

Tilstandsrapport



Enebolig



Båstadveien 956, 1866 BÅSTAD



INDRE ØSTFOLD kommune



gnr. 749, bnr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 14.03.2025

Rapportdato: 02.05.2025

Oppdragsnr.: 21049-1703

Referansenummer: MG6024

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen

Vår ref:



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Utfører alle typer takstopppdrag innenfor verditaksering og tilstandsanalyse av bolig/næringseiendommer. Christian Amundsen har bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder, eiendomsmegler og har mer enn 20-års erfaring fra bransjen. Firma er registrert som Godkjent våtromsbedrift, og undertegnende står oppført som faglig leder. Amundsen er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til seg selv, både når det gjelder integritet og faglig kompetanse. Utdannet seg som takstingeniør i 2005 hos NBT (Norsk byggvurdering & Takstinstitutt) og har de senere årene brukt mye tid på videreutdanning for å opprettholde et kunnskapsnivå som er i tråd med markedets behov. Virksomheten har inngått en avtale med Fremtind Forsikringsselskap, og i samarbeid med flere andre takstingeniører i Østlandsområdet, håndterer vi reklamasjonssaker i forbindelse med kjøp og salg av fast eiendom. Vi er i tillegg sertifiserte av In4mo.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig med et bruksareal på 126 m², oppført i 1916 med et tilbygg fra 50 tallet. Boligen er fordelt over kjeller, hovedetasje og loftsetasje.

Planløsningen består av:

- Hovedetasje: Entré, gang, bad, kjøkken, stue og spiseetue.
- Kjeller: Lagerrom og vaskekjeller.
- Loftsetasje: Trappegang, loftstue, to soverom, boder og kott.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse på ca. 26 m². I loftsetasjen finnes en sydvendt veranda på ca. 10 m², med adkomst fra ett av soverommene. Begge uteplassene er oppført med trykkimpregnerte materialer og terrassebord, og har rekkverk i malt treverk med en høyde på ca. 90 cm.

Oppvarming og tekniske installasjoner:

Boligen varmes opp via luft-til-luft varmepumpe og kamin i stue. Øvrige rom har elektrisk oppvarming gjennom panelovner eller tilsvarende. Det er installert en varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert i kjeller og produsert i 2001. Vanninstallasjonene består hovedsakelig av kobber- og jernrør av varierende alder. Stoppekran og vannmåler er plassert i kjelleren.

Kjøkken:

Kjøkkenet har en tradisjonell utforming med heltre innredning og profilerte fronter. Løsningen utnytter plassen godt med både over- og underskap. Stekeovn og kjøleskap er integrert i høyskap, og det er montert laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri. Keramisk platetopp er plassert på motsatt side. Over benkeplaten er det flislagt. Gulvet har vinylbelegg, og vindu over spiseplate gir godt dagslys.

Bad:

Badet har vinylbelegg på gulv og baderomsplater på veggene. Innredningen består av servant i laminert benkeplate med profilerte fronter, speil med belysning og sideskap. Videre er det installert dusjkabinett og gulvmontert toalett. Avtrekk skjer via elektrisk vifte, men det er ingen varmekilde i rommet.

Våtrom i kjeller:

Vaskekjelleren har en enkel og funksjonell utforming med malt betonggulv og malte murvegger. Takhøyden er lav og det er synlige rørføringer langs vegg og tak. Det er foretatt visuell besiktigelse av eiendommen, supplert med enkelte målinger.

For nærmere detaljer om overflater, bygningsdeler og installasjoner, vises det til de respektive punktene i tilstandsrapporten.

Tomt og beliggenhet

Eiendommen på Båstadveien 956 ligger solrikt og landlig til, omgitt av vakker natur og åpent kulturlandskap. Tomten er romslig og har en variert terrengprofil, med en kombinasjon av naturlig vegetasjon og opparbeidede flater. Dette gir gode muligheter for videre utvikling, rekreasjon, hagebruk eller mindre dyrehold.

Det er oppført et frittstående garasje-/uthusbygg på ca. 14 m² på eiendommen. Adkomst skjer via privat avkjørsel fra Båstadveien,

med gode parkeringsmuligheter på egen grunn. Eiendommen har skjermet beliggenhet med lite innsyn og minimal trafikkstøy, og tomtens utforming legger godt til rette for solrike og usjenerte uteplasser.

Enebolig - Byggeår: 1916

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein av ukjent alder. Besiktiget fra bakkenivå.

*Av sikkerhetsmessige årsaker er gjennomføringene i taktekket ikke kontrollert fra tak.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål av ukjent alder.

*Det er overtrukket pipehatt.

Boligen er oppført med tømmerkonstruksjon og stående bordkledning fra byggeåret. Sydveggen ble kledd med ny bordkledning i 2003. Det er i tillegg oppført et tilbygg fra 1950-tallet. Boligen har saltak med en takkonstruksjon oppført i tresperrer med et innredet loft fra byggeåret. Eier har senere utført lokale utbedringer av konstruksjonen, der enkelte takstoler ble skiftet ut og taket etterisolert.

*På grunn av takkonstruksjonens lukkede utforming var det ikke mulig å gjennomføre en inspeksjon. Boligen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass med varierende alder, vindu i tre med koblet glass av ukjent alder.

*Iflg. selger er vinduer i stue mot veien er støydempende.

Boligen har en malt ytterdør med glassfelt, samt en balkongdør i tre med 2-lags glass i stuen som gir utgang til terrassen. I loftsetasjen finnes en eldre balkongdør i tre med 2-lags glass som fører ut til verandaen. Alle dørene er av ukjent alder. Boligen har en vestvendt terrasse på 26 m² med adkomst fra stuen. I loftsetasjen er det en sydvendt veranda på 10 m², tilgjengelig fra soverommet. Begge konstruksjonene er bygget i trykkimpregnerte materialer og terrassebord, rekkverk i malt treverk har en høyde på ca 90 cm.

*Terrassen ble oppført i 2023 og er foreløpig ikke malt.

Inngangspartiet har en utvendig trapp av betongkonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Tregulv og vinylbelegg.
- Vegger: Trepanel og malte murvegger i kjeller.
- Himling: Trepanel og betongdekke i kjeller..

*Eier har oppgradert overflater ved behov. Vinylbelegget ble lagt i 2025.

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag og stubbegulv under tilbygg.

Loft:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 10

Beskrivelse av eiendommen

mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv i loftstue på ca 2 m, 45 mm gjennom hele rommet. Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

1.etasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i entré/gang på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

Kjeller:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i lagerrom på ca 2 m, 25 mm gjennom

Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

*Eier har utbedret bjelkelaget i xxxx

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Teglsteinpipe fra byggeåret, utstyrt med nytt røykrør. I stuen er det installert en kamin.

*Ansvarer for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

Boligen har en kjeller med innvendig trapp. Kjellere fra denne tidsperioden ble opprinnelig bygget uten tilstrekkelig fuktsikring eller isolasjon og var derfor primært beregnet for lagring, ikke som oppholdsrom.

Kjelleren har åpne murkonstruksjoner på både vegger og tak, noe som gjør hulltaking umulig.

Tilbygget har en krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Inspeksjon ble utført via en lufteventil i ringmuren.

*Krypkjellere anses generelt som en risikokonstruksjon, da de ofte er utsatt for fukt, sopp- og råteproblemer. Dette skyldes vanligvis utilstrekkelig ventilasjon og/eller fuktransport fra grunnen. Boligen har en malt tretrapp ned til kjelleren fra byggeåret. Innvendige slette dører i trefiner.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet har vinylbelegg på gulvet og baderomsplater på veggene. Innredningen består av en hvit baderomsinnredning med profilerte fronter, en laminert benkeplate med nedfelt servant og blandebatteri, samt speil med belysning og tilhørende sideskap. Badet er videre utstyrt med dusjkabinett og gulvstående toalett. Oppvarming skjer via en veggmontert panelovn, og ventilasjonen ivaretas av en elektrisk avtrekksvifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga plassering av dusjsonen i rommet. Ihht. Forskrift til avhendingslova, Tryggere bolighandel ble det gjort søk etter fukt på overflater ved bruk av et protimeter MMS2, uten å påvise noen unormale forhold.

Annet våtrom

Våtrommet i kjelleren har en enkel og funksjonell utforming. Gulvet

er malt betong, og veggene består av murverk som er malt i en lys farge. Taket er lavt og har synlige rørføringer langs vegger og tak. Rommet er utstyrt med en varmtvannsbereder og en frittstående vaskemaskin. Det er også oppbevaringshyller for rengjøringsmidler og andre husholdningsartikler. Ventilasjonen i rommet ser ut til å være begrenset, og det er ingen synlige varmekilder. Rommet bærer preg av å være et praktisk vaskerom eller teknisk rom, men oppfyller ikke dagens standard for moderne våtrom med hensyn til fuktsikring.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en klassisk utforming med heltre innredning og profilerte fronter. Plassutnyttelsen er god, med både overskap og underskap, samt en integrert stekeovn og kjøleskap plassert i høyskap. Benkeplaten er i laminat med en nedfelt vask i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri, mens en keramisk platetopp er plassert på motsatt side. Veggen over kjøkkenbenken er belagt med fliser. Gulvet har et vinylbelegg og et vindu over spiseplassen gir godt med naturlig lys.

Kjøkkenventilator plassert over platetoppen med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør i kobber/jern med varierende alder med stoppekran og vannmåler plassert i kjelleren. Avløpsrør av plast av ukjent alder. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøre via en stakeluke i kjeller.

Bygget har naturlig ventilasjon gjennom vindu og veggventiler. Boligens varmekilder består av en kamin og en luft til luft varmepumpe i stuen, mens øvrige rom har elektrisk oppvarming via panelovner eller lignende.

En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2001, plassert i kjeller

*Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.

Dette var imidlertid ikke et krav på oppføringstidspunktet, og det foreligger ingen tilbakevirkende plikt til oppgradering i henhold til dagens forskrifter.

Endringer i forskrifter:

I 2010 ble det innført krav om direkte tilkobling for varmtvannsberedere med en effekt over 2000 W. Mange produsenter tilpasset seg dette ved å produsere beredere med en effekt på 1950 W. I 2014 ble kravene i NEK 400 skjerpet, slik at fast tilkobling nå gjelder for alle beredere med en effekt over 1500 W.

Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) innførte kravet om fast tilkobling fordi varmtvannsberedere vanligvis står på samme sted gjennom hele sin levetid. Bruk av stikkontakt kan føre til varmeutvikling og økt brannfare.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i xxx. Boligen har xxx elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 63 amp

- Kurser 11

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Beskrivelse av eiendommen

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn

Fuktsikring og drenering av ukjent alder

Grunnmuren er oppført i en murkonstruksjon, isolert med treullsementplater, og har en armert betongsåle som fundament. Eiendommen ligger i et svakt skrånende terreng med fall inn mot bygningen.

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke mottatt eller fått forelagt godkjente byggemeldte tegninger av boligen, og det er derfor ikke gjort en kontroll av dagens bruk opp mot godkjent løsning.

Eiendomsmegler eller ansvarlig firma innhenter kommunale dokumenter og sammenligner dagens bruk med byggemeldte tegninger dersom slike foreligger. Arealopplysninger basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse kan avvike fra arealene oppgitt i byggetegningene.

Dersom byggemeldte tegninger ikke er tilgjengelige, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer i hulrom, sjakter eller andre skjulte konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for oppmåling.

Garasje/uthus

- Det foreligger ikke tegninger

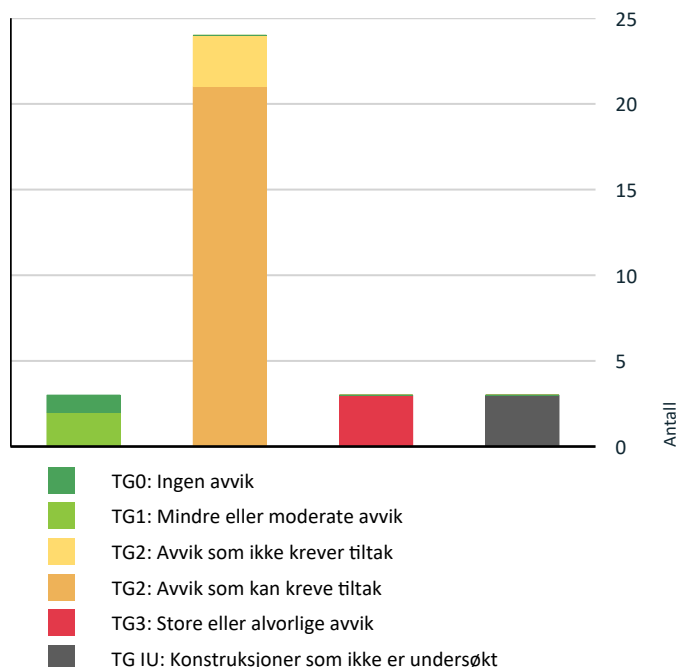
Takstmannen har ikke mottatt eller fått forelagt godkjente byggemeldte tegninger av boligen, og det er derfor ikke gjort en kontroll av dagens bruk opp mot godkjent løsning.

Eiendomsmegler eller ansvarlig firma innhenter kommunale dokumenter og sammenligner dagens bruk med byggemeldte tegninger dersom slike foreligger. Arealopplysninger basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse kan avvike fra arealene oppgitt i byggetegningene.

Dersom byggemeldte tegninger ikke er tilgjengelige, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer i hulrom, sjakter eller andre skjulte konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for oppmåling.

