

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Kapellveien 16A , 1850 MYSEN

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 330, bnr. 468

 Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 04.01.2026

Rapportdato: 07.01.2026

Oppdragsnr.: 21049-1847

Referansenummer: EG7338

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Amundsen Takst & Tilstandsanalyse AS utfører takstopdrag innen verditaksering, tilstandsrapportering og tekniske vurderinger av både bolig og næringseiendom. Daglig leder Christian Amundsen har over 20 års erfaring fra bygge og eiendomsbransjen med bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder og eiendomsmegler.

Amundsen er utdannet takstingeniør (2005) ved Norsk Byggvurdering & Takstinstitutt (NBT) og har gjennomført en rekke etterutdanninger innen byggteknikk, skadevurdering og tilstandsrapportering. Firmaet er Godkjent våtromsbedrift og medlem av både Norsk Takst og NITO Norges Ingeniør og Teknologorganisasjon.

Alle oppdrag utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og standarder, herunder NS 3600, NS 3424 og NS 3940 med særlig fokus på integritet, kvalitet og faglig nøyaktighet. Virksomheten har samarbeid med flere aktører som blant annet Fremtind Forsikring og Tjenestetorget, og er anbefalt av Meglerportalen.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 strakstiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Beskrivelse av eiendommen

Borettslagsleilighet med balkong beliggende i 3. etasje med et bruksareal BRA-I på 88 m², oppført i 2025.

Planløsning:

Entré, gang, innvendig bod, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.
Romhøyden i stuen er målt til 270 cm.

Balkong:

Fra kjøkkenet er det adkomst til en østvendt balkong på 11 m². Balkongen er oppført i en betongkonstruksjon, hvor det er lagt impregnerte terrassebord på dekke, samt et rekkverk i stål og glass.

Kjøkken:

Leiligheten er utstyrt med et moderne og tidsriktig kjøkken med kjøkkenøy i en åpen og sosial løsning mot stuen fra byggeåret. Integrerte hvitevarer fra AEG inkluderer en induksjonstopp, stekeovn, kjøl/frysenskap og en oppvaskmaskin under benkeplate. Kjøkkenventilator er integrert i skap over platetoppen.

Bad:

Rommet har flislagte gulv og vegger, med vannbåren gulvvarme. Himlingen består av malte plater med downlights. Innredningen består av en enkel hvit servantseksjon med skuffer og speil med integrert belysning. Dusjsonen er etablert i en nedsenket grube med glassdører og veggmontert blandebatteri. Videre er det montert vegghengt toalett med utenpåliggende susterne m/glassfront, og opplegg for vaskemaskin.

Tekniske installasjoner:

- Leiligheten er tilknyttet fjernvarme for oppvarming og varmtvann. Oppvarming skjer via vannbåren gulvvarme.
- Forbruksvann via byggets fjernvarmeanlegg med sentralt varmtvannsberedning
- Balansert ventilasjon.

Generell beskrivelse av bygget:

Bygningen er et moderne leilighetsbygg oppført i nyere tid, hvor de første beboerne flyttet inn i desember 2025. Bygget fremstår som nytt og tidsriktig, med gjennomgående moderne arkitektur og materialvalg. Bebyggelsen er oppført over flere etasjer med underliggende kjeller, og er tilpasset både funksjonalitet, tilgjengelighet og effektiv arealutnyttelse. Konstruksjonen er utført med bærende hovedsystem i betong og bindingsverk med yttervegger kledd med stående trekledning i rød utførelse. Fasadeuttrykket gir bygget et moderne, men samtidig tradisjonelt preg. Vinduer og balkongdører har 3-lags isolerglass. Taket er utformet som saltak og tekket med takstein. Bygget har heis med adkomst fra kjellerplan og opp til boligetasjene, noe som gir god tilgjengelighet og universell utforming. Garasjeanlegg er etablert i kjeller med parkeringsplasser hvor andelseier disponerer en plass. Felles inngangsparti fremstår

ryddig og moderne, med trinnfri adkomst.

For en nærmere og mer detaljert beskrivelse av overflater, innredninger og installasjoner henvises det til rapportens respektive kontrollpunkter.

Denne rapporten omhandler kun leiligheten og de bygningsdeler som normalt omfattes av seksjons- eller andelseiers vedlikeholdsansvar. Det betyr i hovedsak alt innenfor leilighetens vegger. Rapporten vurderer ikke byggets fellesdeler, slik som yttervegger, grunnmur, drenering, tak eller felles tekniske anlegg. Balkonger, terrasser og vinduer omtales kun dersom takstmannen finner dette relevant for leiligheten. Av hensyn til fremtidig vedlikehold og eventuelle kostnader, anbefales det at man setter seg inn i borettslagets eller sameiets vedlikeholdsplaner, årsmøteprotokoller og eventuelle beslutninger om påkostninger. Slike tiltak kan påvirke fellesgjelden. Tilstandsrapporten bygger på systematiske undersøkelser av de enkelte bygningsdeler, og vurderingen fremgår i kontrollpunktene. Det anbefales at interessenter setter seg nøye inn i rapporten for å oppnå best mulig oversikt over boligens tilstand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2025

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten er utstyrt med trevinduer i 3-lags glass med utvendig aluminiumsbekledning fra byggeåret.

Nivå av analysen:

Kun et representativt utvalg (stikkprøver) av vinduer er kontrollert ved åpning, funksjonstest og visuell observasjon. Avvik knyttet til vinduer som ikke er inspisert, kan derfor forekomme. Kjøper bes etterkontrollere alle vinduer før overtagelse. Entrédøren er brann- og lydklassifisert, og ifølge merking i dørkarmen er den klassifisert som B30 for brannmotstand og 43 dB for lydisolasjon. I tillegg er det montert en skyvebalkongdør i tre med 3-lags glass i stue/kjøkken med utgang til balkong. Begge dørene er fra byggeåret.

Nivå av analysen:

Utvendige og innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

Fra kjøkkenet er det adkomst til en østvendt balkong på 11 m². Balkongen er oppført i en betongkonstruksjon, hvor det er lagt impregnerte terrassebord på dekke, samt et rekkverk i stål og glass.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater, konstruksjon, rekkverk og tilslutning mot yttervegg. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, demontering eller åpning av konstruksjon. Ved utkragede konstruksjoner registreres eventuelle symptomer på deformasjoner samt riss, sprekker, råte eller korrosjon ved konstruktiv innfesting eller bærende elementer

Beskrivelse av eiendommen

(søyle/bjelke). Det vurderes fall, vannavrenning, tettesjikt og overflater (avskalling, riss/sprekker, råte eller korrosjon). Dersom tremmer, platting eller lignende hindrer tilgang til underliggende konstruksjon, angis dette og vurderes ut fra alder og forventet levetid. Terskelhøyde mot tilstøtende rom vurderes med hensyn til mulig vanninntrenging. Rekkverk kontrolleres med tanke på festepunkter, høyde og åpninger (barnesikring) i henhold til gjeldende forskrifter.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Flislagt entré, mens resterende gulvflater har enstavs parkett.
- Vegger: Malte gipsplater.
- Himlinger: Malte gipsplater og betongelementer.

*Det er montert downlights i entré og gang.

Nivå av analysen:

Gulv, vegger og himling er vurdert ut fra visuelle observasjoner. Det er ikke foretatt flytting av tunge møbler eller demontering av fastmontert utstyr. Det tas forbehold om skjulte skader i konstruksjoner som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep. Bygget har et betongdekke i etasjeskille.

Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom mot nordvest på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet.

Leiligheten er utstyrt med slette finerdører fra byggeåret.

Nivå av analysen:

Innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Leiligheten er utstyrt med et moderne bad fra byggeåret.

Rommet har flislagte gulv og vegger, med vannbåren gulvvarme. Himlingen består av malte plater med downlights.

Innredningen består av en enkel hvit servantseksjon med skuffer og speil med integrert belysning.

Dusjonen er etablert i en nedsenket grube med glassdører og veggmontert blandebatteri. Videre er det montert vegghengt toalett med utenpåliggende sisterne m/glassfront, og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjonen ivaretas via det balanserte anlegget.

*Gjeldende byggeforskrift er TEK17.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser og sluklokalisator.

Utførte målinger viser en høydeforskjell på ca. 30 mm fra underside av dørterskel til overkant av slukrist. Dørterskelen har en høyde på 25 mm. Utenfor dusjonen ble det registrert lokalt fall på mellom 5–10 mm, mens fall i dusjonen ble målt til mellom 5-10 mm. Høyden på nedsenk ble målt til 10 mm.

Plastsluk med smøremembran, og dokumentert utførelse.

Foretatt kontroll av sluket på våtrommet uten å påvise noen åpenbare feil eller mangler. Slukmansjett ligger fastklemt under klemring.

Rommet ventileres med avtrekk via balansert ventilasjon, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

Badet er under 5 år gammelt med tilfredsstillende dokumentasjon.

I henhold til forskriftene til avhendingsloven kan hulltaking utelates når våtrommet er nyoppført eller nylig renoveret, forutsatt at tilfredsstillende dokumentasjon er fremlagt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Leiligheten er utstyrt med et moderne og tidsriktig kjøkken med kjøkkenøy i en åpen og sosial løsning mot stuen fra byggeåret.

Innredningen har profilerte fronter i en varm gråtone, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål og tilhørende sort blandebatteri. Det er montert belysning under overskap som gir god arbeidsbelysning på benk.

Integrerte hvitevarer fra AEG inkluderer en induksjonstopp, stekeovn, kjøl/frysenskap og en oppvaskmaskin under benkeplate. Kjøkkenventilator er integrert i skap over platetoppen.

* Det er montert både komfyrvakt og waterguard ihht. gjeldende forskriftskrav.

Nivå av analysen:

Vurderingen av kjøkken er utført ved visuell inspeksjon av overflater, innredning, benkeplate og tilkoblinger for vann og avløp. Det er foretatt enkel funksjonskontroll av vannkran, og avløp. Det er ikke utført demontering av skap, benkeplater, sokler eller integrerte enheter. Det er heller ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller kontroll bak innredning. Tilkoblinger til oppvaskmaskin, kjøleskap med vann, varmtvannsbereider, komfyrvakt, og eventuelle andre installasjoner er vurdert visuelt. Det er kontrollert for lekkasjesikring og om krav til automatisk lekkasjestopper er oppfylt i rom uten sluk. Avvik eller risikoforhold som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll, kan forekomme.

Kjøkkenventilator er integrert i skap over platetoppen med avtrekk via balansert anlegg fra byggeåret.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har vannledninger i plast rør-i-rør-system fra byggeåret, med fordelerskap plassert i boden. Hovedstoppekran er lokalisert i

Beskrivelse av eiendommen

fordelerskapet

Nivå av analysen:

Vurderingen av vannledninger er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer og tilkoblinger, samt registrering av rørtype, materiale og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller skap som krever inngrep. Skjulte rørføringer i vegger, gulv eller sjakter er ikke inspisert. For rør-i-rør-systemer er vurderingen basert på tilgjengelig fordelerskap, inkludert kontroll av skapavløp og merking av rør. Det er kontrollert om anlegget har lett tilgjengelig og merket hovedstoppekran, og om krav til lekkasjesikring i rom uten sluk (automatisk lekkasjestopper) er oppfylt. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse kontrolleres, og vurderes ut fra alder, utførelse og tilstand.

Leiligheten har innvendige avløpsrør i plast fra byggeåret. Tilkomst for staking er mulig via sluk, vannlåser og toalett. Leiligheten er tilknyttet balansert ventilasjon, hvor ventilasjonsaggregatet er plassert i himlingen i boden.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av ventilasjonsanlegget og dets komponenter der disse er tilgjengelige. Det er ikke foretatt demontering av ventiler, kanaler eller aggregat, og skjulte feil eller mangler i anleggets funksjon kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av tilstedeværende ventilasjonsløsning (naturlig, mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon), synlig tilstand på ventiler, avtrekk og tilluftsåpninger, samt enkel funksjonskontroll ved merking av luftstrøm der dette har vært mulig. Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller trykkforhold.

Leiligheten er tilknyttet fjernvarme for oppvarming og varmtvann. Oppvarming skjer via vannbåren gulvvarme.

Nivå på analysen:

Takstmannen har ikke funksjonstestet utstyr, varmekabler eller varmemefolie. Det er kun gjennomført visuell verifikasjon av at utstyr, varmepumpe og termostater har lys og fremstår funksjonelle. Det tas et spesifikt forbehold om at faktisk funksjon, varmeeffekt og teknisk tilstand ikke er vurdert. Eventuelle skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes, og nærmere teknisk kontroll må utføres av kvalifisert fagperson dersom det er behov for sikker avklaring. Forbruksvann via byggets fjernvarmeanlegg med sentralt varmtvannsberedning
Fordelerskapet for det vannbårne anlegget er plassert under fordelerskapet for vannledninger i boden, og er fra byggeåret. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i innvendig bod. Boligen har et skjult elektrisk anlegg, hvor ledningsføringen i hovedsak er lagt skjult i vegger og himling.

- Hovedsikring 63 amp
- Kurser 10

*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.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen er beliggende på en romslig tomt som er opparbeidet i forbindelse med nyere boligprosjekt. Tomten er i hovedsak tilrettelagt for boligformål og fremstår som moderne og funksjonell, med tilpassede terrengtilpasninger rundt bygningsmassen. Bygget er nylig oppført, og de første beboerne flyttet inn i desember 2025. Uteområdene er under ferdigstillelse og vil bestå av interne adkomstarealer, gangsoner og felles uteoppholdsarealer tilpasset byggets utforming. Det er lagt til rette for universell tilgjengelighet med trinnfri adkomst til hovedinngang og fellesarealer. Terrengnet rundt bygget er delvis planert, med naturlige nivåforskjeller håndtert gjennom mur og tilpasninger. Eiendommen har adkomst fra offentlig vei. Parkering er løst med garasjeanlegg i kjeller, med tilhørende heisadkomst direkte til boligetasjene. Dette gir god tilgjengelighet og funksjonalitet for beboerne, uavhengig av alder og mobilitet. Tomten inngår i et nyere boligområde med moderne bebyggelse og tilhørende infrastruktur. Området er regulert til boligformål og fremstår som ryddig og oversiktlig. Beplantning og endelig ferdigstillelse av utearealer må påregnes i takt med prosjektets slutføring og overlevering.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Ingen avvik

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

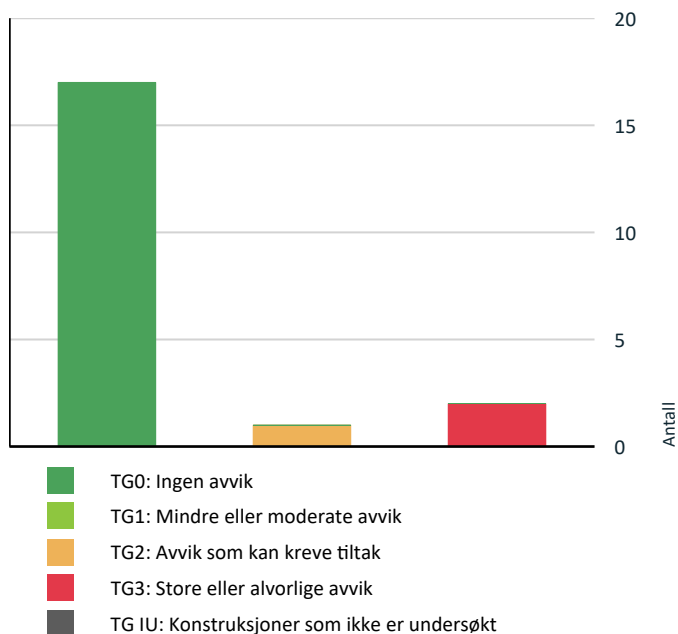
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

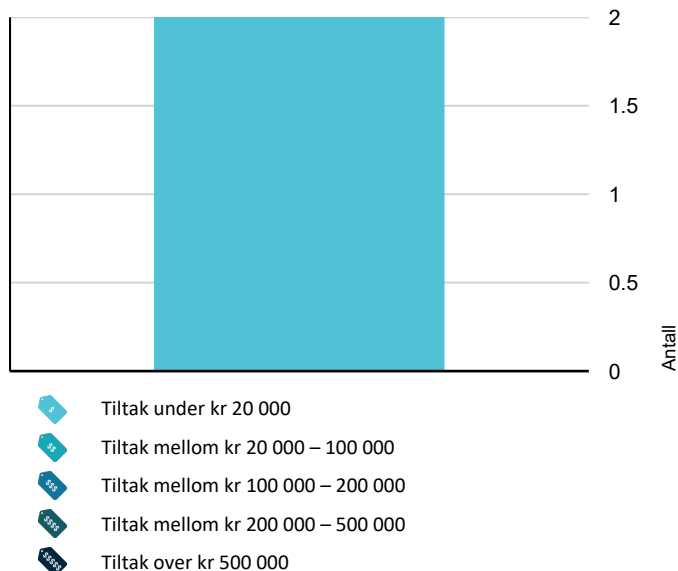
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Metode- og standardgrunnlag:

Tilstandsanalysen er utført etter NS 3600:2018 (tilstandsrapport ved salg av bolig). Analysen er visuell, uten destruktive inngrep, og omfang/undersøkelsesplikt følger Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Skjulte konstruksjoner kontrolleres ikke utover det som kan avdekkes av visuell inspeksjon, (hullting i rom under terreng og våtrom) samt tilgjengelig dokumentasjon. Når ytterligere undersøkelser er påkrevd, anbefales dette uttrykkelig i rapporten. Parkeringsplasser i felles garasjeanlegg, og fellesarealer er som hovedregel ikke omfattet av tilstandsrapporten. NS 3600:2018 og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) legger til grunn at bygningssakkyndige ikke har undersøkelsesplikt for fellesarealer, med mindre det er særskilt presisert eller avtalt at disse omfattes. I dette tilfellet er det opplyst i rapportens standardtekst at fellesarealer ikke inngår, og rapporten inneholdt ikke mandat til å utføre kontrollmålinger av parkeringsplassens bredde eller manøvreringsmuligheter. Selv om plassen kan være tildelt leiligheten, er den juridisk en seksjonert rettighet i et sameiet, og ikke en bygningsdel av selve boligen. Dermed kan ansvaret for egnethet og utforming i større grad tillegges utbygger/selger eller sameiet, ikke takstmannen. I borettslag disponerer andelen plassen, så her vil det være borettslagets ansvarsområde.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det observeres utette gjennomføringer i fordelerskapet, noe som ved en eventuell lekkasje vil kunne føre til at lekkasjevann ledes inn i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Avløpet fra fordelerskapet for vannledninger ledes ned til fordelerskapet for det vannbårne anlegget. Det er observert utette gjennomføringer i skapet, noe som ved en eventuell lekkasje vil kunne føre til at lekkasjevann ledes inn i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Overgangslist mellom flis og parkett har løsnet.

Årsaken er at parkett er lagt for nære vegg, noe som forhindrer muligheten for bevegelser. Visuell kontroll bekrefter at parketten buler på midten og dermed drar med seg overgangslisten.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet >

Helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

2025

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Benyttes til boligformål.

Standard

God standard på bygget ut ifra konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningsmassen er nyoppført

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Leiligheten er utstyrt med trevinduer i 3-lags glass med utvendig aluminiumsbekledning fra byggeåret.

Nivå av analysen:

Kun et representativt utvalg (stikkprøver) av vinduer er kontrollert ved åpning, funksjonstest og visuell observasjon. Avvik knyttet til vinduer som ikke er inspisert, kan derfor forekomme. Kjøper bes etterkontrollere alle vinduer før overtagelse.

TG 0 Dører

Entrédøren er brann- og lydklassifisert, og ifølge merking i dørkarmen er den klassifisert som B30 for brannmotstand og 43 dB for lydisolasjon. I tillegg er det montert en skyvebalkongdør i tre med 3-lags glass i stue/kjøkken med utgang til balkong. Begge dørene er fra byggeåret.

Nivå av analysen:

Utvendige og innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra kjøkkenet er det adkomst til en østvendt balkong på 11 m².

Balkongen er oppført i en betongkonstruksjon, hvor det er lagt impregnerte terrassebord på dekke, samt et rekkverk i stål og glass.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater, konstruksjon, rekkverk og tilslutning mot yttervegg. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, demontering eller åpning av konstruksjon. Ved utkragede konstruksjoner registreres eventuelle symptomer på deformasjoner samt riss, sprekker, råte eller korrosjon ved konstruktiv innfesting eller bærende elementer (søyle/bjelke). Det vurderes fall, vannavrenning, tettesjikt og overflater (avskalling, riss/sprekker, råte eller korrosjon). Dersom tremmer, plating eller lignende hindrer tilgang til underliggende konstruksjon, angis dette og vurderes ut fra alder og forventet levetid. Terskelhøyde mot tilstøtende rom vurderes med hensyn til mulig vanninntrenging. Rekkverk kontrolleres med tanke på festepunkter, høyde og åpninger (barnesikring) i henhold til gjeldende forskrifter.

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 2 Overflater

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Flislagt entré, mens resterende gulvflater har enstavs parkett.
- Vegger: Malte gipsplater.
- Himlinger: Malte gipsplater og betongelementer.

*Det er montert downlights i entré og gang.

Nivå av analysen:

Gulv, vegger og himling er vurdert ut fra visuelle observasjoner. Det er ikke foretatt flytting av tunge møbler eller demontering av fastmontert utstyr. Det tas forbehold om skjulte skader i konstruksjoner som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overgangslist mellom flis og parkett har løsnet. Årsaken er at parkett er lagt for nære vegg, noe som forhindrer muligheten for bevegelser. Visuell kontroll bekrefter at parketten buler på midten og dermed drar med seg overgangslisten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overgangslisten bør festes på nytt etter at parketten er tilpasset med tilstrekkelig avstand til veggen for å tillate naturlige bevegelser. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere deformasjon av parketten, skade på gulvflaten og problemer med overgangslisten.

Ettersom boligen er ny vil avviket måtte utbedres av byggherre.



TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har et betongdekke i etasjeskille.

Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom mot nordvest på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet.

TG 0 Innvendige dører

Leiligheten er utstyrt med slette finerdører fra byggeåret.

Nivå av analysen:

Innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

Tilstandsrapport

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Leiligheten er utstyrt med et moderne bad fra byggeåret.

Rommet har flislagte gulv og vegger, med vannbåren gulvvarme. Himlingen består av malte plater med downlights.

Innredningen består av en enkel hvit servantseksjon med skuffer og speil med integrert belysning.

Dusjsonen er etablert i en nedsenket grube med glassdører og veggmontert blandebatteri. Videre er det montert vegghengt toalett med utenpåliggende systerne m/glassfront, og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjonen ivaretas via det balanserte anlegget.

*Gjeldende byggeforskrift er TEK17.

3.ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med downlights.

3.ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser og sluklokalisator.

Utførte målinger viser en høydeforskjell på ca. 30 mm fra underside av dørterskel til overkant av slukrist. Dørterskelen har en høyde på 25 mm. Utenfor dusjsonen ble det registrert lokalt fall på mellom 5–10 mm, mens fall i dusjsonen ble målt til mellom 5-10 mm. Høyden på nedsenk ble målt til 10 mm.

3.ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med smøremembran, og dokumentert utførelse.

Foretatt kontroll av sluket på våtrommet uten å påvise noen åpenbare feil eller mangler. Slukmansjett ligger fastklemt under klemring.



3.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin

3.ETASJE > BAD

Ventilasjon

Rommet ventileres med avtrekk via balansert ventilasjon, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

3.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er under 5 år gammelt med tilfredsstillende dokumentasjon.

I henhold til forskriftene til avhendingsloven kan hulltaking utelates når våtrommet er nyoppført eller nylig renovert, forutsatt at tilfredsstillende dokumentasjon er fremlagt.

KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Leiligheten er utstyrt med et moderne og tidsriktig kjøkken med kjøkkenøy i en åpen og sosial løsning mot stuen fra byggeåret.

Innredningen har profilerte fronter i en varm gråtone, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål og tilhørende sort blandebatteri. Det er montert belysning under overskap som gir god arbeidsbelysning på benk.

Integrerte hvitevarer fra AEG inkluderer en induksjonstopp, stekeovn, kjøl/frysenskap og en oppvaskmaskin under benkeplate. Kjøkkenventilator er integrert i skap over platetoppen.

* Det er montert både komfyrvakt og waterguard ihht. gjeldende forskriftskrav.

Nivå av analysen:

Vurderingen av kjøkken er utført ved visuell inspeksjon av overflater, innredning, benkeplate og tilkoblinger for vann og avløp. Det er foretatt enkel funksjonskontroll av vannkran, og avløp. Det er ikke utført demontering av skap, benkeplater, sokler eller integrerte enheter. Det er heller ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller kontroll bak innredning. Tilkoblinger til oppvaskmaskin, kjøleskap med vann, varmtvannsbereder, komfyrvakt, og eventuelle andre installasjoner er vurdert visuelt. Det er kontrollert for lekkasjesikring og om krav til automatisk lekkasjestopper er oppfylt i rom uten sluk. Avvik eller risikoforhold som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll, kan forekomme.

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator er integrert i skap over platetoppen med avtrekk via balansert anlegg fra byggeåret.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Leiligheten har vannledninger i plast rør-i-rør-system fra byggeåret, med fordelerskap plassert i boden. Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskapet

Tilstandsrapport

Nivå av analysen:

Vurderingen av vannledninger er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer og tilkoblinger, samt registrering av rørtype, materiale og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller skap som krever inngrep. Skjulte rørføringer i vegger, gulv eller sjakter er ikke inspisert. For rør-i-rør-systemer er vurderingen basert på tilgjengelig fordelerskap, inkludert kontroll av skapavløp og merking av rør. Det er kontrollert om anlegget har lett tilgjengelig og merket hovedstoppekran, og om krav til lekkasjesikring i ron uten sluk (automatisk lekkasjestopper) er oppfylt. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse kontrolleres, og vurderes ut fra alder, utførelse og tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det observeres utette gjennomføringer i fordelerskapet, noe som ved en eventuell lekkasje vil kunne føre til at lekkasjevann ledes inn i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utette gjennomføringer i fordelerskapet bør utbedres av fagkyndig for å hindre at lekkasjevann ved en eventuell vannlekkasje ledes inn i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre fuktskader og økte utbedringskostnader.

Ettersom boligen er ny vil avviket måtte utbedres av byggherre.

Kostnadsestimat: Under 20 000



⚠ TG 0 Avløpsrør

Leiligheten har innvendige avløpsrør i plast fra byggeåret. Tilkomst for staking er mulig via sluk, vannlåser og toalett.

⚠ TG 0 Ventilasjon

Leiligheten er tilknyttet balansert ventilasjon, hvor ventilasjonsaggregatet er plassert i himlingen i boden.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av ventilasjonsanlegget og dets komponenter der disse er tilgjengelige. Det er ikke foretatt demontering av ventiler, kanaler eller aggregat, og skjulte feil eller mangler i anleggets funksjon kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av tilstedeværende ventilasjonsløsning (naturlig, mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon), synlig tilstand på ventiler, avtrekk og tilluftsåpninger, samt enkel funksjonskontroll ved merking av luftstrøm der dette har vært mulig. Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller trykkforhold.

Tilstandsrapport

TG 0 Varmesentral

Leiligheten er tilknyttet fjernvarme for oppvarming og varmtvann. Oppvarming skjer via vannbåren gulvvarme.

Nivå på analysen:

Takstmannen har ikke funksjonstestet utstyr, varmekabler eller varmefolie. Det er kun gjennomført visuell verifikasjon av at utstyr, varmepumpe og termostater har lys og fremstår funksjonelle. Det tas et spesifikt forbehold om at faktisk funksjon, varmeeffekt og teknisk tilstand ikke er vurdert. Eventuelle skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes, og nærmere teknisk kontroll må utføres av kvalifisert fagperson dersom det er behov for sikker avklaring.

TG 0 Varmtvannstank

Forbruksvann via byggets fjernvarmeanlegg med sentralt varmtvannsberedning

TG 3 Vannbåren varme

Fordelerskapet for det vannbårne anlegget er plassert under fordelerskapet for vannledninger i boden, og er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpet fra fordelerskapet for vannledninger ledes ned til fordelerskapet for det vannbårne anlegget. Det er observert utette gjennomføringer i skapet, noe som ved en eventuell lekkasje vil kunne føre til at lekkasjevann ledes inn i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør tettes rundt gjennomføringene i fordelerskapet for det vannbårne anlegget for å hindre at lekkasjevann kan trenge inn i tilstøtende konstruksjoner. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader og skade på omkringliggende bygningsdeler ved en eventuell lekkasje.

Ettersom boligen er ny vil avviket måtte utbedres av byggherre.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Utette gjennomføringer



Avløp fra fordelerskap for vannledninger

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.

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

- Hovedsikring 63 amp
- Kurser 10

*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.

2025

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

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 el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det er observert en kabel under overskap på kjøkkenet som ikke er tilstrekkelig festet. Forholdet er opplyst å bli utbedret av byggherre.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet.

Ingen avvik

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

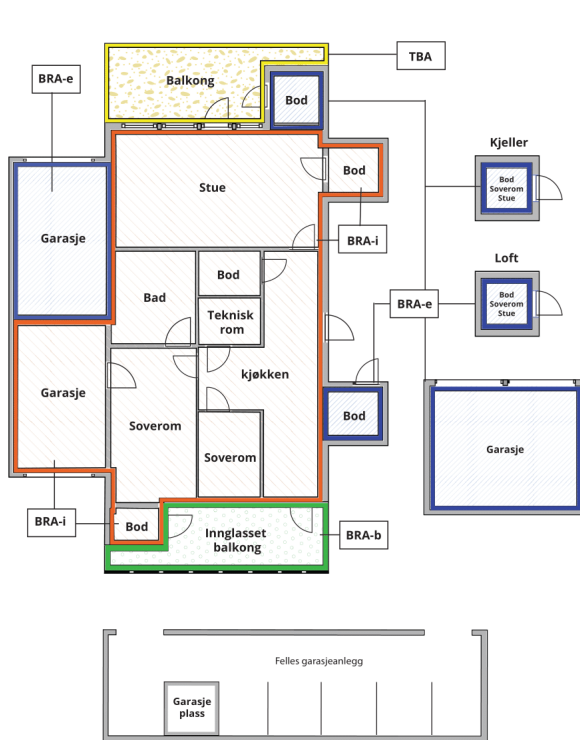
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.etasje	88			88	11
SUM	88				11
SUM BRA	88				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.etasje	Entré, bod, bad, 2 soverom, stue/kjøkken, gang		

Kommentar

Høyden under tak i stuen ble målt til 270 cm.

Arealet i boligen kan fravike fra opprinnelige byggetegninger da innhukk ved vinduer og dører er medtatt i boligens totale BRA-I.

Ved befaring sammen med eiendomsmegler ble tilhørende bod ikke lokalisert. Boden er derfor ikke medtatt i arealoppstillingen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.1.2026	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	330	468		0	1381.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Kapellveien 16A							
Hjemmelshaver							
Nordre Låven Borettslag							

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
935921139			Skjolden Kari Olive

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
5

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kapellveien 16A i et etablert og attraktivt boligområde i Mysen sentrum. Beliggenheten er sentral, samtidig som området oppleves rolig og skjermet fra gjennomgangstrafikk. Kapellveien er en kjent boliggate med nærhet til både sentrum og grønne omgivelser, og har en variert bebyggelse bestående hovedsakelig av småhus og lavblokker. Fra eiendommen er det kort gangavstand til Mysen sentrum med et bredt tilbud av butikker, dagligvareforretninger, serveringssteder og øvrige servicetilbud. Mysen fungerer som et naturlig handelssentrum for regionen og byr på et aktivt bymiljø med kultur- og fritidstilbud. Det er også kort avstand til skole, barnehage og helsetjenester, noe som gjør området godt egnet for både barnefamilier, par og eldre. Området har gode kollektivforbindelser. Mysen stasjon ligger i rimelig gangavstand og gir togforbindelse mot Oslo og øvrige deler av Østfold, i tillegg til busstilbud til omkringliggende tettsteder. Dette gir gode pendlermuligheter og enkel tilgang til større byområder. Nærområdet byr på fine tur- og rekreasjonsmuligheter med grøntområder, gangveier og nærliggende skog- og elvelandskap. Kombinasjonen av sentrumsnær beliggenhet og nærhet til natur gir området en attraktiv og funksjonell bokvalitet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Eiendommen er beliggende på en romslig tomt som er opparbeidet i forbindelse med nyere boligprosjekt. Tomten er i hovedsak tilrettelagt for boligformål og fremstår som moderne og funksjonell, med tilpassede terrengtilpasninger rundt bygningsmassen. Bygget er nylig oppført, og de første beboerne flyttet inn i desember 2025. Uteområdene er under ferdigstilling og vil bestå av interne adkomstarealer, gangsoner og felles uteoppholdsarealer tilpasset byggets utforming. Det er lagt til rette for universell tilgjengelighet med trinnfri adkomst til hovedinngang og fellesarealer. Terrengtet rundt bygget er delvis planert, med naturlige nivåforskjeller håndtert gjennom murer og tilpasninger. Eiendommen har adkomst fra offentlig vei. Parkering er løst med garasjeanlegg i kjeller, med tilhørende heisadkomst direkte til boligetasjene. Dette gir god tilgjengelighet og funksjonalitet for beboerne, uavhengig av alder og mobilitet. Tomten inngår i et nyere boligområde med moderne bebyggelse og tilhørende infrastruktur. Området er regulert til boligformål og fremstår som ryddig og oversiktlig. Beplantning og endelig ferdigstilling av utearealer må påregnes i takt med prosjektets slutføring og overlevering.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget 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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	04.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	04.01.2026		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	04.01.2026		Fremvist		Nei
Energirapport	08.01.2026		Innhentet		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.01.2026	
2	08.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

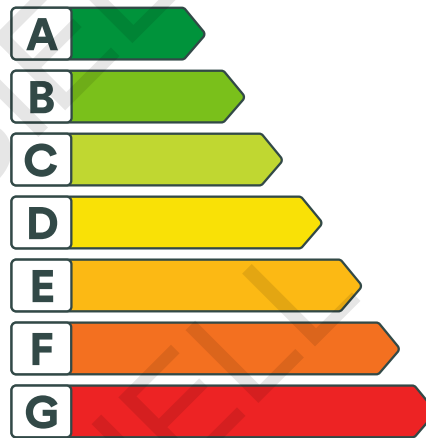
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse Kapellveien 16A, 1850 MYSEN	
Dato for energimerking	Merkenummer
Byggeår 2025	Bygningsnummer 301180445
Gårdsnummer 330	Bruksnummer 468
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0301



Bygningsinformasjon

Bygningskategori Boligblokker	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 88 m²	Oppvarmet bruksareal 88 m²
Ventilasjonstype Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *

62.07 kWh/m² per år

Energikarakter

B

Beregnet levert energi i lokalt klima

65.31 kWh/m² per år

* **Beregnet vektet levert energi i normalt klima** er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.



Kapellveien 16A, 1850 MYSEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.