

Tilstandsrapport



Enebolig



Vestengveien 21, 1850 MYSEN



INDRE ØSTFOLD kommune



gnr. 158, bnr. 118

Markedsverdi

1 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 28.01.2026

Rapportdato: 06.02.2026

Oppdragsnr.: 13975-3266

Referansenummer: BS3212

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen



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.

Moen Takst AS

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



Rapportansvarlig

Are Johan Moen

are@moentakst.no

415 58 912



Norsk takst

ØNITO



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.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 1. etasje og 2. etasje. Grunnmur i betong. Yttervegger har trekonstruksjon av ukjent utførelse, reisverk var vanlig ved oppføringstidspunktet. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekingen er av betongtakstein. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 1975.

Boligen fremstår med en dårlig standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen har profilerte, malte fronter og laminert benkeplate. Eldre bad i 2. etasje, med totalt renoveringsbehov. Det er belegg på gulvet og malte plater på vegger. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjkabinett samt toalett.

Boligen fremstår med et renoveringsbehov, og det må påregnes større kostnader for å få boligen opp til normal boligstandard.

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Terrasse på 26 m², vendt mot syd og vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje:

Gulv: Tregulv.

Vegger: Malte og malte/tapetserte plater.

Himlinger: Panel.

2. etasje:

Gulv: Tregulv og belegg.

Vegger: Malte/tapetserte plater og panel

Himlinger: Panel og malte plater.

Trapper i tre mellom etasjene.

Dører med forskjellig alder og utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre bad i 2. etasje, med totalt renoveringsbehov. Det er belegg på gulvet og malte plater på vegger. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjkabinett samt toalett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen har profilerte, malte fronter og laminert benkeplate. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Naturlig ventilering.

Oppvarming:

Åpen peis og vedovn i stue.

Radiatorovner (ukjent tilstand og funksjon)

Annet:

Varmtvannstanken fra 2003, er på ca. 200 liter og er plassert i kjeller. Sikringsskap med automatiske sikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 1 347,2 m². Tomt var dekket med snø på befaringsdagen, og opparbeidelsen er derfor ikke vurdert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	106 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	106 m ²
Totalpris	1 550 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

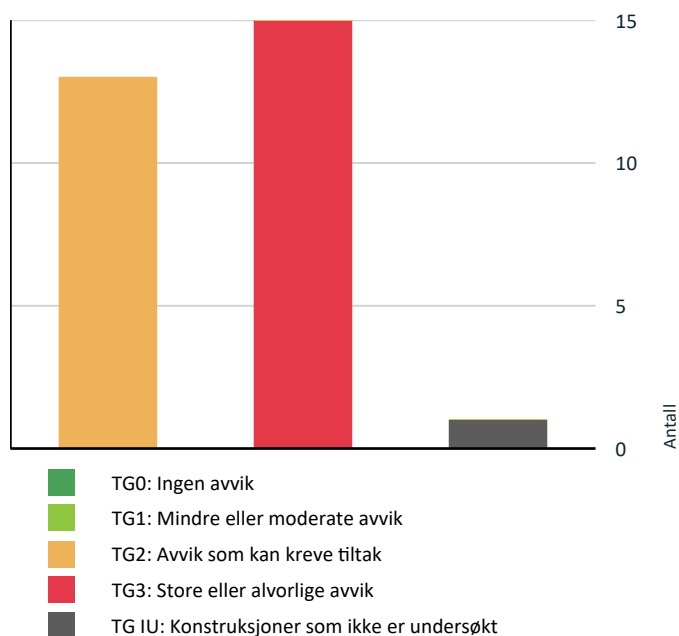
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

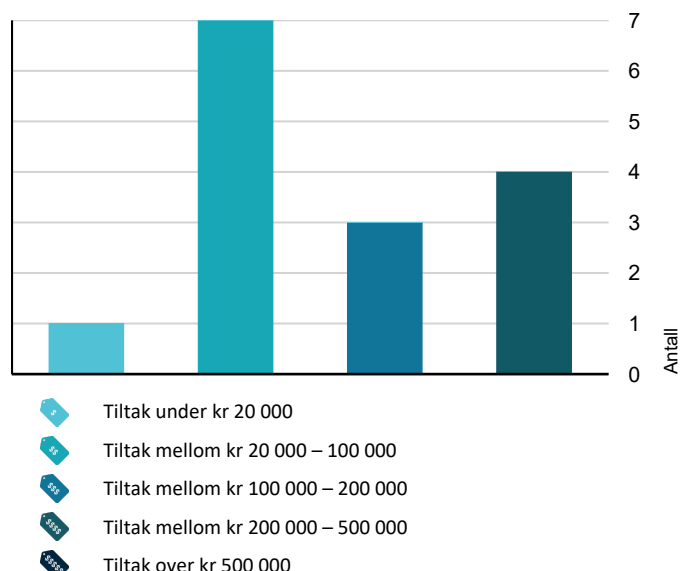
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energikarakteren (bokstav) 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.

Oppvarmingskarakteren (farge) forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

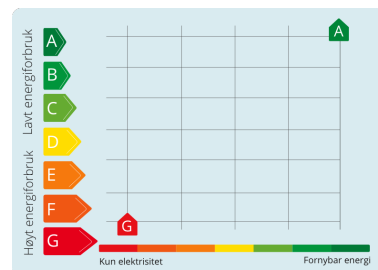
Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

⚠ TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket var dels dekket med snø på befaringsdagen, og det tas derfor et spesifikt forbehold om tilstanden. Ytterligere undersøkelser må gjøres for å kartlegge tilstanden, når taket er snøfritt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

- Betongtakstein har en levetid som overstiger 30 år, og i dette tilfellet er mer enn halvparten av den forventede brukstiden oppbrukt. Dette tilsvarer tilstandsgrad 2 (TG 2).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere nærmere inspeksjon av taket utført av fagperson under sikre forhold.

- Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for skjulte skader og redusert funksjon, noe som kan føre til lekkasjer og følgeskader på bygningen.



⚠ TG 2 Nedløp og beslag

Pipe er delvis beslått med blikk over taket.
Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for takrenner, nedløp og beslag er passert. TG 2 settes på bakgrunn av alder.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder. Ingen krav ved oppføringstidspunktet.
- Overvåk tilstanden jevnlig for å avdekke eventuell slitasje eller funksjonssvikt.
- Utskifting av beslag, renner og nedløp må påregnes på sikt for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen.
- Risikoen for skader øker med alderen på komponentene.

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse, reisverk var vanlig ved oppføringstidspunktet. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Ukjent isoleringsgrad.

Vegger er besiktiget fra bakkenivå, og det er foretatt stikkprøvetakninger og visuell besiktigelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler samt råteskader, som følge av elde, eksponering av vær/vind samt manglende vedlikehold opp gjennom årene.
- 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.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Kledningen viser værslitasje og tørkesprekker samt råteskader. Uten vedlikehold/utbedring kan det oppstå skader og redusert levetid på treverket, samt skader på konstruksjon rundt.
- Det bør etableres tilstrekkelig lufting mellom kledning og yttervegg for å sikre at eventuell fuktighet kan tørke ut, og for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.
- Ved utskifting av kledning bør korrekt oppbygning med lufting prioriteres, da manglende lufting kan føre til oppfukning og skade på veggkonstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre, type saltak.

Det er ikke tilrettelagt for inspeksjon av loftet (det ligger isolasjonsmateriale over loftsluke), og vurdering av konstruksjon, ventilering og eventuell fukt er derfor ikke mulig. Det tas forbehold om tilstanden i ikke-tilgjengelige områder. Skader og mangler kan foreligge uten at dette er påvist.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist noen form for lufting av takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende lufting av takkonstruksjonen for å unngå risiko for kondensering og fuktskader i konstruksjonen.
- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi råteskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.
- Det anbefales også å tilrettelegge for inspeksjon av loftet, slik at tilstanden kan vurderes nærmere.
- Kostnadsestimat er kun for etablering av lufting, og ikke for eventuelle skader som måtte fremkomme ved vurdering/inspeksjon av loft.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vinduer

Vinduer har rammer og karmen av tre.
Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 1975.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
 - Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
 - Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduets karm har synlige sprekker som kan svekke funksjon og tetthet over tid, også påvist flere vinduer med råteskader forårsaket av aldring, fukt samt manglende vedlikehold.
- Påvist flere vinduer med punkterte glass. Årsaken til punkterte glass er som regel at det er kommet en brist i tetningsmassen mellom karm og rute.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Vinduer med råteskader og punkterte glass bør skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene, for å sikre god funksjon og tetthet.
- Manglende utbedring kan føre til økt varmetap, fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og redusert bokomfort.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



TG 3 Dører

Eldre dører i boligen, fra 1970-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

- Det er påvist en utetthet eller åpning mellom dørbladet og dørkarmen, noe som kan tillate kald luft å trenge inn. Denne utettheten kan skyldes slitasje på dørens tetningslister, skjevhet i karmen, eller at døren ikke lenger sitter tett på grunn av justeringsbehov.

- Påvist manglende beslag i underkant av dør. Beslag og tetting rundt og særlig under dør, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i konstruksjon.

- Påvist slitasje på dører, bærer preg av elde og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør utføres justering av dører og utskifting av tettelister for å sikre god tetthet og forhindre kald trekk, slik at varmetap og ubehag unngås.

- Manglende beslag i underkant av dør bør utbedres for å sikre regntett utførelse og hindre vanninntrenging og fuktskader i konstruksjonen.

- Slitte og eldre dører bør vurderes skiftet ut for å redusere risiko for ytterligere forringelse, funksjonssvikt, energitap samt skader på konstruksjoner rundt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 26 m², vendt mot syd og vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler samt råteskader på terrasse, som følge av eksponering for vær og vind over tid samt manglende vedlikehold. Ellers var store deler av terrasse dekket med snø, og inspeksjon er derfor mangelfull.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør gjennomføres grundig inspeksjon av terrassen når den er snøfri for å avdekke omfanget av fukt- og råteskader. Skadet og oppsprukket trevirke bør skiftes ut, og det bør utføres nødvendig vedlikehold for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.

- Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere skadeutvikling, redusert bæreevne og forkortet levetid på terrassen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNENDIG

TG 3 Overflater

1. etasje:

Gulv: Tregulv.

Vegger: Malte og malte/tapetserte plater.

Himlinger: Panel.

2. etasje:

Gulv: Tregulv og belegg.

Vegger: Malte/tapetserte plater og panel

Himlinger: Panel og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.
- Det er påvist skader på overflater.

Tilstandsrapport

- Overflater i boligen er generelt skadet, og det er påvist stedvise fuktskader. Full renovering må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Overflater med fuktskader og øvrige skader bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse av bygningsmaterialene og redusere risikoen for mugg- og råteskader.

- Full renovering må påregnes, og det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
 - Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller samt mugg og soppangrep, som følge av eksponering av fukt over lang tid.

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt 7-15 mm avvik 1. etasje. I 2. etasje ble det målt 25 mm avvik i ett soverom og 10 mm i et annet. Lokalt ble det målt 15 mm over 2 meter i ett soverom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Fuktskadet og angrepet treverk bør skiftes ut, og årsaken til fuktinntrengningen må utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

- Skjevheter i etasjeskiller bør rettes opp dersom det er praktisk og økonomisk forsvarlig, for å unngå ytterligere konstruksjonsskader og redusert bokomfort.

- Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for sopp- og råteskader, svekket bæreevne og redusert levetid for konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Tilstandsrapport

Åpen peis og vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa er kledd inn med brennbart materiale. En pipe eller brannmur skal ikke tildekkes med brennbart materiale.
- Tilstanden på pipeløpet, som er fra byggeåret, er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Pipa bør frilegges slik at pipevanger blir synlige, og brennbart materiale fjernes fra pipa for å oppfylle gjeldende brannkrav.
 - Det bør gjennomføres en grundig kontroll av pipeløpet for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser, da tilstanden er ukjent og pipa har passert forventet brukstid.
 - Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brann og lekkasjer fra pipeløpet, noe som kan føre til alvorlige skader på bygningen og fare for liv og helse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



⚠ TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Kjeller er generelt fuktig, påvist synlig vann langs grunnmur, og det er påvist en del saltutslag på vegger, som er tegn på fuktvandring i konstruksjon. Ellers ble det påvist fuktskader på panel og fukt og mugg/sopp i himlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det må iverksettes tiltak for å utbedre årsakene til fukt- og råteskadene, samt utbedre skadene på treverk, panel og himling.
 - Det bør også gjennomføres tiltak for å redusere eller hindre videre fuktgjennomtrenging i kjellermur og grunnmur, for å unngå ytterligere skader, mugg- og soppdannelse, samt forringelse av innneklimaet.
 - Saltutslag på vegger indikerer pågående fuktvandring, og det anbefales jevnlig overvåking av konstruksjonen for å vurdere utviklingen over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Trapper i tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Trappen har store skader.
- Trapp til kjeller har generelt store skader og er skjev. Trapp til 2. etasje bærer også preg av elde.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.
- Trappene bør utbedres eller skiftes ut for å sikre trygg bruk og forhindre fallulykker.
- Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for personskade og ytterligere forringelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendige dører

Dører med forskjellig alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Dører bærer preg av eldre og slitasje, også påvist dører som subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dører med slitasje og dører som subber i karm eller terskel bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere skade eller økt slitasje.
- Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til redusert brukervennlighet og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Andre innvendige forhold

Skadedyr.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Påvist spor av museekskremerer inne i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det bør gjennomføres tiltak for å fjerne eksisterende skadedyr og forhindre ny inntrenging, for å unngå helsemessige problemer, lukt og skade på bygningsmaterialer.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Eldre bad i 2. etasje, med totalt renoveringsbehov. Det er belegg på gulvet og malte plater på vegger. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjkabinett samt toalett.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Påvist fuktskader på vegger bak dusjen, også merkbar mugglukst i rommet. Det er heller ikke etablert noen form for tettesjikt i overgang gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Badet må totalrenoveres, inkludert etablering av forskriftsmessig tettesjikt i overgang gulv/vegg og utbedring av fuktskader på vegger.
 - Det må også gjennomføres tiltak for å fjerne mugglukst og forhindre videre mugg- og fuktskader.
 - Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for helseskadelige forhold, ytterligere skade på bygningskonstruksjonen og redusert levetid for rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser dersom det er behov for å avklare skadeomfanget i konstruksjonen.
- Konsekvensen av å ikke undersøke nærmere kan være at skjulte skader forblir uoppdaget, noe som kan føre til økte utbedringskostnader og forverring av tilstanden over tid.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen har profilerte, malte fronter og laminert benkeplate. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Fuktskjolder og skader på overflater og kjøkkeninnredning bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og følgeskader på konstruksjonen.
 - Ytterligere undersøkelser må gjennomføres for å kartlegge eventuelle skader både under/bak innredning og i underliggende etasje.



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.
 - Avtrekkssystemet bør utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av stekeos. Mangelfullt avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for skader på innemiljø og bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber (eldre).
Stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Tilstandsrapport

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

- Kobberrørene er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og økt risiko for slitasje.

- Det er stedvis ufagmessig utførelse av rørarbeider i boligen.

- 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.

- Opplyst at det har vært en lekkasje på rørene i kjøkkenet, og at dette er utbedret, men funksjon er fortsatt usikker, da venner var avskrudd på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Røranlegget bør gjennomgås av autorisert rørlegger for å sikre korrekt utførelse og redusere risikoen for feilmontering og lekkasjer, som kan føre til vannskader.

Kobberrørene bør inspiseres for irrdannelse og eventuelt rengjøres og beskyttes mot fukt og kjemikalier. Dersom det avdekkes omfattende korrosjon, bør utskifting vurderes for å unngå lekkasjer og kostbare reparasjoner.

På grunn av rørenes alder og økt risiko for slitasje, anbefales regelmessig inspeksjon og vurdering av utskifting for å forebygge plutselige vannskader og tilhørende kostnader.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Avløpsrørene bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle tegn til lekkasje eller funksjonssvikt.

- Konsekvensen av manglende oppfølging kan være plutselige lekkasjer og påfølgende fuktskader, samt behov for akutt utskiftning av rør.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Det er installert oljefyr.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt, anlegget vart ikke i bruk på befaringsdagen, og tilstand er derfor usikker. Anlegget er såpass udatert at det vil være naturlig med utskifting av løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres en grundig kontroll og eventuell service av varmesentralen for å avklare tilstanden, da anlegget ikke var i bruk på befaringsdagen og er betydelig over forventet brukstid.

- Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for driftsstans eller funksjonssvikt, samt uforutsette kostnader ved eventuelle feil eller mangler.



Varmtvannstank

Varmtvannstanken fra 2003, er på ca. 200 liter og er plassert i kjeller.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Varmtvannstanken er over 20 år gammel, noe som overstiger forventet levetid for en slik installasjon. Dette øker risikoen for funksjonssvikt, lekkasjer eller ineffektiv drift, da eldre tanker kan ha slitasje på viktige komponenter som kan føre til redusert ytelse og energiforbruk.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann. Manglende oppgradering kan medføre økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.

- Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken med en nyere og mer energieffektiv modell for å redusere risikoen for lekkasje og driftsstans.

- Uten tiltak er det økt fare for funksjonssvikt og vannskader som følge av lekkasje fra tank eller tilhørende rørforbindelser.

Vannbåren varme

Radiatorovner

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare anleggets funksjon og drift. Eventuelle nødvendige utbedringer bør utføres for å sikre forsvarlig oppvarming og unngå risiko for driftsstans, redusert energieffektivitet eller kostbare reparasjoner.

Tilstandsrapport

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.

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

Sikringsskap med automatiske sikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja - På bakgrunn av alderen på deler av det elektriske anlegget samt manglende dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. 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.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen synlig drenering.

Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Gjennomfør ytterligere undersøkelser av drenering og tettesjikt for å kartlegge omfanget av funksjonssvikten.

- Vurder behov for utskifting eller forbedring av dreneringssystemet, da manglende tiltak kan føre til økt fuktbelastning og risiko for skader på grunnmur og bygningskonstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Påvist riss/sprekker i mur. Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostskaader øke. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Horisontal sprekk/riss i grunnmur skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg. Anbefaler å følge med på videre utvikling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Sprekkene bør overvåkes regelmessig for å unngå forverring. Tetting kan bli aktuelt for å hindre vanninntrengning og frostskaader.

- Dersom sprekkene utvikler seg, bør det vurderes ytterligere undersøkelser og utbedring for å redusere risiko for vannskaader, frostskaader og eventuelle setningsskaader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



! TG 3 Terrengforhold

Flat tomt.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres tilstrekkelig fall ut fra bygningen for å lede vann bort fra muren.

- Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fukt- og vannskader i bygningsmassen, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø. Tiltak bør sees i sammenheng med drenering rundt boligen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er kommunalt vann og avløp iht til kommunale opplysninger. Ukjent alder på disse, men av hva takstmannen kunne vurdere på befaringsdagen, så ser det ut til at det går eldre rør inn til bolig. Rør kan være skjøttet fra kommunalt punkt og i utvendig tank på eiendommen.

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

- Andre tiltak:

Det bør innhentes nærmere opplysninger om type og alder på utvendige vann- og avløpsledninger, samt vurderes tilstandskontroll av fagperson.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder på rør er økt risiko for lekkasjer, brudd eller andre skader, som kan medføre plutselige driftsavbrudd og kostbare reparasjoner.

! TG IU Septiktank

Ligger nedgravd tank eller lignende, synlig kum ved inspeksjon. Dog er det knyttet usikkerhet rundt funksjon. Forhold er derfor ikke vurdert. Ytterligere

Tilstandsrapport

undersøkelser anbefales.

⚠ TG 3 Oljetank

Nedgravd oljetank i hagen. Ikke dokumentasjon på eventuell rensing/sanering av tank.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger pålegg om sanering.

- Oljetanker som er tatt ut av bruk har fortsatt restolje. Derfor utgjør oljetanken fortsatt en forurensningsrisiko selv om den ikke lenger er i bruk. Derfor slås det fast i lovverket at hvis det oljefyrte oppvarmingssystemet fjernes, skal også oljetanken saneres.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

- Oljetanken må saneres eller renses i henhold til gjeldende regelverk for å redusere risikoen for forurensning.

- Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan lekkasje fra tanken føre til forurensning av grunn og medføre betydelige kostnader for opprydding og miljøskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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 befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

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

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radonsperre for å redusere risikoen for helseskader som følge av forhøyede radonnivåer.

Rekkverk bør monteres på innvendig trapp for å hindre fallulykker og ivareta personsikkerheten.

Røykvarslerutstyr må utbedres eller suppleres i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre tidlig varsling ved brann og redusere risikoen for personskade og materielle tap.

Det elektriske anlegget må utbedres umiddelbart av kvalifisert fagperson for å eliminere fare for liv, helse og materielle verdier.

Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Rekkverkshøyder bør tilpasses dagens forskriftskrav for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fall.

Formål med takseringen: Salg

$$106 \text{ m}^2 / 106 \text{ m}^2$$

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Kr 1 550 000

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Kr 1 400 000

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

1 550 000

1 550 000

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

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Karoline Olsens vei 2 ,1850 MYSEN 96 m² 1976 3 sov			01-08-2023	2 300 000	2 520 000		2 520 000	26 250
2	Inga fra Varteigs vei 4 ,1850 MYSEN 92 m² 1973 3 sov			12-11-2023	2 290 000	2 225 000		2 225 000	24 185
3	Småbruveien 216 ,1850 MYSEN 96 m² 1974 2 sov			23-08-2023	2 400 000	2 300 000		2 300 000	23 958
4	Traneveien 4 ,1850 MYSEN 98 m² 1974 4 sov			16-03-2023	2 300 000	2 200 000		2 200 000	22 449
5	Traneveien 4 ,1850 MYSEN 98 m² 1974 4 sov				2 300 000	2 200 000		2 200 000	22 449
6	Vekterveien 3 ,1850 MYSEN 95 m² 1975 3 sov			15-12-2022	2 290 000	1 900 000		1 900 000	20 000
7	Karoline Olsens vei 13 ,1850 MYSEN 153 m² 1962 3 sov			11-01-2026	2 200 000	2 100 000		2 100 000	13 725

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 400 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 350 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 400 000
------------------------------------	------------	------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

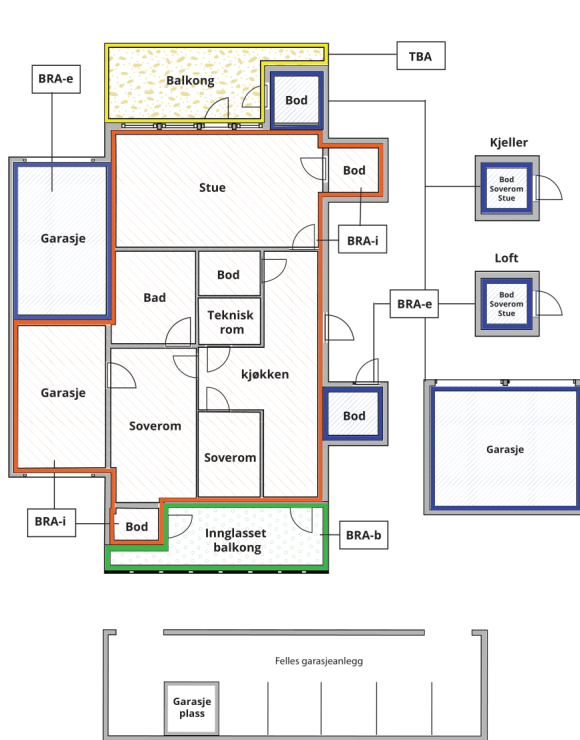
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller 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 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	40			40		11	51
1. etasje	52			52	26		52
Kjeller	14			14		30	44
SUM	106				26	41	147
SUM BRA	106						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, gang, soverom, soverom 2		
1. etasje	Entré, trapperom, kjøkken, stue		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		

Kommentar

Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen, og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling og målsatte tegninger.

Takhøyde i kjeller er målt til under 2,0 meter, noe som er under krav takhøyde. Store deler av kjelleren har også takhøyde under 1,90 m, noe som er under Norsk standards krav til takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Are Johan Moen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	158	118		0	1347.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vestengveien 21

Hjemmelshaver

Groseth Jorunn Elisabeth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 1 km fra sentrum, med kortere gangavstand. I Mysen sentrum er skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra Mysen stasjon er det jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo (ca. 55 minutter til Oslo S, med nye Follobanen). I nærheten finner man populære tuområder som Helsestien langs Mysenelva og Høytorp fort, og det er heller ikke langt til Trømborgfjella, som utover merkede turstier også byr på flotte bade- og fiskevann.

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Kommunal vannforsyning. Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp. Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiet tomt på 1 347,2 m².

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje med liten/ingen bruksverdi. Bygningen er i en generelt dårlig stand og forfatning, og det ble ikke ansett som forsvarlig å gå inn i bygning. Står ovenfor rivning.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	22.01.2026		Innhentet		Nei
Kommunalinformasjon	22.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	22.01.2026		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	22.01.2026		Fremvist		Nei
Energirapport	03.02.2026		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.02.2026	

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.