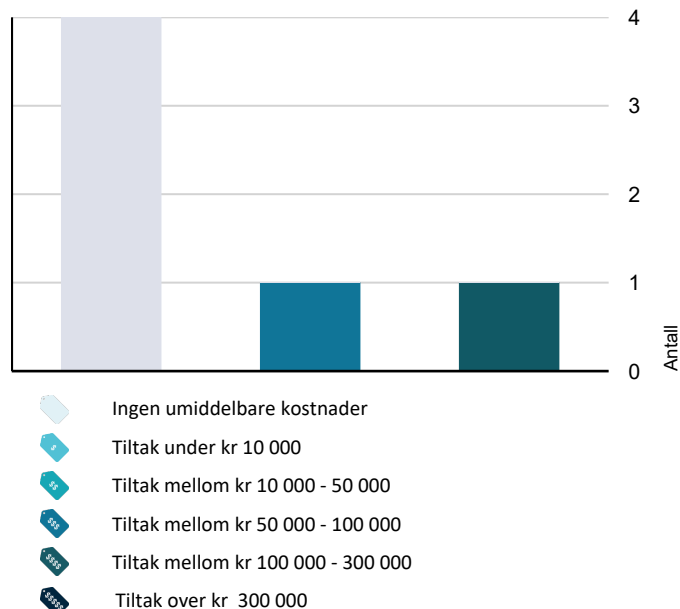
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norsk Takst informerer innledningsvis i rapporten at vurderingen av våtrom og sikkerhet skal skje i henhold til gjeldende forskrifter på tidspunktet for befaringen. Dette avviker fra veiledningen fra Tryggere Bolighandel, og derfor vurderes forholdene etter referansenivået (reglene som gjaldt på tidspunktet for oppføringen). Det settes ikke dårligere tilstandsgrader. Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for alle og som ikke har betydelig innvirkning på bygningens tilstand, omtales normalt ikke. Ifølge premisseteksten fra Norsk Takst på side 4 i rapporten, kan det for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, hvor tiltak er påregnelig, settes et anslag for kostnadene knyttet til utbedring av avviket. I henhold til § 2-22 i Forskrift til avhendingslova er det kun krav om å gi et sjablongmessig anslag for kostnadene ved utbedring av rom eller bygningsdeler som tildeles TG3. Derfor er det i denne rapporten kun gitt sjablongmessige anslag for utbedring av avvik ved TG3.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Annet våtrom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! Våtrom > Kjeller > Annet våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1916

Kommentar

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

Anvendelse

Benyttes til boligformål.

Standard

Normal standard på boligen utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

2023	Terrasse	Terrassen ble oppført i 2023 og er foreløpig ikke malt.
2025	Innvendige overflater	Eier har oppgradert overflater ved behov. Vinylbelegget ble lagt i 2025.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein av ukjent alder. Besiktiget fra bakkenivå.

*Av sikkerhetsmessige årsaker er gjennomføringene i taktekket ikke kontrollert fra tak.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål av ukjent alder.

*Det er overtrukket pipehatt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Boligen har ikke montert snøfangere. Krav ved oppføringstidspunktet tilsier at bygninger skal sikres mot snø- og isras

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

For å oppfylle byggeårets krav må snøfangere monteres på taket. Dette vil forhindre at snø og is raser ned på områder med ferdsel og beskytte bygget mot potensielle skader. Uten snøfangere øker risikoen for personskader, samt skader på tak og fasade, som kan føre til kostbare reparasjoner. Manglende snøfangere vil også bety at bygget ikke er i samsvar med byggeårets regelverk

Veggkonstruksjon

Boligen er oppført med tømmerkonstruksjon og stående bordkledning fra byggeåret. Sydveggen ble kledd med ny bordkledning i 2003. Det er i tillegg oppført et tilbygg fra 1950-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luftingen er begrenset og skjer kun gjennom underliggeren. Dette fungerer som det er i dag, men ved en eventuell utskiftning av ytterkledningen anbefales det å etablere en luftespalte for å sikre bedre ventilasjon.

Kledningen viser tegn til værpåvirkning og tørkesprekker, og det er registrert lokale råteskader i nedre deler enkelte steder.

Det er heller ikke montert musebånd i nedre kant av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

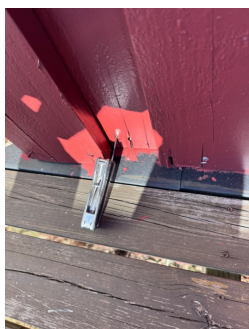
- Tiltak:

Konsekvens:

- Begrenset lufting i kledningen kan føre til dårlig uttørking av fasaden, noe som øker risikoen for fuktansamling, råteskader og redusert levetid på både kledning og underliggende konstruksjon.
- Værslitasje, tørkesprekker og lokale råteskader indikerer at kledningen har svekket tilstand og kan miste sin beskyttende funksjon, noe som øker risikoen for fuktinntrenging og ytterligere skade på veggkonstruksjonen.
- Manglende musesperre i nedre kant av konstruksjonen gjør bygget sårbart for skadedyr, som kan trenge inn i veggkonstruksjonen og forårsake skader på isolasjon og trekonstruksjoner.

Tiltak:

- Ved en eventuell utskiftning av ytterkledningen bør det etableres en større luftespalte for å sikre bedre ventilasjon og øke levetiden til fasaden.
- Lokal utbedring eller utskifting av skadet kledning for å hindre videre forringelse og sikre at fasaden beskytter underliggende konstruksjon.
- Montering av musesperre i nedre kant av konstruksjonen for å forhindre at skadedyr tar seg inn i bygget.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak med en takkonstruksjon oppført i tresperrer med et innredet loft fra byggeåret. Eier har senere utført lokale utbedringer av konstruksjonen, der enkelte takstoler ble skiftet ut og taket etterisolert.

*På grunn av takkonstruksjonens lukkede utforming var det ikke mulig å gjennomføre en inspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

Selger har bilder arbeider, men bildene kan ikke bekrefte om luftingen av konstruksjonen er ivarettatt på tilfredstillende måte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

- Manglende mulighet for inspeksjon av takkonstruksjonen innebærer usikkerhet om tilstanden, særlig med hensyn til lufting og fuktproblematikk.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget, noe som forhindrer en grundig tilstandsvurdering og kan skjule potensielle feil eller skader som ellers ville vært synlige.

Tiltak:

- Overvåke innvendige overflater for tegn til fukt, for eksempel misfarging, eventuelt ettermontere en inspeksjonsluke i himling.

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass med varierende alder, vindu i tre med koblet glass av ukjent alder.

*Iflg. selger er vinduer i stue mot veien er støydempende.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer bør skiftes ut.

TG 2 Dører

Boligen har en malt ytterdør med glassfelt, samt en balkongdør i tre med 2-lags glass i stuen som gir utgang til terrassen. I loftsetasjen finnes en eldre balkongdør i tre med 2-lags glass som fører ut til verandaen. Alle dørene er av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdøren på loftet viser tydelige tegn på aldring og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av balkongdøren i loftsetasjen må påregnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en vestvendt terrasse på 26 m² med adkomst fra stuen. I loftsetasjen er det en sydvendt veranda på 10 m², tilgjengelig fra soverommet. Begge konstruksjonene er bygget i trykimpregnerte materialer og terrassebord, rekkverk i malt trevirke har en høyde på ca 90 cm.

*Terrassen ble oppført i 2023 og er foreløpig ikke malt.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trevirket på verandaen viser tegn til værslitasje og tørkesprekker. Vedlikehold bør påregnes.

TG 2 Utvendige trapper

Inngangspartiet har en utvendig trapp av betongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Konstruksjonene har skjevheter og sprekker

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes lokale utbedringer

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Tregulv og vinylbelegg.
- Vegger: Trepanel og malte murvegger i kjeller.
- Himling: Trepanel og betongdekke i kjeller..

*Eier har oppgradert overflater ved behov. Vinylbelegget ble lagt i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater bærer preg av byggets alder, med skader og bruksslitasje, inkludert hakk og merker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av enkelte overflater ved eierskifte.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag og stubbegulv under tilbygg.

Loft:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv i loftstue på ca 2 m, 45 mm gjennom hele rommet. Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

1.etasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i entré/gang på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

Kjeller:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i lagerrom på ca 2 m, 25 mm gjennom

Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

*Eier har utbedret bjelkelaget i xxxx

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

Et eventuelt kostnadsestimat for utbedring kan ikke fastsettes før det er gjennomført en grundigere undersøkelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført

Tilstandsrapport

radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Statens Strålevern anbefaler at man måler radon i alle boliger og på alle arbeidsplasser som befinner seg lavere enn tredje etasje over bakkenivå. I boliger hvor boligeieren selv bor er dette en anbefaling, men dersom man leier ut, eller har lokaler der det drives næringsvirksomhet, er det krav om at eieren skal foreta målinger

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Teglsteinpipe fra byggeåret, utstyrt med nytt røykrør. I stuen er det installert en kamin.

*Ansvar for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har en kjeller med innvendig trapp. Kjellere fra denne tidsperioden ble opprinnelig bygget uten tilstrekkelig fuktsikring eller isolasjon og var derfor primært beregnet for lagring, ikke som oppholdsrom.

Kjelleren har åpne murkonstruksjoner på både vegger og tak, noe som gjør hulltaking umulig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble gjennomført fuktsøk på overflatene med et Protimeter MMS2, hvor det ble registrert forhøyede fuktverdier. Siden vegger og gulv er malt, er det ikke mulig å bekrefte eventuelle symptomer på saltutslag eller annen biologisk vekst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Funger som dette ved dagens bruk av kjelleren med god ventilerings.

Mange eldre kjellere er ikke egnet som boligrom. Frem til rundt 1970 ble de fleste kjellere bygget med minimal fuktsikring og isolasjon og var primært beregnet som grovlager. Selv med utvendige fuktsikringstiltak kan gamle fundamenter fortsatt være i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende eller kapillærbrytende underlag er utfordrende å utbedre, noe som kan føre til kapillært fuktoppsug fra grunnen.



TG 2 Kryp kjeller

Tilbygget har en krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Inspeksjon ble utført via en lufteventil i ringmuren.

*Krypkjellere anses generelt som en risikokonstruksjon, da de ofte er utsatt for fukt, sopp- og råteproblemer. Dette skyldes vanligvis utilstrekkelig ventilasjon og/eller fuktransport fra grunnen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er ikke etablert fuktsperre mot grunnen i krypkjelleren. Jo mindre fukt som trenger opp i krypkjelleren fra grunnen, dess mindre fukt skal ventileres ut i det fri.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Om mulig bør det etableres fuktsperre på bakken.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp ned til kjelleren fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Trappen bærer preg av alder og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det bør påregnes lokale utbedringer og vedlikehold.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige slette dører i trefiner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige dører bærer preg av alder og slitasje, enkelte tar i karm ved lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører kan justeres og overflatebehandles ved at de pusses og males.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet har vinylbelegg på gulvet og baderomsplater på veggene. Innredningen består av en hvit baderomsinnredning med profilerte fronter, en laminert benkeplate med nedfelt servant og blandebatteri, samt speil med belysning og tilhørende sideskap. Badet er videre utstyrt med dusjkabinett og gulvstående toalett. Oppvarming skjer via en veggmontert panelovn, og ventilasjonen ivaretas av en elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Totalrenovering anbefales hovedsakelig på grunn av alder. Badet kan fortsatt benyttes med forsiktig bruk med dusjkabinett for å redusere risikoen for fuktskader. Dette vil imidlertid ikke erstatte et mangelfullt tettesjikt/membran eller eventuelle skader på rør.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga plassering av dusjsonen i rommet. Ihht. Forskrift til avhendingslova, Tryggere bolighandel ble det gjort søk etter fukt på overflater ved bruk av et protimeter MMS2, uten å påvise noen unormale forhold.

KJELLER > ANNET VÅTROM

Generell

Våtrommet i kjelleren har en enkel og funksjonell utforming. Gulvet er malt betong, og veggene består av murverk som er malt i en lys farge. Taket er lavt og har synlige rørføringer langs vegger og tak. Rommet er utstyrt med en varmtvannsbereder og en frittstående vaskemaskin. Det er også oppbevaringshyller for rengjøringsmidler og andre husholdningsartikler. Ventilasjonen i rommet ser ut til å være begrenset, og det er ingen synlige varmekilder. Rommet bærer preg av å være et praktisk vaskerom eller teknisk rom, men oppfyller ikke dagens standard for moderne våtrom med hensyn til fuktsikring.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Rommet oppfyller ikke kravene til et våtrom, men har mer karakter av en vaskekjeller med åpne murkonstruksjoner uten tettesjikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > ANNET VÅTROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har en klassisk utforming med heltre innredning og profilerte fronter. Plassutnyttelsen er god, med både overskap og underskap, samt en

Tilstandsrapport

integrert stekeovn og kjøleskap plassert i høyskap. Benkeplaten er i laminat med en nedfelt vask i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri, mens en keramisk platetopp er plassert på motsatt side. Veggene over kjøkkenbenken er belagt med fliser. Gulvet har et vinylbelegg og et vindu over spiseplassen gir godt med naturlig lys.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet fremstår som funksjonelt, men bærer preg av alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er opp til hver enkelt om innredningen ønskes fornyet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator plassert over platetoppen med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator har høy alder

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På grunn av ventilatorens alder, er det forventet at den vil måtte skiftes ut i løpet av en begrenset tidsperiode.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber/jern med varierende alder med stoppekran og vannmåler plassert i kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Irr er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobberrørene.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Kobberrørene bør inspiseres og rengjøres ved irrdannelse, og beskyttes mot fukt og kjemikalier. Om korrosjonen er omfattende, kan utskifting være nødvendig for å unngå lekkasjer og dyre reparasjoner.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast av ukjent alder. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøre via en stakeluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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.



TG 1 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilasjon gjennom vindu og veggventiler.

TG 2 Varmesentral

Boligens varmekilder består av en kamin og en luft til luft varmepumpe i stuen, mens øvrige rom har elektrisk oppvarming via panelovner eller lignende.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres service på anlegget.

En luft-til-luft-varmepumpe bør ha service hvert 2.–3. år, avhengig av bruksmønster og produsentens anbefalinger. Dersom varmepumpen brukes intensivt eller er plassert i et område med mye støv eller pollen, kan hyppigere service være nødvendig, for eksempel hvert år.

I tillegg bør du som bruker vedlikeholde varmepumpen regelmessig ved å:

- Rengjøre filterne hver måned eller etter behov.
- Sjekke utedelen for løv, støv eller is som kan blokkere luftstrømmen.
- Sikre frie luftveier rundt både inne- og utedelen.

Profesjonell service vil typisk omfatte sjekk av kjølemedium, rengjøring av komponenter, og kontroll av systemets ytelse.

TG 2 Varmtvannstank

En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2001, plassert i kjeller

*Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.

Dette var imidlertid ikke et krav på oppføringstidspunktet, og det foreligger ingen tilbakevirkende plikt til oppgradering i henhold til dagens forskrifter.

Endringer i forskrifter:

I 2010 ble det innført krav om direkte tilkobling for varmtvannsberedere med en effekt over 2000 W. Mange produsenter tilpasset seg dette ved å produsere beredere med en effekt på 1950 W. I 2014 ble kravene i NEK 400 skjerpet, slik at fast tilkobling nå gjelder for alle beredere med en effekt over 1500 W.

Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) innførte kravet om fast tilkobling fordi varmtvannsberedere vanligvis står på samme sted gjennom hele sin levetid. Bruk av stikkontakt kan føre til varmeutvikling og økt brannfare.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i xxx. Boligen har xxx elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 63 amp
- Kurser 11

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Her trenger jeg informasjon

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?

Nei

Det er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999, og det er kun fremlagt samsvarserklæring for deler av arbeidet. Manglende dokumentasjon for resterende deler gjør det vanskelig å bekrefte at hele anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.

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

Tilstandsrapport

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 Manglende samsvarserklæringer for elektriske arbeider innebærer at det ikke foreligger dokumentasjon som bekrefter at installasjonene er utført i henhold til gjeldende forskrifter og sikkerhetskrav. Dette kan medføre en økt risiko for feilinstallasjoner, som igjen kan føre til varmeutvikling, overbelastning eller i verste fall brann. Dersom det er usikkert om alle ledninger er byttet ut, kan det fortsatt være eldre ledningsnett i bruk, noe som ofte har begrenset kapasitet og kan være mindre egnet for dagens strømbelastning.

I henhold til gjeldende standard skal det foreligge samsvarserklæringer for alle elektriske arbeider utført etter 1999. Dersom denne dokumentasjonen mangler, krever standarden at det gis en tilstandsgrad TG2 som et minimum.

På bakgrunn av alderen på deler av det elektriske anlegget anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten

Generell kommentar

Forskjellen mellom offentlig og privat el-kontroll:

Alle nettselskaper er pålagt å ha en tilsynsenhet som en del av det offentlige tilsynsapparatet for elsikkerhet. Det lokale eltilsyn (DLE) har ansvar for å utføre stikkprøvekontroller av elektriske anlegg og utstyr i både nye og eldre boliger, samt fritidsboliger. Med hjemmel i El-tilsynsloven og Forskrift om det lokale elektrisitetstilsyn opererer DLE på vegne av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) og gjennomfører kontroll av private boliger minst én gang hvert 20. år.

For en mer omfattende el-kontroll anbefales det å benytte et elektroinstallasjonsfirma registrert i Elvirksomhetsregisteret. En slik kontroll bør utføres omtrent hvert femte år for å sikre at det elektriske anlegget er i forskriftsmessig stand. Elvirksomhetsregisteret, administrert av DSB, gir en oversikt over godkjente foretak som utfører arbeid på elektriske anlegg og reparasjoner av elektrisk utstyr.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering av ukjent alder

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Dreneringens tilstand har direkte betydning for både underetasjens bruksområder og konstruksjonens tekniske tilstand. Da dreneringen er nedgravd og skjult, må vurderingen baseres på antatt alder. Teknisk levetid for drenssystemer varierer betydelig, vanligvis mellom 20 og 60 år.

Grunnmursplaten er sprukket og ivaretar ikke lenger sin tiltenkte funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Gjennomfør ytterligere undersøkelser av drenering og tettesjikt for å kartlegge omfanget av funksjonssvikten. Vurder behov for utskifting eller forbedring av dreneringssystemet. Uten utbedringer kan funksjonssvikten føre til økt fuktbelastning, noe som kan resultere i skader på grunnmur og bygningskonstruksjoner.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i en murkonstruksjon, isolert med treullsementplater, og har en armert betongsåle som fundament.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et svakt skrånende terreng med fall inn mot bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Terrenget har stedvis begrenset fall bort fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å hindre at overflatevann, som regn- og smeltevann, renner inn mot bygget, bør terrenget ha en helning på minimum 1:50 ut fra veggen over en avstand på minst 3 meter i alle retninger. Dette tilsvarer en høydeforskjell på 6 cm over 3 meter. I tillegg er det viktig å lede vann fra taknedløp vekk fra boligen. 

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann 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.

Bygninger på eiendommen

Garasje/uthus



Anvendelse

Lager

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Bygget er oppført uten ringmur, med grusdekke som gulv. Ytterveggene er konstruert i grovt bindingsverk av tre, og utvendig kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjonen er av typen saltak, tekket med stål/ aluminiumsplater. Bygget har en dobbel port i tre.

*Bygget er ikke tilstandsvurdert, da det ikke omfattes av minimumskravene til en tilstandsrapport. Takstmann har kun gjennomført en forenklet visuell inspeksjon, hvor det er avdekket råteskader og manglende vedlikehold. Det må påregnes kostnader til utbedringer.

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



Tilbygg / modernisering

Modernisering Nye vindskier og tekking

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

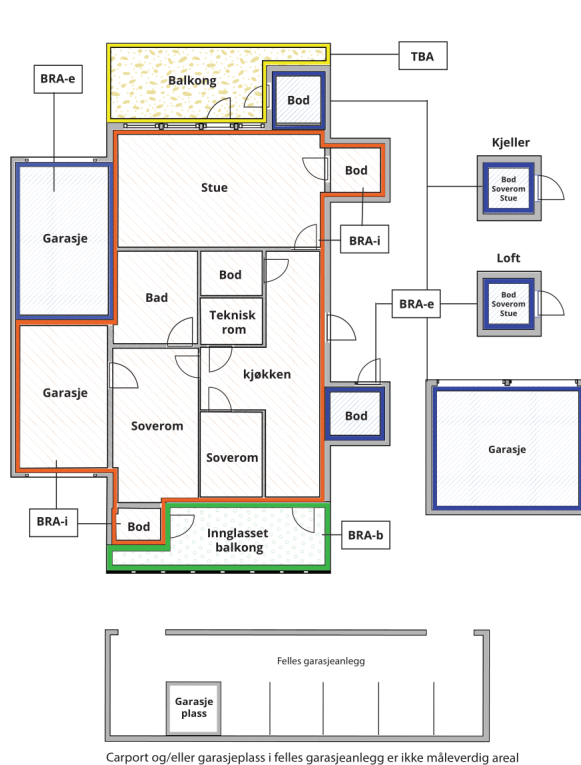
Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	41			41	10
1.etasje	60			60	26
Kjeller	25			25	
SUM	126				36
SUM BRA	126				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang/trapp, 2 Soverom, Loftstue, 2 Bod, Kott		
1.etasje	Entré, Gang, Bad, Kjøkken, Stue, Spisestue		
Kjeller	Lagerrom, Annet våtrom		

Kommentar

Boder og kott i loftsetasjen er ikke målbare pga lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannen har ikke mottatt eller fått forelagt godkjente byggemeldte tegninger av boligen, og det er derfor ikke gjort en kontroll av dagens bruk opp mot godkjent løsning.

Eiendomsmegler eller ansvarlig firma innhenter kommunale dokumenter og sammenligner dagens bruk med byggemeldte tegninger dersom slike foreligger. Arealopplysninger basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse kan avvike fra arealene oppgitt i byggetegningene.

Dersom byggemeldte tegninger ikke er tilgjengelige, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer i hulrom, sjakter eller andre skjulte konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for oppmåling.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje/uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannen har ikke mottatt eller fått forelagt godkjente byggemeldte tegninger av boligen, og det er derfor ikke gjort en kontroll av dagens bruk opp mot godkjent løsning.

Eiendomsmegler eller ansvarlig firma innhenter kommunale dokumenter og sammenligner dagens bruk med byggemeldte tegninger dersom slike foreligger. Arealopplysninger basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse kan avvike fra arealene oppgitt i byggetegningene.

Dersom byggemeldte tegninger ikke er tilgjengelige, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer i hulrom, sjakter eller andre skjulte konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for oppmåling.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	116	10
Garasje/uthus	0	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.3.2025	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	749	7		0	1864.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Båstadveien 956

Hjemmelshaver

Lund Hilde Birgitte

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen i Båstadveien 956, 1866 Båstad, ligger i et landlig og rolig område i Indre Østfold kommune, omkranset av vakker natur og åpent kulturlandskap. Området preges av jordbrukseiendommer, skogholt og spredt boligbebyggelse, som gir en fredelig atmosfære og god avstand mellom naboer. Her er det lite trafikk og gode solforhold, noe som gjør beliggenheten ideell for deg som ønsker nærhet til naturen og stilhet i hverdagen. Det er kort vei til tur- og friluftsområder, og området er godt egnet for både turgåing, sykling og annen rekreasjon. Samtidig er det kun en kort kjøretur til Båstad sentrum, med tilgang til nærbutikk, barnehage og skole. Med sin beliggenhet i grenselandet mellom Østfolds skogområder og åpne jordbruksarealer, byr området på naturskjønne omgivelser og et aktivt bygdemiljø. Eiendommen har også god tilgjengelighet til riksvei og videre forbindelser mot Mysen, Askim og E18 for enkel pendling.

Adkomstvei

Offentlig med privat avkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten på Båstadveien 956 er en romslig og solrik eiendom med landlig beliggenhet, omkranset av vakker natur og åpent kulturlandskap. På eiendommen er det oppført et garasje-/uthusbygg på 14 m². Tomten passer godt for deg som ønsker god plass rundt boligen, enten til rekreasjon, hagebruk, oppbevaring eller mindre dyrehold. Den har en naturlig og variert terrengprofil, med en kombinasjon av opparbeidede flater og partier med naturlig vegetasjon. Dette gir gode muligheter for videre utvikling, samtidig som eiendommen er oversiktlig og lettstelt. Adkomsten skjer via privat avkjørsel fra Båstadveien, med gode parkeringsforhold på egen grunn. Beliggenheten gir lite innsyn og minimal trafikkstøy, og tomtens utforming gir gode muligheter for uteplasser med både gode solforhold og naturlig skjerming.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.04.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Finnes ikke		Nei
Byggemeldte tegninger			Finnes ikke		Nei
Meglerpakke/kommunali nfo			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MG6024>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon