beslag i metall, da eldre teglpiper ofte er utsatt for fuktinntrengning ved nedbør og snøsmelting. Ansvar for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har en kjeller med utvendig adkomst. Kjellere fra denne tidsperioden ble bygd uten tilstrekkelig fuktsikring eller isolasjon, og derfor var de kun egnet som lagerrom og ikke som oppholdsrom. Kjelleren har åpen murkonstruksjon så hulltaking er ikke fysisk mulig. Det er istedenfor hulltaking brukt et protimeter MMS2 i søkemode sammen med visuell kontroll av overflater hvor det påvises

Vurdering av avvik:

- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling

Det er observert synlig fuktinntrengning gjennom kjellermuren, samt vannansamling på gulvet. I tillegg har grunnmuren større horisontale sprekker, noe som kan tyde på bevegelser eller strukturelle belastninger over tid.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Fuktinntrengning gjennom kjellermuren, kombinert med synlig vann på gulvet, kan føre til råteskader, muggdannelse og dårlig inneklima. Slike forhold kan også påvirke innredning og lagrede eiendeler negativt. De horisontale og vertikale sprekke i grunnmuren gir grunn til bekymring, da de kan være tegn på setninger, jordtrykk eller konstruktive bevegelser over tid.

Tiltak:

Det anbefales å få utført en grundig vurdering av grunnmuren og konstruksjonsforholdene av fagkyndig, gjerne en byggingeniør med erfaring innen betong- og grunnarbeider. Sprekker bør kartlegges og utbedres, enten gjennom injeksjon eller lokal reparasjon, avhengig av skadeårsak og omfang.

Videre bør dreneringsforholdene rundt bygget vurderes og eventuelt forbedres, inkludert etablering av ny grunnmursplast og fuktsikring. På innsiden kan det være aktuelt med tiltak som avfukting, etablering av fall mot sluk eller støping av nytt gulv med fuktsperre. Målet er å stoppe det kapilære oppsuget og sikre et tørt og stabilt kjellermiljø.

Kostnadsestimatet er basert på visuelle observasjoner, og det tas et spesifikt forbehold om at omfanget, og dermed kostnadene, kan endre seg dersom ytterligere skader avdekkes ved nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 1U Kryp kjeller

Boligen har en krypkjeller under deler av bygget uten tilkomst. Det må påregnes ytterligere undersøkelser for å få kartlagt tilstanden.

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

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en innvendig tretrapp mellom etasje med tette trappetrinn fra byggeåret

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

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

TG 2 Innvendige dører

Boligen har innvendige dører av både finér og malte fyllingsdører, med varierende alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

2.ETASJE > BAD 1

Generell

Badet ligger i 2. etasje og har gulv med vinylbelegg, vegger kledd med malte plater og himling med trepanel. Rommet er innredet med gulvstående toalett, veggmontert servant og dusjkabinett plassert på et hevet platå. Det er etablert mekanisk avtrekk i himlingen. Rommet har ikke sluk eller varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2.ETASJE > BAD 1

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført ved denne befaringen, da tilsvarende undersøkelse ble gjennomført i 2023 uten funn av unormale forhold. Badet har ikke vært i bruk etter at fuktmålingen ble utført. I ettertid har eier kledd de utvendige veggene med nye gipsplater. Det er ved denne befaringen gjennomført fuktsøk med protimeter MMS2 på tilgjengelige overflater, uten indikasjon på forhøyede fuktverdier.

2.ETASJE > BAD 2

Generell

Bad nummer to i 2. etasje er kun delvis oppført og fremstår som uferdig. Arbeidene er påbegynt, men rommet mangler ferdigstillelse.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må ferdigstilles

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført pga manglende ferdigstillelse

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har et moderne og ryddig uttrykk, med en funksjonell utforming som utnytter rommets lengderetning godt. Innredningen består av hvite, slette fronter med integrerte håndtak og benkeplater i marmormønstret laminat. Det er to separate soner, én for matlaging og én for oppvask.

Platetopp og stekeovn er plassert under overskap med innebygd ventilator og integrert mikrobølgeovn, mens oppvasksonen er utstyrt med nedfelt oppvaskkum. Det er etablert god plass til frittstående kjøleskap eller annen hvitevare ved benkeseksjonene.

*Det er montert FlowStop og overflatene er nylig oppgradert med malte vegger i en dempet grønnfarge, nymalte originale furugulv og hvit himling. Store vindusflater gir godt dagslys og bidrar til et lyst og luftig inntrykk.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenet har en innebygd ventilator i skap over platetopp med avtrekk ut.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrommet ble oppgradert i 2021 og fremstår som moderne og velholdt. Gulvet er belagt med dekorative, sort- og hvitmønstrede fliser som gir rommet karakter og et stilrent uttrykk.

Veggene er glatte og malt i en lys fargetone som gir et luftig og tidløst inntrykk. Innredningen består av et gulvstående toalett og moderne servantinnredning med heldekkende servant og slette, hvite fronter. Over servanten er det montert speilskap med hyller.

Det er lagt varmekabler i gulvet og rommet ventileres via ventil som er tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber fremført til kjøkken, bad og toalett i 1. etasje. I forbindelse med etablering av nytt bad er det lagt opp nytt røropplegg med rør-i-rør-system. Vanninntaket er plassert i kjeller, hvor det også er montert stoppekran og vannmåler.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 2 Avløpsrør

Det er etablert avløpsrør i plast til toalettet i 1. etasje og det påbegynte badet i 2. etasje, installert i 2021. Eksisterende avløp fra eldre bad og kjøkken består fortsatt av soilrør (støpejern).

Vurdering av avvik:

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

Lufting er ikke ført ut over tak, men avsluttet på bad 1 i 2. etasje med en durgoventil.

Det er registrert et åpent avløpsrør i kjeller uten tilkobling, lokk eller propp.

Konsekvens/tiltak

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

Den åpne enden utgjør en risiko for luktspredning fra avløpsnett, fuktighet, og i verste fall tilsig av kloakk ved tilbakeslag.

Det er registrert at avløpssystemet i boligen er luftet via en Durgo-ventil (avløftingsventil) plassert inne på badet i 2. etasje. En slik løsning kan være funksjonell som et supplement, men skal etter gjeldende normer og anbefalinger ikke benyttes som eneste hovedlufting for avløpsanlegget.

Durgo-ventiler er avhengige av undertrykk for å åpne og kan over tid miste funksjon som følge av støv, fukt eller mekanisk svikt. Ved utilstrekkelig eller feilplassert lufting vil det kunne oppstå problemer med vakuum i rørsystemet, som kan medføre luktproblematikk, langsom avrenning eller tørrlegging av vannlåser.

Det anbefales at anlegget gjennomgås av kvalifisert fagperson, med hensikt å vurdere og utføre nødvendige tiltak i henhold til gjeldende forskrifter.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har fått installert et balansert ventilasjonsanlegg hvor ventilasjonsaggregat er plassert i hall m/trapp i 2. etasje.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TG IU Varmesentral

Boligens varmekilder består av varmekabler på toalettrom, vedovn i stuen, mens øvrige rom har elektrisk oppvarming via panelovner eller lignende.

TG 1 Varmtvannstank

En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2021, plassert i kjeller med sluk i rommet

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i hall m/trapp 2.etasje. Boligen har et åpent og skjult elektrisk anlegg.

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

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Smaalenene Elektro AS har lagt ny kabling fra eksisterende sikringsskap til tre soverom, trappegang i 2. etasje og kjøkken. Det er etablert nye kurser i sikringsskapet, inkludert separate kurser for koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og øvrig kjøkkeninstallasjon, samt en egen kurs for ventilasjonsanlegget.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei Både ujurdet og jordet stikkontakter

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Ja Det elektriske anlegget ble delvis oppgradert i 2025, men deler av anlegget fremstår som eldre. Det foreligger ikke dokumentasjon på at hele anlegget er utskiftet, og det kan derfor ikke utelukkes at det finnes skjulte kabelføringer, eldre komponenter eller jordingssystemer som ikke er oppgradert i samsvar med dagens gjeldende forskriftskrav. Anlegget kan dermed inneholde elementer som ikke oppfyller kravene i dagens NEK.

For å avdekke eventuelle andre avvik og sikre forskriftsmessig tilstand anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.

Kostnadsestimatet for en utvidet elkontroll vil variere mellom de ulike leverandørene, men man bør påregne en pris på omkring kr 15.000,-. Eventuelle kostnader til utbedringer kommer i tillegg.

Generell kommentar

Forskjellen mellom offentlig og privat el-kontroll:

Alle nettselskaper er pålagt å ha en tilsynsenhet som en del av det offentlige tilsynsapparatet for elsikkerhet. Det lokale eltilsyn (DLE) har ansvar for å utføre stikkprøvekontroller av elektriske anlegg og utstyr i både nye og eldre boliger, samt fritidsboliger. Med hjemmel i El-tilsynsloven og Forskrift om det lokale elektrisitetstilsyn opererer DLE på vegne av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) og gjennomfører kontroll av private boliger minst én gang hvert 20. år.

For en mer omfattende el-kontroll anbefales det å benytte et elektroinstallasjonsfirma registrert i Elvirksomhetsregisteret. En slik kontroll bør utføres omtrent hvert femte år for å sikre at det elektriske anlegget er i forskriftsmessig stand. Elvirksomhetsregisteret, administrert av DSB, gir en oversikt over godkjente foretak som utfører arbeid på elektriske anlegg og reparasjoner av elektrisk utstyr.

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 bygningssakkyndig 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.

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering fra byggeåret

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Drenering må skiftes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Grunnmuren har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et terreng med fall inn mot bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall bort fra konstruksjonen, med mindre det er etablert alternative tiltak for bortledning av overvann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å hindre at overflatevann, som regn- og smeltevann, renner inn mot bygget, bør terrenget ha en helning på minimum 1:50 ut fra veggen over en avstand på minst 3 meter i alle retninger. Dette tilsvarer en høydeforskjell på 6 cm over 3 meter. I tillegg er det viktig å lede vann fra taknedløp vekk fra boligen. ☒

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

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes utskifting av avløpsrør i støpejern. For avløpsforholdene må det også påregnes pålegg om tilkobling til kommunalt avløpsnett eller etablering av privat renseanlegg.

Tilstandsrapport

TG IU **Septiktank**

Eiendommen er tilknyttet septiktank, men alder, type og tilstand er ukjent. Det foreligger ingen fremlagt dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser.

TG IU **Oljetank**

Det er ikke opplyst om det finnes en nedgravd oljetank på eiendommen.

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

Uthuset er i svært dårlig forfatning og anses som kondemnabelt. Det er derfor ikke gitt nærmere beskrivelse.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

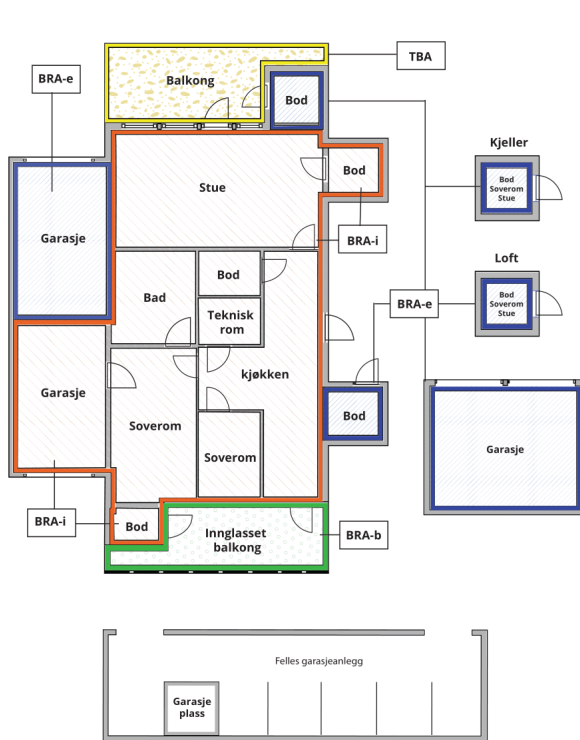
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	91			91	5
1.etasje	95			95	5
Kjeller		31		31	
Krypkjeller					
SUM	186	31			10
SUM BRA	217				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Bad 1, Hall m/trapp, Bod, Bad 2, 4 Soverom		
1.etasje	Entré, Toalettrom, Garderobe, Kjøkken, Stue, Spisestue, Hall m/trapp, Soverom		
Kjeller		2 lagerrom	
Krypkjeller			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannen har ikke mottatt eller fått forelagt godkjente byggemeldte tegninger av boligen, og det er derfor ikke gjort en kontroll av dagens bruk opp mot godkjent løsning.

Eiendomsmegler eller ansvarlig firma innhenter kommunale dokumenter og sammenligner dagens bruk med byggemeldte tegninger dersom slike foreligger. Arealopplysninger basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse kan avvike fra arealene oppgitt i byggetegningene.

Dersom byggemeldte tegninger ikke er tilgjengelige, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer i hulrom, sjakter eller andre skjulte konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for oppmåling.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjeller har lav takhøyde (under 2 meter)

Uthus

Romfordeling

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

Kommentar

Uthuset er i svært dårlig forfatning og anses som kondemnabelt. Det er derfor ikke målt eller gitt nærmere beskrivelse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	175	42
Uthus	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2025	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	282	92		0	2841.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rustadveien 36

Hjemmelshaver

Halstvedt Eskil Resløkken

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rustadveien 36 ligger i et rolig og trivelig boligområde i utkanten av Mysen sentrum. Her bor man tilbaketrukket fra byens mas og kjas, samtidig som man har kort vei til det meste. Området er barnevennlig og preget av grønne omgivelser, åpen bebyggelse og et hyggelig nabolag. Mysen er et knutepunkt i Indre Østfold og tilbyr et bredt spekter av servicetilbud. Innen få minutters kjøretur finner man dagligvarebutikker, skoler, barnehager og helsetjenester. Byens sentrum byr også på koselige kafeer, restauranter, småbutikker og kjøpesenter – alt man trenger i hverdagen. For den som setter pris på natur og friluftsliv, finnes det flotte turmuligheter rett utenfor døren. Området rundt Mysen er kjent for sine grønne lunger, skogsområder og jordbrukslandskap, med turstier, sykkelruter og fiskevann lett tilgjengelig. Like i nærheten ligger også Høytorp Fort – et populært utfartssted og kulturarena. Transportmulighetene er gode, med gangavstand til Mysen togstasjon som har hyppige avganger mot Oslo. I tillegg er det enkel tilgang til hovedveinettet for pendlere med bil, enten man skal østover mot Halden eller vestover mot Oslo.

Adkomstvei

Adkomst via privat, gruset bilvei fra riksveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Det er septiktank med overløp til grøft

Regulering

Eiendommen ligger i et LNF 2 område.

Om tomten

Eiendommen har en romslig og solrik tomt som gir godt med boltreplass og fine uteområder. Tomten er hovedsakelig flat med lett adkomst fra offentlig vei, og har en praktisk utforming som gjør den enkel å utnytte både til hagebruk, lek, parkering eller annen aktivitet. Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass, plenarealer, prydbusker og enkelte trær som gir en hyggelig og grønn ramme rundt eiendommen. På tomten er det oppført et uthus i meget dårlig forfatning og anses som kondemnabelt samt plass til flere kjøretøy. Med gode solforhold fra morgen til kveld er dette en eiendom hvor utearealet virkelig kan nyttes store deler av året. Eiendommen grenser delvis til åpent kulturlandskap, noe som gir en lun og landlig atmosfære med lite innsyn og flott utsyn over nærområdet.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

År

2003

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.06.2024		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Ferdigattest			Eksisterer Ikke		Nei
Byggemeldte tegninger			Eksisterer Ikke		Nei
Meglerpakke/kommunali nfo			Fremvist		Nei
Samsvarserklæring fra elektriker			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ML9502>

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