

# Tilstandsrapport

📍 Rugdeveien 33 B, 1850 MYSEN

📖 INDRE ØSTFOLD kommune

# gnr. 157, bnr. 213

# Andelsnummer 8

Areal (BRA): Kjedehus 92 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.02.2024

Rapportdato: 14.02.2024

Oppdragsnr.: 21049-1476

Referansenummer: BD1725

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen



AMUNDSEN  
TAKST OG TILSTANDSANALYSE



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Utfører alle typer takstoppdrag innenfor verditaksering og tilstandsanalyse av bolig/næringseiendommer. Christian Amundsen har bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder, eiendomsmegler og har mer enn 20-års erfaring fra bransjen. Firma er registrert som Godkjent våtromsbedrift, og undertegnende står oppført som faglig leder. Amundsen er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til seg selv, både når det gjelder integritet og faglig kompetanse. Utdannet seg som takstingeniør i 2005 hos NBT (Norsk byggvurdering & Takstinstitutt) og har de senere årene brukt mye tid på videreutdanning for å opprettholde et kunnskapsnivå som er i tråd med markedets behov. Utfører taksering i Oslo, Akershus og Østfold.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Borettslagsleilighet med balkong på 12 m<sup>2</sup> og markterrasse på 17 m<sup>2</sup>, beliggende i 3. etasje på totalt 83 m<sup>2</sup> BRA-I, bygningen ble oppført i 1984. Leiligheten disponerer en parkeringsplass og 2 kjellerboder på primært 4 og 5 m<sup>2</sup> hver seg.

Boligen fremstår med normal standard på innredninger og utstyr. Det er påvist avvik som krever tiltak, jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

## Byggemåte/uteområder:

Bygget er fundamentert til fast grunn på såleblokk i betong. Grunnmur/yttervegger i betong og bindingsverk, komplimentert med stående trekledning. Takkonstruksjon er type saltak, tekket med takstein (ikke besiktiget). Etasjeskille i betong. Opparbeidet naturtomt med diverse beplantning, overbyggd grillområde og asfaltert gangvei fra felles parkering.

Leiligheten ligger i et barnevennlig og populært boligfelt i Mysen med kort avstand til sentrum. Det er 6 mil fra Mysen til Oslo. Herfra er det kort vei ut på E18, og det tar ca. 50 minutter med bil til Oslo. Med toget er det litt over en times reisetid. Området har nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt Mysen sentrum med forretninger og servicetilbud. Det er kort vei til lekeplass, fotballbane og ballbinge. I tillegg har du frisbeegolfbane, lysløype og treningssenter i nærheten. I Mysen finner man Eidsberghallen, en idrettshall som rommer flere arrangementer, aktive idrettslag og foreninger. Det er også kort vei til tennisanlegg. m.m. Momarken travbane ligger ca. 4 km fra boligen. Trømborgfjella er et yndet sted som byr på turopplevelser tilpasset store og små sommer som vinter. Det er også fine turstier langs Mysenelva. Av severdigheter og kulturelle tilbud kan Høytorp Fort og Folkenborg museum anbefales. Det er også kort vei til Askim og populære Østfoldbadet, med bl.a. stupebasseng, boblebad, bølgebasseng og sklier.

## Kjedehus - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål, alder ukjent. Borettslagets ansvarsområde. Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, antatt oppført og isolert etter de forskriftskrav som var gjeldende ved oppføringstidspunktet. Yttervegger er komplementert med stående trekledning, alder ukjent. Borettslagets ansvarsområde. Vinduer har rammer og karmen av tre, vindusglass har 3-lags isoler-/energiglass, fra 1984 og 2016. Borettslagets ansvarsområde. Brann- og lydklassifisert entrédør, fra byggeår. Merking i dørkarm er malt over, ikke mulig å lese av hvilken brann/lydklasse døren har. Balkongdør med 3-lags isolerglass i stue/kjøkken med utgang til balkong, fra 2016.

Balkong på 12 m<sup>2</sup> med plastfliser på dekke, tilgang fra stue/kjøkken. Rekkverk i stål og glass med høyde ca. 106cm. Markterrasse på 17 m<sup>2</sup> med terrassebord av impregnerert materiale, tilgang fra soverom.

Eier opplyser at det er lagt nye plastfliser på balkong og nye terrassebord på markterrassen mellom 2018-2020.

[Gå til side](#)

## INNVENDIG

Overflater i leiligheten består av laminat på gulv, malte gips og betongoverflater på vegg og tak. Eier opplyser at overflater er modernisert med ny laminat på gulv, vegger og tak er sparklet og malt, utført i perioden 2018-2020.

Boligen har etasjeskille i betong.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 7 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 8 mm gjennom hele rommet. Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Fabrikkmalte profilerte finerdører, fra ca 2018

VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Eier opplyser at badet er modernisert i ca 2020 og har varmekabler i gulvet.

Bad er overflateoppusset med ny membran, flis på flis på gulv, baderomsplater på vegg og ny innredning/sanitær.

Baderomsinnredningen består av benkeskap og høyskap med hvite, glatte fronter og ovenpåliggende servant i helstøpt plate.

Over servant har du et stort speilskap. Videre består innredningen av dusj med innfellbare dører i herdet glass og opplegg for vaskemaskin. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtzone i vegg skiller mot kjøkkeninnredning der det ikke er plass til å utføre hulltaking pga fare for å borre i vannrør etc.

Våtrommet er isteden fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy hvor det påvises forhøyde fuktverdier i nedre del av baderomsplater. Gipsplate på vegg i underskap på kjøkken (bak dusjsone), har påviste fuktskader.

Fuktsøkere eller fuktmålere i fuktsøkemodus kan ikke måle i betong, treverk eller andre overflater. De kan kun søke.

Instrumenter for fuktsøk egner seg for å søke etter fukt bak overflater som er belagt med fliser, membraner eller andre belegg uten å skade disse, men om det er metall eller andre godt ledende materialer vil man kunne få avvik i målingen. Instrumentene reagerer på alt som forhøyer den elektriske ledningsevnen i sitt nedslagsfelt.

Et søk etter fuktighet starter alltid med en referanse. Det vil si at en tar den første avlesningen på et sted en tror eller vet er tørt, og deretter ser etter forskjeller i forhold til referansen.

Instrumentet gir ikke målerverdier, men bare høyere verdier på våte enn på tørre områder. Hvor høyt utslaget i utgangspunktet er på et tørt sted avhenger av materialene og konstruksjonen, og hvor meget utslaget øker der instrumentet føler fuktighet, avhenger av hvor fuktig det er.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i åpen og sosial løsning mot stuen, modernisert i 2020

Innredningen består av folierte glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål, belysning under overskap og malte fliser på vegg over benkeskap.

Frittstående komfyr og halvintegret kjøøl/fryseskap og oppvaskmaskin under benkeplate (varierende alder på hvitevarer)

### Merknad:

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet eller lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Referansenivå settes ikke fra 2020 når kjøkkeninnredningen ble modernisert. Grunnen til dette er at eksisterende rørføringer og el-anlegg ikke ble fornyet.

Krav til komfyrvakt og waterguard kom i 2010 (TEK10)

Ettermontering anbefales.

Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyren med avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har laminat på gulv, tapet på vegger og malte plater i tak.

Baderomsinnredning med profilerte fronter og ovenpåliggende servant med ett-greps blandebatteri.

Gulvstående toalett.

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER



# Beskrivelse av eiendommen

Vannledninger i kobber, fra byggeår.  
Stoppekran er lokalisert i underskap på kjøkken.

Takstingeniøren besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Boligen har avløpsrør av plast. Avløpsledninger ikke synlig, annet en røropplegg for vask. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc. Mekanisk ventilasjon, avtrekk fra kjøkken og bad, tilluft via ventiler i vindu.

## Merknad:

Det er viktig at tilluftsventiler holdes åpne for at mekanisk ventilasjon skal fungere optimalt. Kondensering på vinduer kan være et resultat av at ventilasjonen ikke fungerer som tiltenkt. Boligen varmes opp med varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner e.l. Ca. 120 liters varmtvannsbereder fra byggeår, bereder er lokalisert i underskap på kjøkken. El-anlegg med skru og automatsikringer med varierende alder. Sikringsskap plassert i felles oppgang

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

Ny eiers ansvar og sjekke om boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere og at dette er funksjonelt.

## TOMTEFORHOLD

Selveier felles tomt på 19 257,5 m<sup>2</sup>.  
Opparbeidet naturtomt med diverse beplantning, overbygd grillområde og asfaltert gangvei fra felles parkering.

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal ( BRA m<sup>2</sup> )

#### Kjedehus

ETASJE	Internt	Eksternt	Innglasset	SUM
	bruksareal	bruksareal	balkong	
	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
3.etasje	83	9	0	92
<b>Sum</b>	<b>83</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>92</b>			

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Kjedehus

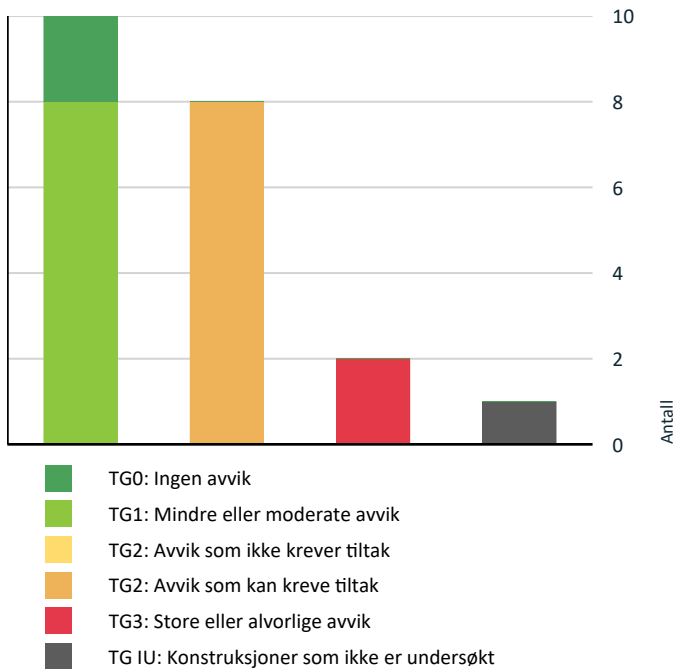
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Eiendomsmegler/firma innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger om det foreligger. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling, etter ferdigstilling, vil kunne avvike fra arealer basert på byggetegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil bygnings sakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult og ikke tilgjengelig for oppmåling.

[Gå til side](#)

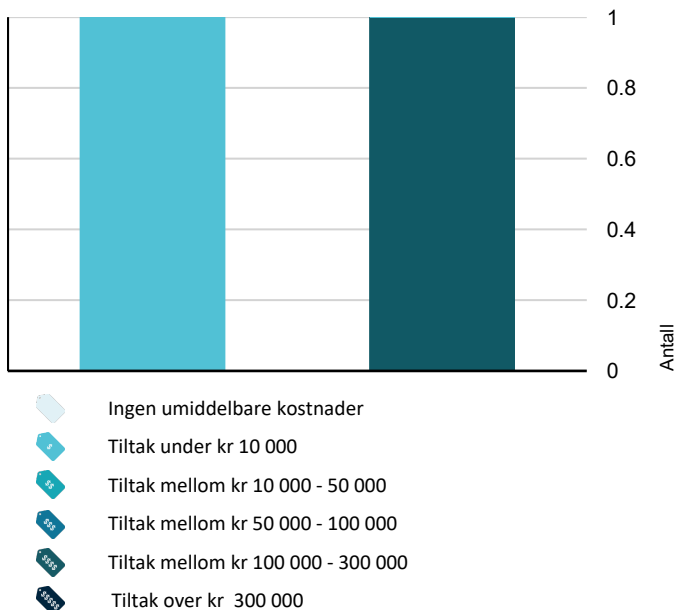
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Kjedehus

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 3.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Våtrom > 3.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

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



# Tilstandsrapport

## KJEDEHUS

### Byggeår

1984

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Benyttes til boligformål.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt de siste årene, se informasjon fra eier under.

### Tilbygg / modernisering

Modernisering	Leiligheten er modernisert/oppgradert i perioden 2008-2020
---------------	--

- Bad er overflateoppusset med ny membran på gulv, flis på flis på gulv, baderomsplater på vegg og ny innredning/sanitær.
- Kjøkkenet er modernisert av kjøkkenfornyeren i Østfold i ca 2020
- Overflater er oppgradert med ny laminat på gulv, vegger og tak er sparklet og malt.
- Det er lagt nye plastfliser på balkongdekke og terrassebord på markterrassen.
- I 2008 og 2013 ble det utført arbeider på det elektriske anlegget, samsvarserklæringen foreligger.



### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, antatt oppført og isolert etter de forskriftskrav som var gjeldende ved oppføringstidspunktet. Yttervegger er komplementert med stående trekledning, alder ukjent. Borettslagets ansvarsområde.

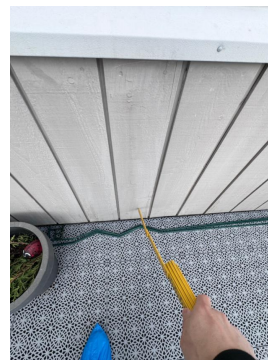
### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Stedvis har panelbord rundt vinduer synlige tegn på råteskader. Endeved er steder man ofte glemmer å male eller beise. Når vannet renner nedover husveggen, trekker det opp i treverket via endeveden og forårsaker råte, sprekkdannelser i trevirke. På grunn av fare for fukt/råte i treverk, anbefales en spalte på min. 6 mm mellom kledning/vannbrett.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.



## UTVENDIG

### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål, alder ukjent. Borettslagets ansvarsområde.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendige beslagløsninger er ikke fagmessig utført.
- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

### TG 2 Vinduer

# Tilstandsrapport

Vinduer har rammer og karmen av tre, vindusglass har 3-lags isoler -/energiglass, fra 1984 og 2016.  
Borettslagets ansvarsområde.

**Årstall:** 2016      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Vinduer mangler omramming og vannbrett over vinduer.  
Normalt legger en til grunn at vinduer må skiftes ut etter 40 år (teknisk levetid), men tidspunktet for utskiftning avhenger blant annet av materialvalg, kvalitet på materialer og hvor godt vinduene er vedlikeholdt. Nøyaktig når det er nødvendig å skifte vinduer er vanskelig å fastslå.

Det er stedvis høyt fuktinnhold og noe påbegynt råte i enkelte av vinduskarmene. Det er beregnelig med vedlikehold og utskiftninger av originale vinduer.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.



Kondensering på glass



Påbegynt råte



Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført. Vinduer mangler omramming og vannbrett over vinduer.

## ! TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør, fra byggeår. Merking i dørkarm er malt over, ikke mulig å lese av hvilken brann/lydklasse døren har. Balkongdør med 3-lags isolerglass i stue/kjøkken med utgang til balkong, fra 2016.

**Årstall:** 2016      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Entrédør bærer preg av høy alder

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført

## ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 12 m<sup>2</sup> med plastfliser på dekke, tilgang fra stue/kjøkken. Rekkverk i stål og glass med høyde ca. 106cm.  
Markterrasse på 17 m<sup>2</sup> med terrassebord av impregneret materiale, tilgang fra soverom.

Eier opplyser at det er lagt nye plastfliser på balkong og nye terrassebord på markterrassen mellom 2018-2020.

**Årstall:** 2018      **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Overflater i leiligheten består av laminat på gulv, malte gips og betongoverflater på vegg og tak.  
Eier opplyser at overflater er modernisert med ny laminat på gulv, vegger og tak er sparklet og malt, utført i perioden 2018-2020.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong.  
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 7 mm gjennom hele rommet.  
Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 8 mm gjennom hele rommet.  
Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

### TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### TG 1 Innvendige dører

Fabrikkmalte profilerte finerdører, fra ca 2018

Årstall: 2018 Kilde: Eier

## VÅTROM

### 3.ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

Eier opplyser at badet er modernisert i ca 2020 og har varmekabler i gulvet.

Bad er overflateoppusset med ny membran, flis på flis på gulv, baderomsplater på vegg og ny innredning/sanitær.

Baderomsinnredningen består av benkeskap og høyskap med hvite, glatte fronter og ovenpåliggende servant i helstøpt plate.

Over servant har du et stort speilskap. Videre består innredningen av dusj med innfellbare dører i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

TG3 er valgt på hele våtrommet på grunn av at badet har behov for total fornying for å gjøre det skadefritt og fuktsikkert.

Overgang mellom sluk og klemring er ikke tett og dersom vannet stiger tilstrekkelig i sluket kan vann trenge inn i konstruksjonen, noe som kan medføre en fuktskade.

Membran ikke tilfredsstillende, og det er påvist indikasjoner på fukt i konstruksjonen.

Arbeider er ikke utført fagmessig.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



# Tilstandsrapport



Membran

3.ETASJE > BAD

## TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtzone i vegg skiller mot kjøkkeninnredning der det ikke er plass til å utføre hulltaking pga fare for å borre i vannrør etc. Våtrommet er isteden fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy hvor det påvises forhøyde fuktverdier i nedre del av baderomsplater. Gipsplate på vegg i underskap på kjøkken (bak dusjsone), har påviste fuktskader.

Fuktsøkere eller fuktmålere i fuktsøkemodus kan ikke måle i betong, treverk eller andre overflater. De kan kun søke.

Instrumenter for fuktsøk egner seg for å søke etter fukt bak overflater som er belagt med fliser, membraner eller andre belegg uten å skade disse, men om det er metall eller andre godt ledende materialer vil man kunne få avvik i målingen. Instrumentene reagerer på alt som forholder den elektriske ledningsevnen i sitt nedslagsfelt.

Et søk etter fuktighet starter alltid med en referanse. Det vil si at en tar den første avlesningen på et sted en tror eller vet er tørt, og deretter ser etter forskjeller i forhold til referansen.

Instrumentet gir ikke målerverdier, men bare høyere verdier på våte enn på tørre områder. Hvor høyt utslaget i utgangspunktet er på et tørt sted avhenger av materialene og konstruksjonen, og hvor meget utslaget øker der instrumentet føler fuktighet, avhenger av hvor fuktig det er.

### Vurdering av avvik:

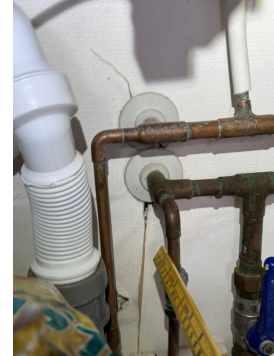
- Det er avvik:

Avvik (feil utførelse) avdekket, påvist indikasjoner på fukt i konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Fuktskadet gipsvegg fra tilstøtende rom



Utført fuktsøk med et protimeter MMS2. Det registreres forhøyde fuktverdier i nedre del av baderomsplater.

## KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet i åpen og sosial løsning mot stuen, modernisert i 2020. Innredningen består av folierte glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål, belysning under overskap og malte fliser på vegg over benkeskap.

Frittstående komfyr og halvintegreert kjøll/fryseskap og oppvaskmaskin under benkeplate (varierende alder på hvitevarer)

### Merknad:

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet eller lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Referansenivå settes ikke fra 2020 når kjøkkeninnredningen ble modernisert. Grunnen til dette er at eksisterende rørføringer og el-anlegg ikke ble fornyet.

Krav til komfyrvakt og waterguard kom i 2010 (TEK10)

Ettermontering anbefales.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



# Tilstandsrapport



## 3. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyren med avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## SPESIALROM

### 3. ETASJE > TOALETTROM

### ! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har laminat på gulv, tapet på vegger og malte plater i tak.  
Baderomsinnredning med profilerte fronter og ovenpåliggende servant med ett-greps blandebatteri.  
Gulvstående toalett.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Vannledninger i kobber, fra byggeår.  
Stoppekran er lokalisert i underskap på kjøkken.

Takstingeniøren besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

#### Vurdering av avvik:

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

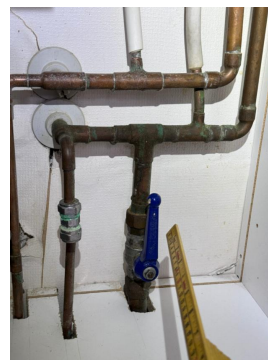
Det påvises fuktskade/porøs gips. Årsak kan være drypplekkasje fra rørskjøter, og eller kondens fra rør.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Irr på rør



Stoppekran

# Tilstandsrapport



Irr på rør



Fuktskadet/porøs gips

## TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast. Avløpsledninger ikke synlig, annet en røropplegg for vask.

Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon, avtrekk fra kjøkken og bad, tilluft via ventiler i vindu.

### Merknad:

Det er viktig at tilluftsventiler holdes åpne for at mekanisk ventilasjon skal fungere optimalt.

Kondensering på vinduer kan være et resultat av at ventilasjonen ikke fungerer som tiltenkt.

## TG IU Varmesentral

Boligen varmes opp med varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner e.l.

## TG 2 Varmtvannstank

Ca. 120 liters varmtvannsbereder fra byggeår, bereder er lokalisert i underskap på kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



## TG 3 Elektrisk anlegg

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

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



# Tilstandsrapport

El-anlegg med skru og automatsikringer med varierende alder.  
Sikringsskap plassert i felles oppgang

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.

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 oppdatert? (årstall)  
**I 2008 og 2013 ble det utført arbeider på det elektriske anlegget, samsvarserklæringen foreligger.**
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 I 2008 og 2013 ble det utført arbeider på det elektriske anlegget, samsvarserklæringen foreligger.**  
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 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Ja**
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?  
**Ja**
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?

**Ja**

**Det ble registrert tegn på varmgang i stikkontakter, feil på termostat til bad, løse kabler og ujordede/jordede stikkontakter i samme rom.**

**Kabelgjennomføring i fordeling er ikke forskriftsmessig tettet. Jf. FEL §35. Det må benyttes f.eks. membrannippel eller annet brannhemmende materiale rundt kabler i sikringsskapet. Dette for å beskytte kabler, og ikke minst hindre spredning av brann (tilgang til oksygen).**

**Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll.**

**Kostnadsestimat er kun for selve kontrollen, eventuelle avvik må kostnadsberegnes.**

**Forskjell på offentlig og privat el-kontroll:**

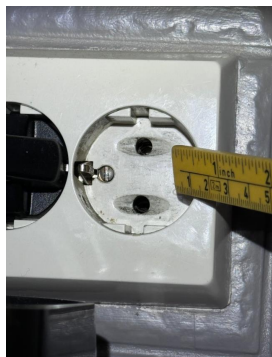
**Alle nettselskap er pålagt å ha en tilsynsenhet som er en del av det offentlige tilsynsapparatet for elsikkerhet. Det lokale eltilsyn (DLE) er lovpålagt med hjemmel i El-tilsynsloven og Forskrift om det lokale elektrisitetstilsyn å utføre stikkprøvekontroller av elektriske anlegg og elektrisk utstyr i nye og gamle boliger, samt i fritidsboliger. Tilsynet de utøver er på vegne av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). DLE gjennomfører kontroll av elektrisk anlegg i private boliger minst en gang hvert 20. år**

**Om man ønsker å gjennomføre en utvidet el-kontroll er det viktig at firma er registrert elektroinstallasjonsvirksomhet og oppført i Elvirksomhetsregisteret. (Det er anbefalt å gjennomføre en el-kontroll ca hvert femte år)  
Elvirksomhetsregisteret er et register under Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap over foretak som utfører arbeid knyttet til elektriske anlegg og reparasjon av elektrisk utstyr.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



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

## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Ny eiers ansvar og sjekke om boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere og at dette er funksjonelt.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$ .

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



## 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.

## 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.

## 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.

## 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?](#)

# Arealer

## Kjedehus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
3.etasje	83	9		92	29	
<b>SUM</b>	<b>83</b>	<b>9</b>			<b>29</b>	
<b>SUM BRA</b>	<b>92</b>					

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.etasje	Entré , Bad , Gang , Toalettrom , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stue , Kjøkken	Bod m/tilkomst fra fellesareal, Bod m/tilkomst fra fellesareal	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Eiendomsmegler/firma innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger om det foreligger. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling, etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealer basert på byggetegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult og ikke tilgjengelig for oppmåling.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Kjedehus	83	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2024	Christian Amundsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	157	213		0	19257.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Rugdeveien 33 B

### Hjemmelshaver

Rugdeveien Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/RUGDEVEIEN BORETTSLAG	953522055			Olausen May-Lene

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

8

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et barnevennlig og populært boligfelt i Mysen med kort avstand til sentrum. Det er 6 mil fra Mysen til Oslo. Herfra er det kort vei ut på E18, og det tar ca. 50 minutter med bil til Oslo. Med toget er det litt over en times reisetid. Området har nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt Mysen sentrum med forretninger og servicetilbud. Det er kort vei til lekeplass, fotballbane og ballbinge. I tillegg har du frisbeegolfbane, lysløype og treningssenter i nærheten. I Mysen finner man Eidsberghallen, en idrettshall som rommer flere arrangementer, aktive idrettslag og foreninger. Det er også kort vei til tennisanlegg. m.m. Momarken travbane ligger ca. 4 km fra boligen. Trømborgfjella er et yndet sted som byr på turopplevelser tilpasset store og små sommer som vinter. Det er også fine turstier langs Mysenelva. Av severdigheter og kulturelle tilbud kan Høytorp Fort og Folkenborg museum anbefales. Det er også kort vei til Askim og populære Østfoldbadet, med bl.a. stupebasseng, boblebad, bølgebasseng og sklier.

### 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 boligbebyggelse.

### Om tomten

Selveier felles tomt på 19 257,5 m<sup>2</sup>.

Opparbeidet naturtomt med diverse beplantning, overbygd grillområde og asfaltert gangvei fra felles parkering.

### Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopdraget 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 rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1983

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	05.02.2024		Innhentet	0	Ja
Plantegning			Innhentet	0	Ja



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

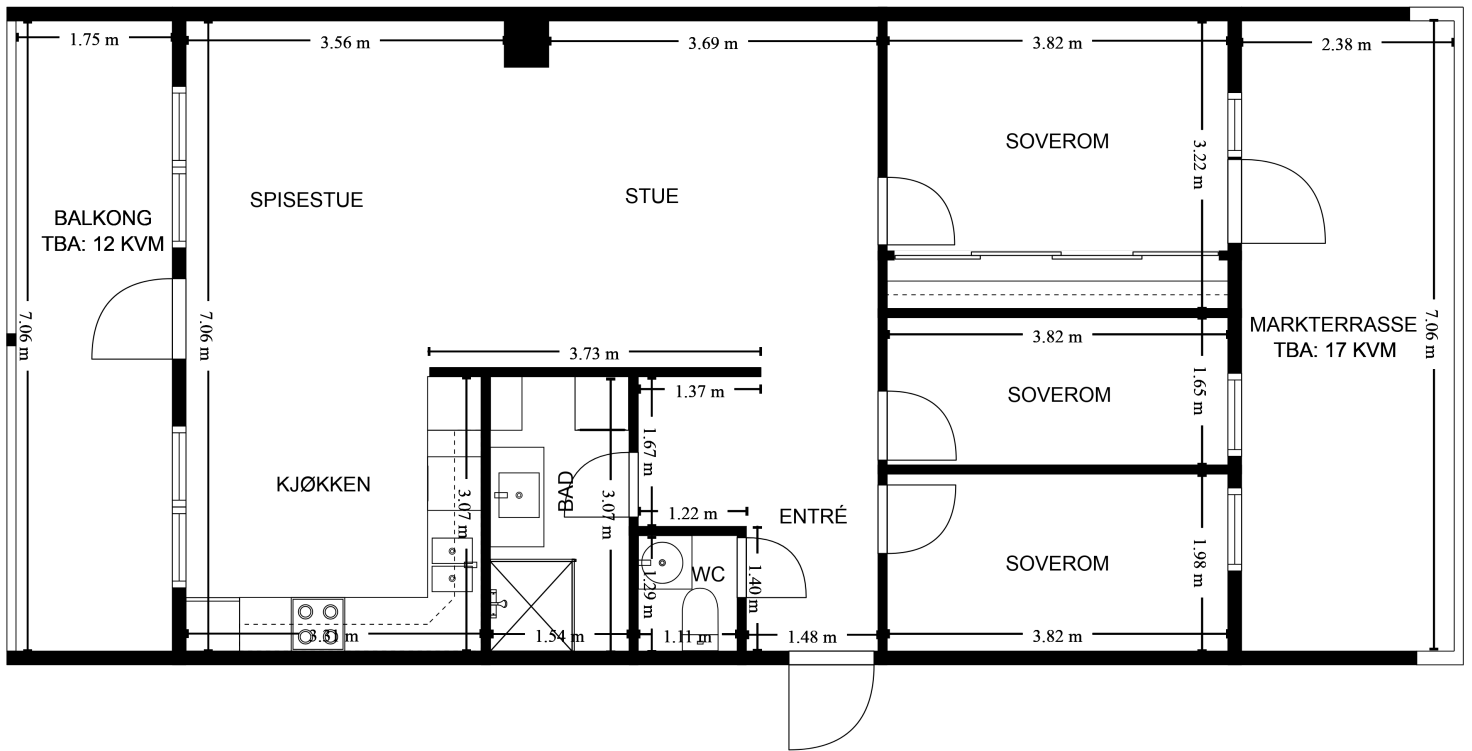
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BD1725>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

RUGDEVEIEN 33C, MYSEN  
3.ETASJE  
BRA-I: 83 KVM  
BRA-E: 9 KVM (KJELLERBODER)  
TBA: 29 KVM (MARKTERRASSE/BALKONG)



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma  Oppdragsnr.

Adresse

Postnr.  Sted

Er det dødsbo?  Nei  Ja  
Salg ved fullmakt?  Nei  Ja  
Har du kjennskap til eiendommen?  Nei  Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?  Hvor lenge har du bodd i boligen?

Har du bodd boligen siste 12 mnd?  Nei  Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?  Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn  Etternavn

Selger 2 Fornavn  Etternavn

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Redegjør for året og hva som ble gjort:  
2.1 Beskrivelse
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
2.2  Nei  Ja Beskrivelse
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
2.3 Beskrivelse
- Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
2.4  Nei  Ja Beskrivelse
- Er forholdet bygget?  Nei  Ja  
2.5
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
3.  Nei  Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
4.  Nei  Ja Beskrivelse

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
 Nei  Ja Beskrivelse

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse *Fra det var nytt var det noe med pipen men det*

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? *er ordnet*  
 Nei  Ja Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja, beskriv hvilke tiltak som er utført.  
 Nei  Ja Beskrivelse *I regi av brl. kjenner ikke nærmere*

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse *detalj er.*  
 *Kjenner ikke til*

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
 Nei  Ja Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse  *Indre Østfold elektro*

11.2 Foreligger det samsvarerklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja Beskrivelse  *Fra jan-2013*

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
 Nei  Ja Beskrivelse

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
 Nei  Ja Beskrivelse



16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
 Nei  Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?  
 Nei  Ja Beskrivelse  Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:  
 Nei  Ja Beskrivelse

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja Beskrivelse

**TILLEGGSKOMMENTAR** (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.



Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	5/2-2024	Sted	Hysen
------	----------	------	-------

Signatur selger 1:

May-Lene Clausen

Signatur selger 2: