

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Komnesveien 2 , 1866 BÅSTAD

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 745, bnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 05.05.2026

Oppdragsnr.: 20295-2505

Eiendomsverdi ref nr: LB4969

Autorisert foretak: Norsk Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Pettersen



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.

Norsk Eiendomstakst AS

Velkommen til Norsk Eiendomstakst AS, ledende innen kvalitetsbasert eiendomstaksering. Som daglig leder i selskapet og tidligere avdelingsleder for Østfold i Norsk takst, bringer jeg solid erfaring som takstingeniør med ekspertise i Østfold og Akershus.

Min bakgrunn som tidligere byggmester og takstmann siden 2010 gir meg bred innsikt i bygningsbransjen. Takstutdanning fra NITO og erfaring fra flere byggmesterfirmaer styrker min forståelse for eiendomstakseringens kompleksitet.

Utvalgt som fagkyndig meddommer for Tingretten og aktiv deltaker som rettsvitne, demonstrerer min faglige dyktighet og objektivitet.

Vår visjon, "Vår styrke er din trygghet," understreker vårt engasjement for presis og integritetsbasert eiendomsverdsetting. Vi ser frem til å samarbeide med deg for å sikre din trygghet i eiendomssaker.



Rapportansvarlig

Stian Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

stian@norskeiendomstakst.no

938 62 565



Medlem av

NITO

 NORSK EIENDOMSTAKST

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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

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 bygningsakkyndig, 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 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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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

Boligen er oppført over 2 plan med krypkjeller.
Det er oppført et dukkehus, garasje med boder og en frittstående utebod på eiendommen.
Boligen holder normal standard og boligen har løpende blitt vedlikeholdt.
Utearealet er pent opparbeidet med en stor frittstående plating på ca 50m².

Enebolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Renner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduene er fra 1989 til 1994.
Fra stuen er det utgang til overbygget terrasse på ca 15m².

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Innvendige overflater og bygningsdeler har preg av moderat bruksslitasje. Forholdet anses som normalt og påregnelig ut fra bygningens alder og generelle bruk.
Etasjeskillere er av trebjelker.
Det ble ikke registrert skjevheter eller svikt utover det som må forventes med valgte materialer og byggemåte.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feiluke.
Pipen ble sist feiet og hadde tilsyn 10.02.2020.
Det kommunale feiervesenet kan kontaktes for nærmere informasjon om tidligere kontroll og tilstand på pipe og ildsted.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD
INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, dusjhjørne og gulvklosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er ventil på vegg men ikke luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.
Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, vegger og malte flater i himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet. Våtrommet er av eldre dato og oppgraderinger må vurderes.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

INNREDNING:

Kjøkkenet er innredet med profilerte underskap, heltre benkeplate, kjøleskap, oppvaskmaskin, helstøpt servant med 2 kummer og avrenningsfelt, installert komfyr, mikro og platetopp med ventilator over kokesonen.

VENTILASJON:

Det er montert ventilator over kokesonen for avtrekk av matos og fukt.

OVERFLATER:

Det er laminat på gulv, panel på vegger og himling.

MERKNADER:

Det anbefales å montere lekkasjestopper for å redusere risiko for vannskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
I stuen er det montert luft til luft varmepumpe.
Sikringsskapet er oppført i trapperommet med strømmåler, automatsikringer, skrusikringer og kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Det foreligger ingen opplysninger om at dreneringen er fornyet siden byggeår. Vurderingen er basert på alder og normal levetid (ca. 30 år). Dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for visuell kontroll.
Bygningen har grunnmur i betongstein.
Terrenget heller mot grunnmuren på oversiden av boligen.
Forholdet medfører økt vannbelastning mot grunnmuren og kan over tid gi fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner.
Septiktanken er av betong.

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

[Gå til side](#)

Innvendige trapper: Det mangler håndløper i trappeløpet og rekkverkshøyden er under 0,90 m.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Bygningen er ikke tilstands vurdert da bygningen ikke er tilsluttet hovedboligen.

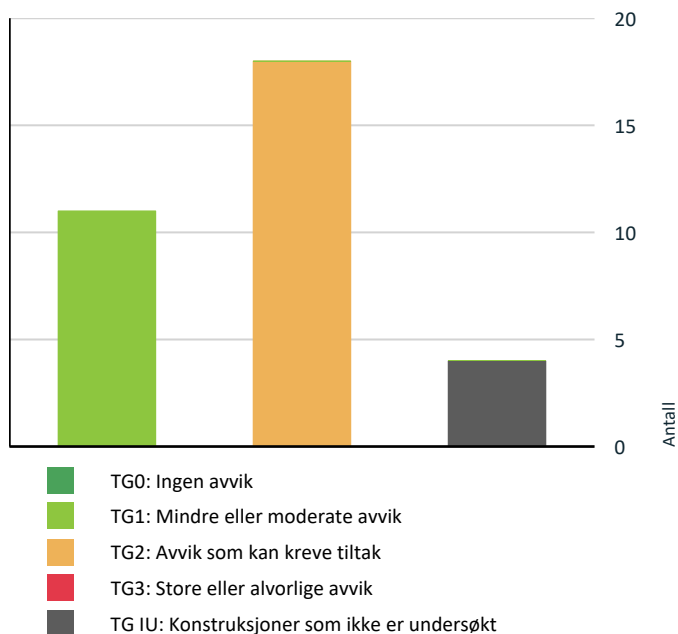
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Bygningen er ikke tilstands vurdert da bygningen ikke er tilsluttet hovedboligen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet for oppdraget er taksering av boligen/leiligheten. Norsk Eiendomstakst AS sitt standardprodukt omfatter tilstandskontroll av hoveddel (bolig/leilighet). Tilleggsbygninger inngår som tilleggstjenester, og er i denne rapporten – dersom aktuelt – kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør tilknyttet Norsk Takst, uten relasjon til oppdragsgiver. Taksten er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep i konstruksjonene, eventuelt supplert med enkle målinger. Takstmannen er ikke ansvarlig for feil eller mangler som ikke kunne oppdages ved en normal visuell kontroll i henhold til god takstskikk. Eldre boliger og bygninger er oppført etter byggeskikk og regelverk som gjaldt på oppføringstidspunktet, og ikke etter dagens krav. Det er ikke gjennomført undersøkelser for skjeggkre eller sølvkre.

Dersom rapporten er eldre enn ett år, må ny befaring og oppdatert rapport utføres.

Kostnadsoverslag er kun gitt for TG 3, i tråd med gjeldende forskriftskrav.

Rapporten omfatter ikke kontroll av tekniske installasjoner, da dette krever spesialisert fagkompetanse og utstyr utenfor oppdragets ramme.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.



Innvendig > Kryp Kjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.



Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side våtrom](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:

Material svekkelse og nedsatt isoleringsevne på vinduene må påregnes pga. alder.

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

Det er avvik:

Overflatene i boligen fremstår som av eldre dato, men det er ikke registrert vesentlige skader.
Alders- og bruksslitasje må påregnes, men overflatene anses å ha tilfredsstillende funksjon ut fra alder og forventet brukstid.

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

Det er avvik:

Det ble registrert gulvknirk i 2. etasje.

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

! Innvendig > Innvendig trapp ned til kjelleren [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble påvist råte i bunnen av trappen.

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

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

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

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

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

Material svekkelse på bygningsdelen må påregnes.

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

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

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

Det er påvist sprekker i fliser.

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


Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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



Sammendrag av boligens tilstand

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

-
-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1953

Kommentar

Anvendelse

Standard

Boligen har normal standard utifra alder og konstruksjon.
Nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Montert kjøkken(brukt) og åpnet vegger. Montert vedovn,
	Modernisering	2024/25: Det er satt inn to fløya terrassedør, skiftet alle gulv i 1. etasje med laminatgulv i 2024-2025 og at det er bygget markterrasse med pergola. Bygget på terrasse (ikke søkt om).

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen, øker risikoen for slitasje, sprekkdannelser og utettheter. Dette kan føre til vanninntrenging, fuktskader i undertak og forkortet levetid på takkonstruksjonen.

Tiltak:

Taktekingen bør følges opp jevnlig med ettersyn og vedlikehold. Det må påregnes utskifting eller større reparasjoner i løpet av de nærmeste årene for å opprettholde tilfredsstillende tetthet og funksjon.

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertaket, øker risikoen for aldringsrelaterte skader som svekket tetthet, sprekker og materialtretthet. Dette kan medføre fuktinntrenging, kondensproblemer og redusert levetid for takkonstruksjonen.

Tiltak:

Undertaket bør følges opp jevnlig med visuell kontroll fra loftsrom og eventuelt suppleres med inspeksjon ved utskifting eller vedlikehold av takteking. Det må påregnes utskifting eller større vedlikehold i løpet av de nærmeste årene for å sikre fortsatt tett og funksjonell takkonstruksjon.

ⓘ TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Konsekvens:

Manglende snøfangere kan medføre fare for nedfall av snø og is fra taket, noe som kan skade personer, kjøretøy eller bygningsdeler under. Selv om det ikke var krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet, vurderes mangelen som en sikkerhetsrisiko der ferdsel eller opphold forekommer nær takfoten.

Tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere på takflater over inngangspartier, gangsoner og områder hvor personer eller eiendeler kan bli utsatt for snø- og isras. Dette vil bedre sikkerheten og redusere risiko for skade.

ⓘ TG 2 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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- 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.

Konsekvens:

Manglende eller utilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur kan føre til oppfukning og redusert uttørking av treverket. Dette øker risikoen for råte, soppdannelse og forkortet levetid på både kledning og bakenforliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting mellom kledning og grunnmur, gjerne ved å heve kledningen eller benytte spikerslag/lektverk som gir luftespalte. Dette bidrar til bedre uttørking og reduserer risiko for fuktskader over tid.

ⓘ TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade, da skjulte feil og avvik kan forekomme når takkonstruksjonen er gjenbygget.

Jevnlig tilsyn av kaldloftet anbefales for å oppdage eventuelle problemer tidlig og redusere risikoen for skjulte skader som kan utvikle seg over tid.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduene er fra 1989 til 1994.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Material svekkelse og nedsatt isoleringsevne på vinduene må påregnes pga. alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Tiltak:

Konsekvens:

Eldre vinduer har ofte svekket tetthet og isoleringsevne. Dette kan føre til trekk, varmetap, kondens og i noen tilfeller fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Slitasje på beslag og tetningslister kan også gjøre vinduene vanskelig å lukke eller betjene.

Tiltak:

Vinduer bør vedlikeholdes med jevnlig maling og utskifting av pakninger og beslag ved behov. Det må påregnes utskifting av vinduer på sikt for å oppnå bedre energieffektivitet, tetthet og komfort.

TG 1 Dører

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til overbygget terrasse på ca 15m².
Det må opplyses at terrassen ikke er byggesøkt eller godkjent etter gjeldende regelverk.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Innvendige overflater og bygningsdeler har preg av moderat bruksslitasje. Forholdet anses som normalt og påregnelig ut fra bygningens alder og generelle bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene i boligen fremstår som av eldre dato, men det er ikke registrert vesentlige skader. Alders- og bruksslitasje må påregnes, men overflatene anses å ha tilfredsstillende funksjon ut fra alder og forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Overflater med slitasjegrad utover det som kan forventes med normal bruk har redusert estetisk og funksjonell kvalitet. Dette kan omfatte riper, misfarging, avskalling eller merker som gir et slitt preg. Tilstanden har normalt ikke konstruktiv betydning, men kan påvirke helhetsinntrykket og vedlikeholdsbehovet.

Tiltak:

Det anbefales oppussing eller utskifting av berørte overflater ved behov. Tiltaket anses som vedlikehold og kan utføres i forbindelse med generell oppgradering eller rehabilitering.



TG2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er av trebjelker. Det ble ikke registrert skjevheter eller svikt utover det som må forventes med valgte materialer og byggemåte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert gulvknirk i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

KONSEKVENNS:

Krymping i gulvbjelker er den vanligste årsaken til knirk i gulv og skyldes at gulvplater eller gulvbord spikres eller skrues til bjelker eller tilfarere som har et relativt høyt fuktinnhold. Det er spesielt vanlig med knirk der gulvplatene bare er spikret og ikke effektivt limt til gulvbjelkene.

TILTAK:

Dersom det er knirk bare på enkelte punkter av gulvet, kan utbedringen gjøres enklere ved å feste golvet på nytt i disse punktene uten å legge nytt gulv. I tregulv må skruene skjules med spuns. En eller flere skruer festes i området der knirken merkes. Der den gamle spikringen ikke er synlig, kan man som regel finne ut hvor bjelkene ligger under gulvmaterialet ved å banke på gulvet.

TG1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn fra 2023 og sotluke/feieluke.

Pipen ble sist feiet og hadde tilsyn 10.02.2020.

Det kommunale feiervesenet kan kontaktes for nærmere informasjon om tidligere kontroll og tilstand på pipe og ildsted.

Tilstandsrapport



📍 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. 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 inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellermur tyder på at konstruksjonen utsettes for fuktbelastning fra omkringliggende terreng. Over tid kan dette medføre oppfukning av innvendige flater, saltutslag, muggvekst eller skader på overflatebehandling og puss. Ved vedvarende fuktpåvirkning kan også konstruksjonen svekkes.

Tiltak:

Det anbefales å overvåke forholdet og vurdere årsaken til fuktinnsiget. Tiltak kan omfatte forbedring av drenering, etablering av bedre fall fra terreng, tetting av sprekker eller innvendig overflatebehandling med diffusjonsåpen løsning. Dersom fuktpåvirkningen øker, bør det gjennomføres grundigere fuktkontroll.



📍 TG IU Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Konsekvens:

Manglende adkomst til deler av krypkjelleren begrenser muligheten for fullstendig visuell kontroll. Eventuelle skader, fuktproblemer eller sopp-/råteutvikling i utilgjengelige områder kan derfor ikke utelukkes. Tilstanden i disse delene av konstruksjonen er usikker.

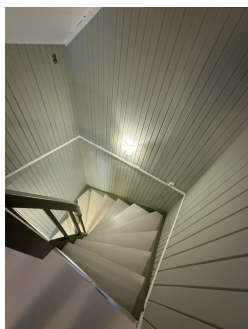
Tiltak:

Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet eller forbedre adkomsten for å muliggjøre kontroll av hele krypkjellerarealet. Ved mistanke om fukt eller skader bør området undersøkes nærmere av fagkyndig.

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



! TG 2 Innvendig trapp ned til kjelleren

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble påvist råte i bunnen av trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadet treverk må byttes ut med nytt.



! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

BAD

INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, dusjhjørne og gulvklosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er ventil på vegg men ikke luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.

Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, vegger og malte flater i himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.

Våtrommet er av eldre dato og oppgraderinger må vurderes.

1. ETASJE > BAD

TG-2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Det anbefales å følge med på overflatene på veggene og vurdere vedlikehold eller oppgradering ved behov, da materialslitasje over tid kan føre til redusert funksjon og økt risiko for fuktskader.



1. ETASJE > BAD

TG-2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Konsekvens:

Riss i flisfuger kan føre til at vann og fukt trenger inn i underlaget. Dette kan over tid gi misfarging, oppsprekking av fliser eller fuktskader i underliggende konstruksjoner. I våtsoner kan slike riss også redusere tettheten i overflatesjiktet.

Tiltak:

Det anbefales å utbedre skadede fuger ved å fjerne løse partier og fuge på nytt. Omfanget bør vurderes, og det bør samtidig kontrolleres at underlaget og membranen er intakt. Regelmessig vedlikehold av fuger vil forlenge levetiden på flisoverflaten.

Konsekvens:

Flisbom kan føre til at flisene løsner over tid som følge av belastning og temperaturendringer. Det kan også gi redusert tetthet mot vann og fuktinntrenging, noe som kan skade underliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Området bør følges opp og eventuelt utbedres ved å fjerne løse fliser og legge nye med riktig lim og underlag. Det bør også kontrolleres at underlaget er stabilt og tilstrekkelig avrettet for å forhindre nye skader.

Ved vannpåkjenning på eldre overflater er det også økt risiko for at fuktighet trenger inn i konstruksjonen, med fare for skader over tid.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- 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 tilliggende konstruksjoner.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Membranens utførelse og tilstand kan ikke konstateres da den ikke er synlig, og det foreligger heller ingen dokumentasjon på arbeidets utførelse. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om konstruksjonens tetthet og levetid. Dette kan medføre risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom membranen ikke er korrekt utført.

Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utført arbeid dersom dette finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør eier være oppmerksom på at membranens tilstand er ukjent, og vurdere nærmere undersøkelse eller utskifting ved oppussing.

Konsekvens:

Dersom det ikke er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer, kan tettheten i membranen være svekket. Dette medfører økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner og kan på sikt føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

Tiltak:

Det anbefales å få avklart utførelsen av tettesjiktet, eventuelt ved dokumentasjon eller kontroll. Dersom mansjetter ikke er benyttet, bør dette utbedres ved neste rehabilitering for å sikre tilfredsstillende fuksikring i henhold til dagens krav.

Konsekvens:

Det er registrert at slukløsningen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Dette innebærer økt risiko for svekket funksjon, herunder redusert tetthet i overgang mellom sluk og membran. Aldersrelatert slitasje kan medføre at sluket ikke lenger oppfyller dagens krav til sikker vannavledning, noe som øker sannsynligheten for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Eventuelle skader kan utvikle seg over tid uten tydelige symptomer.

Tiltak:

Det anbefales å planlegge for utskifting av slukløsningen i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrommet. Ved videre bruk bør sluket inspiseres jevnlig, og det anbefales å utføre funksjonskontroll, herunder kontroll av tetthet og korrekt vannavrenning. Dersom det avdekkes tegn til lekkasje, lukt, misfarging eller nedsatt funksjon, bør tiltak iverksettes umiddelbart.

Konsekvens:

Eldre membraner eller tettesjikt har begrenset levetid og kan med tiden miste sin funksjon. Dette øker risikoen for fuktgjennomtrenging til underliggende konstruksjoner, som kan føre til skjulte skader, sopp- og råteutvikling samt behov for kostbar utbedring.

Tiltak:

Det anbefales å planlegge utskifting av membran/tettesjikt ved neste rehabilitering av badet. Arbeidet bør utføres av fagkyndig og i henhold til dagens forskriftskrav og Byggebransjens våtromsnorm (BVN).



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Konsekvens:

Utilstrekkelig luftgjennomstrømning kan føre til forhøyet fuktighet, kondens og risiko for soppdannelse over tid. Dette reduserer også effekten av eksisterende avtrekk.

Tiltak:

Det bør etableres en egnet tilluftsløsning, for eksempel luftespalte under dørrblad eller annen ventilasjonsåpning, slik at avtrekkssystemet får tilført nødvendig luftmengde for tilfredsstillende ventilasjon.

Konsekvens:

Rommet har kun naturlig ventilasjon, noe som gir begrenset luftutskifting. Dette kan føre til høy luftfuktighet etter bruk, med risiko for kondens, muggdannelse og redusert levetid på overflater og materialer. Over tid kan dette også påvirke inneklimaet negativt.

Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i tråd med gjeldende krav og anbefalinger. Et avtrekk med fuktstyring eller tidsstyrt vifte vil bidra til bedre luftkvalitet og redusert risiko for fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

INNREDNING:

Kjøkkenet er innredet med profilerte underskap, heltre benkeplate, kjøleskap, oppvaskmaskin, helstøpt servant med 2 kummer og avrenningsfelt, installert komfyr, mikro og platetopp med ventilator over kokesonen.

VENTILASJON:

Det er montert ventilator over kokesonen for avtrekk av matos og fukt.

OVERFLATER:

Det er laminat på gulv, panel på vegger og himling.

MERKNADER:

Det anbefales å montere lekkasjestopper for å redusere risiko for vannskader.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

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.

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledningene, øker risikoen for korrosjon, lekkasjer og redusert vannkvalitet. Eldre rørmaterialer kan ha svekket styrke og tette igjen over tid, noe som kan føre til driftsproblemer og vannskader.

Tiltak:

Det anbefales å planlegge for utskifting av vannledninger som del av normalt vedlikehold. Ved rehabilitering bør det benyttes moderne og godkjente rør-i-rør-systemer som tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet og levetid.

TG 1 Vannledninger - 1

Beskrivelse

Nytt vann og røropplegg fra kjeller til vask kjøkken i 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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.

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsledningene, øker risikoen for tette rør, korrosjon, lekkasjer og tilstopping. Eldre rørmaterialer kan være svekket av slitasje og avleiringer, noe som kan føre til vannskader og uforutsette reparasjonsbehov.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av avløpsanlegget, gjerne med kamerainspeksjon. Ved tegn til lekkasje eller gjentatte problemer bør rørene skiftes ut som del av planlagt vedlikehold, med bruk av godkjente materialer i henhold til dagens standard.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2020

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Konsekvens:

Eldre varmtvannsbereider har begrenset restlevetid, og risikoen for lekkasje eller feil ved termostat og sikkerhetsventil øker med alder. En lekkasje kan forårsake vannskader på gulv og omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av berederen som del av normalt vedlikehold. Ny bereder bør monteres med tilfredsstillende avrenning fra sikkerhetsventil og plasseres i rom med sluk eller tilsvarende sikring mot vannlekkasje.



TGIU Andre installasjoner

Beskrivelse

I stuen er det montert luft til luft varmepumpe.



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 bygnings sakkyndig 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

Sikringsskapet er oppført i trapperommet med strømmåler, automatsikringer, skrusikringer og kursfortegnelse.

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.

0 Ukjent

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

Tilstandsrapport

3.

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det ble i 2025 byttet hovedsikringer til ov i sikringsskap, lagt til 3 sikringer til bad og kjøkken.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

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?

Ja Vurderingen er satt pga. av en helhetsvurdering av ukjente punkter og manglende dokumentasjon på anlegget.

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på en forenklet kontroll, begrenset til de spørsmål og observasjoner som fremgår av forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel) § 2-18.

Denne kontrollen kan ikke sammenlignes med en teknisk kontroll utført av Det lokale eltilsyn (DLE) eller en registrert elektrovirksomhet.

Bygningsakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre slike kontroller.

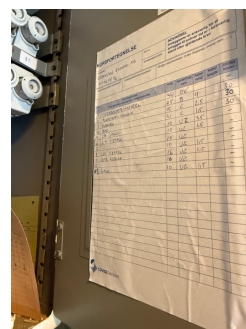
Tilstandsgraden er derfor vurdert ut fra den begrensede kontrollen som forskriften åpner for.

Det elektriske anlegget kan ha feil eller mangler som ikke avdekkes gjennom denne enkle vurderingen.

Det anbefales å innhente faglig vurdering og eventuelt utføre en fullstendig el-kontroll gjennom en registrert elektrovirksomhet for å avdekke eventuelle skjulte feil.

Denne vurderingen gir ikke grunnlag for å konkludere om anlegget er forskriftsmessig. For full sikkerhetsvurdering må registrert elektrovirksomhet kontaktes.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om at dreneringen er fornyet siden byggeår. Vurderingen er basert på alder og normal levetid (ca. 30 år). Dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering 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.

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringssystemet er overskredet, øker risikoen for redusert funksjon, tilstopping og lekkasje. Dette kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur, oppfukning i kjellervegger og skader på konstruksjon over tid.

Tiltak:

Det anbefales å overvåke forholdene nøye og se etter tegn til fukt eller saltutslag på innvendige vegger. Ved indikasjon på mangelfull drenering bør funksjonen kontrolleres og eventuelt dreneringen fornyes for å sikre tilfredsstillende avrenning og beskyttelse mot fukt.

Det bør vurderes å gjennomføre kontroll av dreneringen, for eksempel ved bruk av kamerainspeksjon, for å avdekke eventuell funksjonssvikt. Ved behov bør dreneringen fornyes for å redusere risikoen for fuktinntrengning, råteskader og dårlig inneklima i kjeller.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Material svekkelse på bygningsdelen må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens

Grunnmuren er av eldre dato og er oppført etter datidens byggeskikk, uten moderne fuktsikring. Det er registrert saltutslag, noe som indikerer fuktvandring i murkonstruksjonen. Slike forhold er ikke uvanlige for eldre grunnmurer, men vedvarende fuktpåvirkning kan over tid medføre nedbrytning av murverk og økt risiko for fuktrelaterede skader i tilstøtende konstruksjoner. Forholdet kan også bidra til forhøyet fuktighet i krypkjelleren.

Tiltak

Det anbefales å overvåke forholdene og sikre god bortledning av overflatevann, herunder kontroll av terrengfall, taknedløp og dreneringsforhold. Ventilasjonen i krypkjelleren bør vurderes og eventuelt forbedres. Saltutslag kan fjernes mekanisk, men dette bør først gjøres etter at fuktforholdene er vurdert. Ved tegn til økende fuktbelastning bør det utføres nærmere undersøkelser og eventuelt fuktmålinger over tid.

Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengtet heller mot grunnmuren på oversiden av boligen. Forholdet medfører økt vannbelastning mot grunnmuren og kan over tid gi fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konsekvens:

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur kan føre til at overflatevann samler seg inntil bygningen. Dette øker risikoen for oppfuktning av grunnmur og kjellervegger, samt mulig inntrenging av vann ved kraftig nedbør. Over tid kan forholdet gi fuktskader, råte og frostsprengning i murverk eller betong.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall ut fra bygningen slik at overflatevann ledes bort. Dette kan gjøres ved terrengjustering, oppbygging av masser eller etablering av drenerende gruslag og renner. Tiltaket bør utføres slik at vannet effektivt ledes vekk fra grunnmuren året rundt.

Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong.

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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Innvendige trapper: Det mangler håndløper i trappeløpet og rekkverkshøyden er under 0,90 m.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

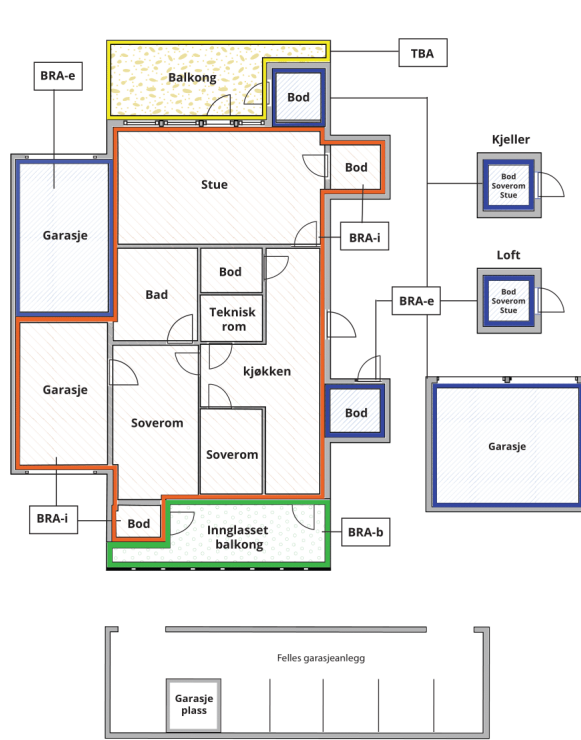
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	30			30	
1. Etasje	69			69	16
SUM	99				16
SUM BRA	99				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom, soverom 2, trapperom		
1. Etasje	Bad, stue/kjøkken, trapperom, vindfang		

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.

Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.

Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.

Ved klassifisering av arealer er det i hovedsak rommets bruk på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som P-ROM (primærrrom) eller S-ROM (sekundærrrom).

Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.

Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt.

Boligen har lagring i kjelleren hvor gulvarealet er ca 17m². Arealet er ikke med pga. lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Ref. Tilbygg/modernisering.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		43		43	
SUM		43			
SUM BRA	43				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, bod, bod 2, bod 3	

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.
Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.
Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.
Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.
Ved klassifisering av arealer er det i hovedsak rommets bruk på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som P-ROM (primærrom) eller S-ROM (sekundærrom).
Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.
Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygningen er ikke tilstands vurdert da bygningen ikke er tilsluttet hovedboligen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.
Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.
Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.
Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.
Ved klassifisering av arealer er det i hovedsak rommets bruk på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som P-ROM (primærrom) eller S-ROM (sekundærrom).
Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.
Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygningen er ikke tilstands vurdert da bygningen ikke er tilsluttet hovedboligen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Stian Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	745	14		0	2129.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Komnesveien 2

Hjemmelshaver

Skråmo Merete

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser på Båstad med kort vei ned til Øyeren. Her kan du fiske eller bade ved Sandstangen. Du kan også gå rett ut i Østmarka med alt den har å by på av tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter.

Det er 4,5 km til Båstad sentrum med butikk, frisørsalong, bensinstasjon, fotballbane, lysløype og kunstisbane med mer. Det er ca. 12,5 km til Skjønhaug innbyggertorg med ett bredt utvalg butikker og servicefunksjoner. På Skjønhaug er det også idrettshall, kunstgressbane og ballbinge. Det er ca. 27 km til Askim med blant annet kjøpesenter, badeland, kino og kulturhus. Det er ca. 23 km til Mysen som også har ett større utvalg av butikker og kulturaktiviteter. Hvis man pendler så er det 34 km til Lillestrøm og ca. 54 km til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra privat vei.

Tilknytning vann

Bygget er tilknyttet til kommunalt vann.
Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Tilknytning avløp

Bygget er tilknyttet til septiktank.

Regulering

Ifølge offentlig kommune kart er området regulert for bolig.

Om tomten

Eiendommen har en stor og fin tomt på 2 129 m² opparbeidet med plen og bed. Eiendommen er bebygd med enebolig, garasje, redskapsbod og lekestue,

Tinglyste/andre forhold

Det skal etableres et veilag. Dette vil utgjøre en kostnad årlig for måking og div. vedlikehold av veien.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

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

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Garasjen har store setninger i konstruksjonen.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Bod



Anvendelse

Byggeår

2006

Kommentar

Standard

Bygget har normal standard.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	05.05.2026		Gjennomgått		Ja
Kommunalinformasjon	05.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Adresse

Komnesveien 2, 1866 BÅSTAD

Dato for energimerking

05.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-291196

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

147165471

Gårdsnummer

745

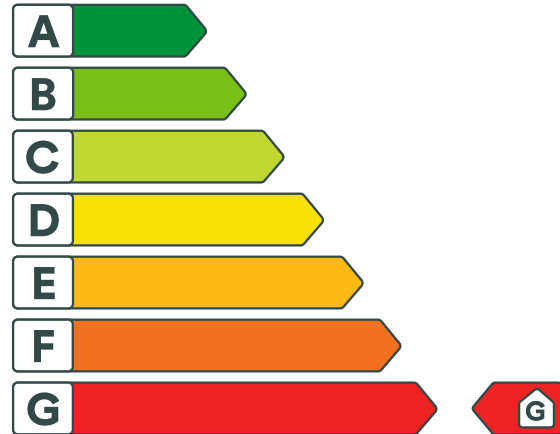
Bruksnummer

14

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1953

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

116,0 m²

Oppvarmet bruksareal

99,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

459,01 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

523,15 kWh/m²

Totalt levert pr. år

55 399 kWh



Komnesveien 2, 1866 BÅSTAD



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Komnesveien 2, 1866 BÅSTAD



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 22: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>