

# Tilstandsrapport



Enebolig



Olsokveien 11 , 1866 BÅSTAD



INDRE ØSTFOLD kommune



gnr. 758, bnr. 136

## Markedsverdi

### 3 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m<sup>2</sup> BRA-i: 164 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.02.2026

Rapportdato: 10.03.2026

Oppdragsnr.: 11763-26005

Eiendomsverdi ref nr: SX6399

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud



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.

### Rapportansvarlig



Kåre Anders Fossum Orderud

Uavhengig Takstingeniør

kare.orderud@outlook.com

916 20 097

# 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 - Byggeår: 1979

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med kaltloft. Taktekingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Shingel på tak er fra ca. 2009. Det var ved befaring snødekket tak, så tilstand er vurdert ut fra alder. 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. Sorte stål takrenner og nedløp. Fotbeslag på pipe.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 1976, 1978 og noen vinduer i stue 1.etg. fra 1999. Trevinduer med koblet glass fra byggeår i kjellerstue.

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt og sidefelt i glass. Fra byggeår. Malt balkongdør med høy brystning og glass i tre. Balkongdør i stue fra 2022 og balkongdør i soverom fra 1978 iht. dato på produkt.

Balkong med tilgang fra soverom 1.etg. Fundamentert på utkraget bjelkelag. Spaltegulv og rekkverk i tre. Terrasse med tilgang fra stue/kjøkken 1.etg. Fundamentert på støpte pilarer satt til grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre og glass. Det gjøres oppmerksom på at det er noe flassing i overflatebehandling på rekkverkstolper. Dette kommer av at stolper er i malmfuru. Trapp fra terrasse i treverk, med rekkverk i tre.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:  
Gulv: Flis, furu gulv, laminat, belegget og teppe.  
Vegger: Malt trepanel, tapet, malt mur og malt plater (MDF)  
Himlinger: Malt/umalt trepanel, himlingsplater og MDF smarttak.

Alle overflater malt opp, skiftet ut etter 2014. Alle overflater 1.etg. nytt i 2019, med unntak av bad. Normal bruksslitasje. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Gulv på grunn, i underetasje, er av betongdekke. Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom u.etg. og 1.etg.

Boligen har dobbel elementpipe og peisovn i kjellerstue, peisovn i 1.etg. fra 2008.

Boligen har 180° lakkert åpen tretrapp. Normal bruksslitasje. Innvendig har boligen 3-speil malte fyllingsdører. 2 dører med glassfelt i underetasje.

I boder og til vaskerom er det 3-speil dører fra byggeår.

Fuktsøk rom under terreng. Gulvet er av betong og har belegget. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det ble foretatt enkelt overflate fuktsøk på murvegger i bod og vaskerom i underetasje.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg.:  
Bad fra ca. 1993. iht. verditakst fra 2012. Det er ingen dokumentasjon på bad. Med hensyn til alder på gulv og vegger, tettesjikt, er det viktig at dusjkabinett i rommet opprettholdes. Ved fjerning av dusjkabinett må det påregnes total renovering av bad. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 22mm. fra gulv ved terskel. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til ca. 55mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har servantskap med profilerte fronter, laminat plate og nedfelt servant, Gulvstående toalett og dusjkabinett. Dusjkabinett fra ca. 2014, øvrig innredning utstyr fra ca. 1993. Det er kun naturlig ventilering med ventil i himling. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang bak servant.

Vaskerom u.etg.:  
Vaskerom/vaskekjeller fra byggeår. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Med hensyn til alder på vaskerom og manglende membran/tettesjikt på vegger. Må det ved endret bruk og høyere fuktbelastning påregnes renovering av vaskerom. Vegger har malt mur. Taket har lakkert trepanel. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 14mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til ca. 14mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har vegghengt utslagsvask i stål, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Dusjkabinett fra ca. 2014. Det er kun naturlig ventilering fra rommet med ventiler i vegger. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er murvegger i alle vegger til vaskerom. Det ble foretatt enkelt overflate fuktsøk på vegger ved vaskemaskin og dusjkabinett. Det ble ikke funnet forhøyede fuktverdier ved fuktsøk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benk- og overskap med folierte skrog med 1-speil malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt enkel kum i stål. Integrert stekeovn/dampovn og kombinert stekeovn/microovn i høyskap, nedfelt platetopp, integrert oppvaskmaskin og plass til kjøleskap. Vannfaste plater mellom benk- og overskap.

# Beskrivelse av eiendommen

Komfyrvakt montert.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.  
Kjøkkenen fra 2019

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Det er avløpsrør av plast.  
Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i vaskerom.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.  
Det er installert luft- luft varmepumpe i hall m/trapp i underetasje.

Åpent el-anlegg. Sikringsskap plassert i vindfang. Noen porselen/skru-sikringer og automatsikringer.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.  
Dreneringen er fra 1977. Synlig grunnmurplast på grunnmur rundt hele boligen.  
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Skrånende tomt rundt boligen. Det naturlig fall på tomten. Dette gjør at det er noe terrengfall mot grunnmur på bakside av boligen.  
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1977. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1977.

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger

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

[Gå til side](#)

Rekkverk på balkong/terrasse er for lavt iht. dagens krav.  
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er for store iht. dagens krav.  
Det er over 10cm avstand.  
Det er ikke foretatt radonmåling i boligen, og boligen er ikke bygget med radonsperre.  
Brannslukningsapparater i boligen er for gamle, det bør anskaffes nye for å tilfredsstille krav til slukkeutstyr i bolig.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 210 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 164 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 3 250 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 150 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ett soverom i 1.etg. er tillagt stue i dag. Dette er ikke søknadspliktig arbeid, så det er ikke behov for bruksendring av dette.

### Lekestue/bod

- Det foreligger ikke tegninger

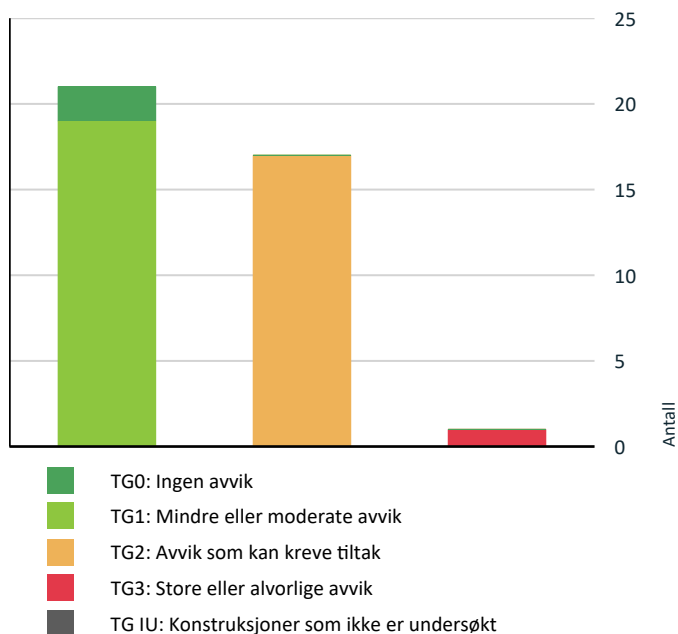
Lekestue/frittstående bygning under 15m<sup>2</sup> er ikke søknadspliktig. Det foreligger derfor ingen tegninger.

### Garasje

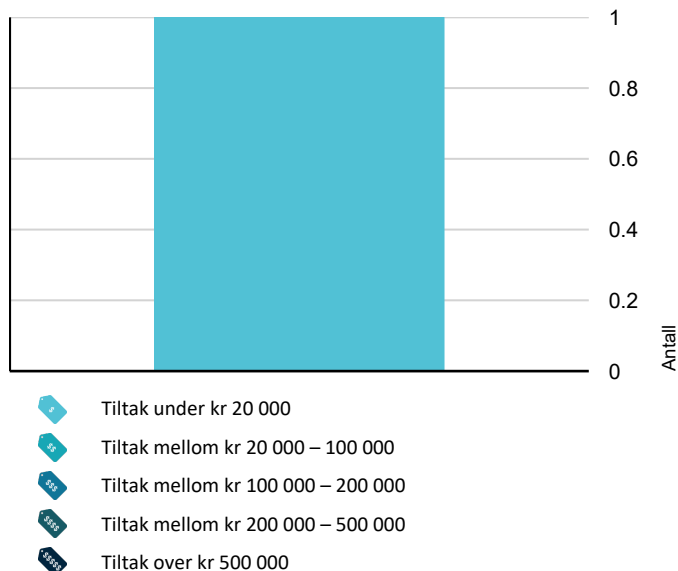
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger fremvist/mottatt.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det tas forbehold om at befaringen er begrenset til nivå 1. Det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep, inspeksjon er utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Det tas spesifikt forbehold om at avvik som har oppstått etter befaring av boligen ikke er medtatt i rapport. Og kan derfor ikke lastes takstingeniør. El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feilvesen. Ved befaring av eiendommen var det falt en god del snø. Opplysninger om tomten og takteking er beskrevet ut fra eiers opplysninger. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Garasje er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[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](#)



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1979

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Bolig

### Standard

### Vedlikehold

Boligen er jevnlig og godt/normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra bakkenivå. Shingel på tak er fra ca. 2009. Det var ved befaring snødekket tak, så tilstand er vurdert ut fra alder. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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.

Årstill: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Taktekkingen har akkurat passert halvparten av forventet brukstid.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere nærmere inspeksjon av taket når forholdene tillater det, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Konsekvensen av å ikke følge opp kan være at skader på taktekkingen ikke oppdages i tide, noe som kan føre til vanninntrenging og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Sorte stål takrenner og nedløp. Fotbeslag på pipe.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er liten/begrenset lufting i nedre kant av kledning. Dette var normal byggemetode ved oppføring av boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres bedre lufting i nedre kant av kledningen for å redusere risikoen for fuktskader og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Dette er spesielt viktig om vegger blir etterisolert.

Vedlikehold og utbedring av værslitt og oppsprukket trevirke bør utføres for å forhindre ytterligere skader og forlenge levetiden til fasaden.

### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med kaltloft.

### Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 1976, 1978 og noen vinduer i stue 1.etg. fra 1999. Trevinduer med koblet glass fra byggeår i kjellerstue.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Flere av eldste vinduer med værslitt utvendig overflate og noe sprekker i treverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av de værslitte vinduene, inkludert utbedring av sprekker i treverket, for å hindre ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fukt- og råteskader i vindu/konstruksjonen.

### Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt og sidefelt i glass. Fra byggeår. Malt balkongdør med høy brystning og glass i tre. Balkongdør i stue fra 2022 og balkongdør i soverom fra 1978 iht. dato på produkt.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Balkong med tilgang fra soverom 1.etg. Fundamentert på utkraget bjelkelag. Spaltegulv og rekkverk i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er stedvis noe råteskader i rekkverk på balkong.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadet treverk i rekkverket bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for personskafe.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Råte i rekkverk.

## TG 1 Terrasse

### Beskrivelse

Terrasse med tilgang fra stue/kjøkken 1.etg.

Fundamentert på støpte pilarer satt til grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre og glass.

Det gjøres oppmerksom på at det er noe flassing i overflatebehandling på rekkverkstolper. Dette kommer av at stolper er i malmfuru.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp fra terrasse i treverk, med rekkverk i tre.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

## INNENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Flis, furu gulv, laminat, belegg og teppe.

Vegger: Malt trepanel, tapet, malt mur og malt plater (MDF)

Himlinger: Malt/umalt trepanel, himlingsplater og MDF smarttak.

Alle overflater malt opp, skiftet ut etter 2014. Alle overflater 1.etg. nytt i 2019, med unntak bad.

Normal bruksslitasje.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Gulv på grunn, i underetasje, er av betongdekke.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom u.etg. og 1.etg.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har dobbel elementpipe og peisovn i kjellerstue, peisovn i 1.etg. fra 2008.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Noe saltutslag på vegger i bod. Kjellere fra denne byggetiden er normalt ikke fuksikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av kjellere fra denne byggetiden er risikokonstruksjon med tanke på fukskader. Det anbefales å ha mest mulig åpne murvegger.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuksnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fukskader.

Det bør vurderes tiltak for å redusere fuksinntrengning, som for eksempel å bedre drenering eller ventilasjon, samt å holde murvegger mest mulig åpne for å fremme uttørking.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fukskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

Kjellere fra denne byggetiden er normalt ikke fuksikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av kjellere fra denne byggetiden er risikokonstruksjon med tanke på fukskader.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har 180° lakkert åpen tretrapp. Normal bruksslitasje.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen 3-speil malte fyllingsdører. 2 dører med glassfelt i underetasje.

I boder og til vaskerom er det 3-speil dører fra byggeår.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Bad fra ca. 1993. iht. verditakst fra 2012. Det er ingen dokumentasjon på bad.

Med hensyn til alder på gulv og vegger er det viktig at dusjkabinett i rommet opprettholdes.

Ved fjerning av dusjkabinett må det påregnes total renovering av bad.

Årstall: 1993

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 1.ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 1993

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

##### Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.
- Det er påvist andre avvik:

Vindu er plassert i våtsonen på badet, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader dersom det ikke er tilstrekkelig beskyttet. Himlingsplatene har noe slitasje på overflatene.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fuktbeskyttelse rundt vinduet i våtsonen for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Slitte himlingsplater bør vurderes utbedret eller skiftet for å opprettholde et tilfredsstillende overflatenivå og forhindre videre forringelse.

### 1.ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 22mm. fra gulv ved terskel. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til ca. 55mm.

Årstall: 1993

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 1.ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 1993

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Belegg/membranløsning har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Baderomspanel på vegger er fra byggeår. Disse har også passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Belegg/membranløsning og sluk bør følges opp jevnlig, og det bør påregnes utskifting for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvensen av gammelt belegg og sluk er økt fare for vanninntrengning og påfølgende skader på bygningen.

Med hensyn til alder på gulv og vegger er det viktig at dusjkabinett i rommet opprettholdes.

Ved fjerning av dusjkabinett må det påregnes total renovering av bad.



Belegg klemt i sluk

### 1.ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har servantskap med profilerte fronter, laminat plate og nedfelt servant, Gulvstående toalett og dusjkabinett.

Dusjkabinett fra ca. 2014. Øvrig innredning utstyr fra ca. 1993.

### 1.ETASJE > BAD

#### TG 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er kun naturlig ventilering med ventil i himling.

Årstall: 1979

Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig ventilasjon, som var vanlig på oppføringstidspunktet.

##### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å forbedre luftutskiftningen.  
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang bak servant.

Årstall: 1979

Kilde: Eier



Fuktsøk

## UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom/vaskekjeller fra byggeår. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Med hensyn til alder på vaskerom og ikke membran/tettesjikt på vegger. Må det ved endret bruk, høyere fuktbelastning påregnes renovering av vaskerom.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger har malt mur. Taket har lakkert trepanel.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 14mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til ca. 14mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det anbefales å øke høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel til minimum 25 mm for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom. Dagens løsning gir økt fare for at vann kan renne ut av våtrommet ved større vannmengder.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Membran og sluk bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes utskifting for å oppnå tilfredsstillende tilstand.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, da eldre membran og sluk kan miste sin funksjon over tid.



Klemte belegg i sluket.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har vegghengt utslagsvask i stål, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

Dusjkabinett fra ca. 2014

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er kun naturlig ventilering fra rommet med ventiler i vegger.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Konsekvensen av kun naturlig ventilering er at inneklimate kan bli dårlig, med økt risiko for fuktproblemer, muggdannelse og redusert komfort.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er murvegger i alle vegger til vaskerom.

Det ble foretatt enkelt overflate fuktsøk på vegger ved vaskemaskin og dusjkabinett. Det ble ikke funnet forhøyede fuktverdier ved fuktsøk.



Fuktsøk i vaskerom

## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av:

Benk- og overskap med folierte skrog med 1-speil malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt enkel kum i stål. Integrert stekeovn/dampovn og kombinert stekeovn/microovn i høyskap, nedfelt platetopp, integrert oppvaskmaskin og plass til kjøleskap. Vannfaste plater mellom benk- og overskap.

Komfyrvakt montert.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

### 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Årstall: 1978

Kilde: Offentlig informasjon

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagperson, og at nødvendige tiltak vurderes.

Konsekvensen av å ikke følge opp dette er økt risiko for lekkasjer eller andre skader på grunn av alder på vannledningene, noe som kan føre til fuktskader og kostbare reparasjoner.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 1978

Kilde: Offentlig informasjon

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuelle rørbrudd.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

### TG 2 Varmesentral

#### Beskrivelse

Det er installert luft- luft varmepumpe i hall m/trapp i underetasje.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Det anbefales å utføre jevnlig kontroll og service på varmepumpen for å sikre fortsatt drift og forlenge levetiden.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være redusert effekt, økt energiforbruk og risiko for plutselig driftsstans.

## ⓘ TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i vaskerom.

Årstall: 2000 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereider er tilkoblet vanlig stikk, som var vanlig ved byggeår.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Varmtvannsberederen bør tilkobles strømmettet i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risiko for brann og elektriske feil.

På grunn av alder bør det også vurderes utskifting, da eldre beredere har økt risiko for plutselige lekkasjer og følgeskader.

## 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.*

### Beskrivelse

Åpent el-anlegg. Sikringsskap plassert i vindfang. Noen porselen/skru-sikringer og automatsikringer.

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

Nei

### Spørsmål til eier

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

1979

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Nytt el-anlegg i kjøkken og resten av 1.etg. 2019.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

### Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

### Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

### Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for El-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av El-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et El-anlegg. For nærmere undersøkelser av El-anlegg anbefales det derfor å kontakte El-takstmann.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

## ⓘ TG 2 Fuktsikring og drenering

# Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

## Beskrivelse

Dreneringen er fra 1977. Synlig grunnmurplast på grunnmur rundt hele boligen.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør vurderes utskifting av dreneringen, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller og skade på bygningskonstruksjonen.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Skrånende tomt rundt boligen. Det naturlig fall på tomten. Dette gjør at det er noe terrengfall mot grunnmur på bakside av boligen.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1977. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1977.

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre kontroll og eventuelt rørispeksjon av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved høy alder på ledningene er økt risiko for lekkasjer, brudd eller andre skader, noe som kan medføre plutselige og kostbare utbedringer.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Rekkverk på balkong/terrasse er for lavt iht. dagens krav.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er for store iht. dagens krav.

Det er over 10cm avstand.

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen, og boligen er ikke bygget med radonsperre.

Brannslukningsapparater i boligen er for gamle, det bør anskaffes nye for å tilfredsstille krav til slukkeutstyr i bolig.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket på balkong/terrasse er for lavt i henhold til dagens krav.

Åpningene mellom trinnene i den innvendige trappen er for store i forhold til dagens krav, med en avstand på over 10 cm.

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen, og boligen er ikke bygget med radonsperre.

Brannslukningsapparatene i boligen er for gamle, og det bør anskaffes nye for å tilfredsstille kravene til slukkeutstyr i bolig.

#### Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverket på balkong/terrasse bør forhøyes for å oppfylle dagens krav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Åpningene mellom trinnene i den innvendige trappen bør reduseres til under 10 cm for å hindre fare for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom.

Det bør gjennomføres radonmåling i boligen for å avdekke eventuell helserisiko, da manglende måling gir usikkerhet om radonnivået og økt risiko for helseskader. Eiendom er beliggende i et område med moderat til lav forekomst av radon.

Brannslukningsapparatene bør byttes ut med nye for å sikre at slukkeutstyret fungerer ved brann, og for å oppfylle gjeldende krav til brannsikkerhet.

# Tilstandsrapport

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**164 m<sup>2</sup>/164 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* 2 Gang, Kjøkken, Stue, Bad, 3 Soverom,  
Vindfang, Hall m/trapp, 3 Bod, Vaskerom, Kjellerstue

*Andre bygg:* Lekestue/bod, Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 46 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 3 250 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 4 150 000**

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

**3 250 000**

## Konklusjon markedsverdi

**3 250 000**

## Markedsvurdering

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

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                         | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESgj. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|-----------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 St.Hansveien 4 ,1866 BÅSTAD<br>146 m <sup>2</sup> 1982 2 sov  | 29-01-2026 | 3 300 000 | <b>3 250 000</b> |           | 3 250 000 | <b>22 260</b>       |
| 2 St.Hansveien 10 ,1866 BÅSTAD<br>153 m <sup>2</sup> 1974 4 sov | 01-09-2022 | 2 800 000 | <b>3 350 000</b> |           | 3 350 000 | <b>21 895</b>       |
| 3 Kirkebyåsen 5 ,1866 BÅSTAD<br>153 m <sup>2</sup> 1990 3 sov   | 24-04-2024 | 3 450 000 | <b>3 400 000</b> |           | 3 400 000 | <b>21 384</b>       |
| 4 St.Hansveien 8 ,1866 BÅSTAD<br>175 m <sup>2</sup> 1976 4 sov  | 18-01-2026 | 3 490 000 | <b>3 350 000</b> |           | 3 350 000 | <b>14 823</b>       |

Kilde :  
Eiendomsverdi

## 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

## Årlige kostnader

|                                        |            |               |
|----------------------------------------|------------|---------------|
| Kommunale avgifter                     | Kr.        | 23 000        |
| Vedlikeholdskostnader                  | Kr.        | 17 000        |
| Forsikring (ca. antatt av takstmann)   | Kr.        | 6 500         |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>46 500</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 4 450 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 600 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>2 850 000</b> |

### Lekestue/bod

|                                                                                                            |            |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 70 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 10 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Lekestue/bod</b>                                                                    | <b>Kr.</b> | <b>60 000</b> |

### Garasje

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 400 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | -              |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>400 000</b> |

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 310 000**

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

|                   |     |         |
|-------------------|-----|---------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 850 000 |
|-------------------|-----|---------|

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 850 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>4 150 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# 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

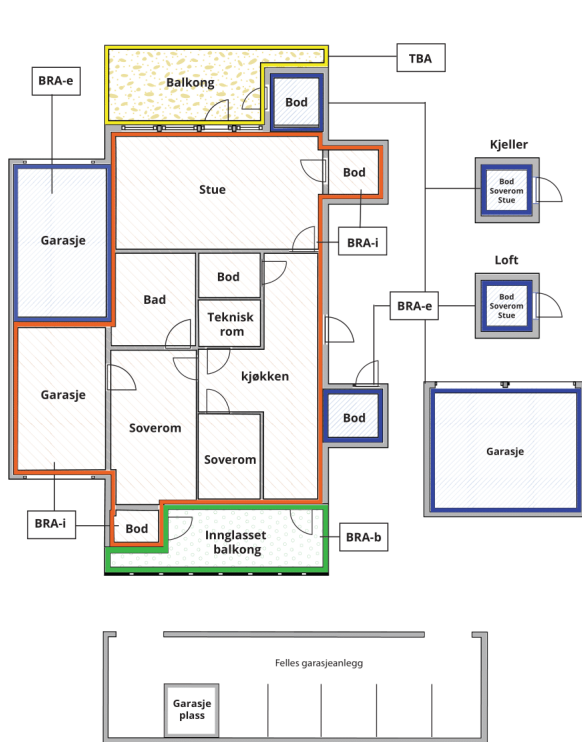
## Hva er måleverdig areal?

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.

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.Etasje       | 86                            |                             |                            | 86  | 27                              |
| Underetasje    | 78                            |                             |                            | 78  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>164</b>                    |                             |                            |     | <b>27</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>164</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                                      | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje    | Gang m/trapp., kjøkken, stue/spisestue, bad, soverom, soverom 2                 |                             |                            |
| Underetasje | Vindfang, hall m/trapp, gang, bod, bod 2, bod 3, vaskerom, kjellerstue, soverom |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Ett soverom i 1.etg. er tillagt stue i dag. Dette er ikke søknadspliktig arbeid, så det er ikke behov for bruksendring av dette.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Lekestue/bod

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.Etasje       |                               | 6                           |                            | 6   |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>6</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>6</b>                      |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje |                            | Bod                         |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Lekestue/frittstående bygning under 15m<sup>2</sup> er ikke søknadspliktig. Det foreligger derfor ingen tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.Etasje       |                               | 40                          |                           | 40  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>40</b>                   |                           |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>40</b>                     |                             |                           |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 1.Etasje |                            | Bod, bod 2, garasje         |                           |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger fremvist/mottatt.

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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

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

|              | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------|------------|------------|
| Enebolig     | 147        | 17         |
| Lekestue/bod | 0          | 6          |
| Garasje      | 0          | 40         |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede                  | Rolle        |
|-----------|----------------------------|--------------|
| 17.2.2026 | Kåre Anders Fossum Orderud | Takstingenør |
|           | Ole-Ivar Daltorp           | Kunde        |

### Matrikkeldata

| Kommune            | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                                                                                        | Eieforhold |
|--------------------|------|------|------|------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 3118 INDRE ØSTFOLD | 758  | 136  |      | 0    | 1329 m <sup>2</sup> | Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister). | Eiet       |

#### Adresse

Olsokveien 11

#### Hjemmelshaver

Daltorp Ole-Ivar, Skofsrud Wenche

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig beliggende i Olsokveien 11, i Kirkebyåsen. Båstad, i Indre Østfold kommune.

Det er ca. 1 km. ned til Båstad sentrum med matbutikk, frisørsalong, gatekjøkken/kafe og bensinstasjon.

Det er ca. 1 km til barneskole og barnehage.

Rekreasjonsmuligheter i nærheten med fint tur-terreng, lysløype og overbygget kunstisbane.

Det er ca. 8 km til Skjønhaug som har ett noe større utvalg butikker og service funksjoner.

På Skjønhaug er det også ungdomsskole, idrettshaller, Friidrettsbane, kunstgressbaner og ballbinge.

Ca. 23 km til Askim, som også er kommunesenter, som har kjøpesenter, badeland, kino og kulturhus.

Ca. 18 km til Mysen som også har ett større utvalg butikker og kulturaktiviteter.

Offentlig kommunikasjon med buss fra hovedveien ca. 500m fra boligen.

Ca. 38 km til Lillestrøm Ca. 58 km til Oslo.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei på boligfeltet.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 1329m<sup>2</sup> iht. Eiendomsverdi.no

Parkering på asfaltert gårdsplass eller i garasje.

Skrånende tomt, opparbeidet med plen og diverse beplantning. Noe naturtomt.

Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

# Bygninger på eiendommen

## Lekestue/bod



### Anvendelse

Lagring

### Byggeår

2006

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

### Standard

Lekestue er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Frittstående hagebod/lekestue.

Bygningen er fundamentert på støpte blokker på mark.

Gulv er konstruert med trebjelkelag, uisolert. Furu-gulv og panel på vegger og tak.

Vegger oppført med 1" laftet plank. Etterisolert på innside med ca. 50mm isolasjon.

Saltak-konstruksjon i tre. Isolert innvendig med ca. 50mm isolasjon. Yttertaket er tekket med papp/takshingel.

Takrenner i sort stål utførelse.

1 gangdør i treverk med glassfelt. Ett vindu i treramme med enkelt glass.

Det bemerkes begynnende råteskader i dør og vindu.

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

## Garasje



### Anvendelse

Biloppstilling/lagring

### Byggeår

1982

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra godkjent tegning

### Standard

Garasje er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

### Vedlikehold

Tilbygget med vedskjul i 1983

### Beskrivelse

Frittstående enkel garasje med stor bod.

Bygningen er fundamentert med betongdekke til antatt faste grunn.

Vegger i garasje med isolert trebindingsverk på ringmur av murte lettklinkerblokker.

Vegger i bod med uisolert trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med stående trekledning. Deler av kledning skiftet ut i senere år. Det er fortsatt noe værslitt og kledning med begynnende råteskader.

Saltakkonstruksjon i tre med kaltloft. Yttertak er tekket med grå taksjhingel. Takrenner og nedløpsrør i sort plast utførelse. 1 leddporter i metall.

Sidedør i 3-speil heltre til garasje. Enkle dører i panel til boder.

Vindu i treramme med enkelt glass

Dører og vinduer fra byggeår. Garasjeport fra ca. 2015.

Innlagt strøm. Åpent El-anlegg i garasjen.

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        | 05.02.2026 | Plan, snitt og fasadetegninger                                              | Gjennomgått | 8     | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 12.02.2026 |                                                                             | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon  | 12.02.2026 |                                                                             | Gjennomgått | 9     | Nei     |
| Eier                 | 17.02.2026 | Som fremviste eiendommen og ga opplysninger                                 | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no     | 17.02.2026 | Eiendomsinformasjon                                                         | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| 3D planskisser       | 24.02.2026 | Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen. | Gjennomgått | 2     | Ja      |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 25.02.2026 |           |
| 2       | 10.03.2026 |           |
| 3       | 11.03.2026 |           |

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 funksjonssprøving 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.