

Tilstandsrapport



Enebolig



Kvakstadveien 4 , 1866 BÅSTAD



INDRE ØSTFOLD kommune



gnr. 758, bnr. 67

Markedsverdi

3 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 358 m² BRA-i: 313 m²



Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 03.03.2026

Oppdragsnr.: 13975-3310

Referansenummer: AT1701

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Moen Takst AS

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



Rapportansvarlig

Are Johan Moen

are@moentakst.no

415 58 912



Norsk takst

ØNITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Grunnmur i betong. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekingen er av betongtakstein. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass, fra 1980-1990-tallet. Noen vinduer fra byggeåret med doble glass.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken i 1. etasje, med plass til spisegruppe. Innredningen er eldre og har profilerte, malte fronter. Eldre kjøkken i 2. etasje, fra byggeåret. Innredningen har slette finérfronter og benk i tre (store deler av innredningen er fjernet). Bad i boligen 2. etasje, med belegg på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med overgående sideskap, speil samt badekar og toalett. Bad i boligen 1. etasje, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med overhengende speilskap, dusjkabinett samt toalett. Vaskerom i kjeller, typisk vaskekjeller med vaskekar og opplegg til vaskemaskin.

Boligenbærer dels preg av elde og slitasje, og det må påregnes utbedringer og vedlikehold i tiden som kommer.

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1946

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Terrasse på 18 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

INNENDIG

[Gå til side](#)

2. etasje:

Gulv: Tregulv teppe og belegg.

Vegger: Malte/tapetserte plater, panel og mdf-panel.

Baderomsplater i bad.

Himlinger: Panel, takessplater og malte plater.

1. etasje:

Gulv: Parkett og tregulv. Fliser i bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater og panel. Fliser i bad.

Himlinger: Panel.:

Innvendige trapper i tre.

Dører med forskjellig alder og utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i boligen 2. etasje, med belegg på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med overgående sideskap. Det er også speil på veggen. Videre er det montert badekar samt toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp badet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

Bad i boligen 1. etasje, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med overhengende

speilskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er lagt vannbåren varme i gulvet (deler av gulv), og det er stråleovner på veggen. Badet ventileres via elektrisk vifte på veggen.

Vaskerom i kjeller, typisk vaskekjeller med vaskekar og opplegg til vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i 1. etasje, med plass til spisegruppe. Innredningen er eldre og har profilerte, malte fronter. Oppvaskbenken er i rustfritt stål og inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin innredningen.

Eldre kjøkken i 2. etasje, fra byggeåret. Innredningen har slette finérfronter og benk i tre (store deler av innredningen er fjernet).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Boligen har naturlig og elektrisk ventilering.

Oppvarming:

Peis m/innsats i spisestue.

Vedovn i stue og soverom.

Bergvarmepumpe fra 2012, forsyner boligen med varme til tappevann, radiatorene og viftekonvektor.

Elektriske varmekabler i bad i 2. etasje.

Annet:

Varmtvannstanken fra 2012, er på ca. 200 liter og er plassert i kjeller. Sikringsskap med automatiske sikringer

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 2 218,2 m². Flat tomt opparbeidet med plenareal og diverse beplantning. Parkering skjer på gårdsplassen samt i garasjebygg.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	358 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	313 m ²
Totalpris	3 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

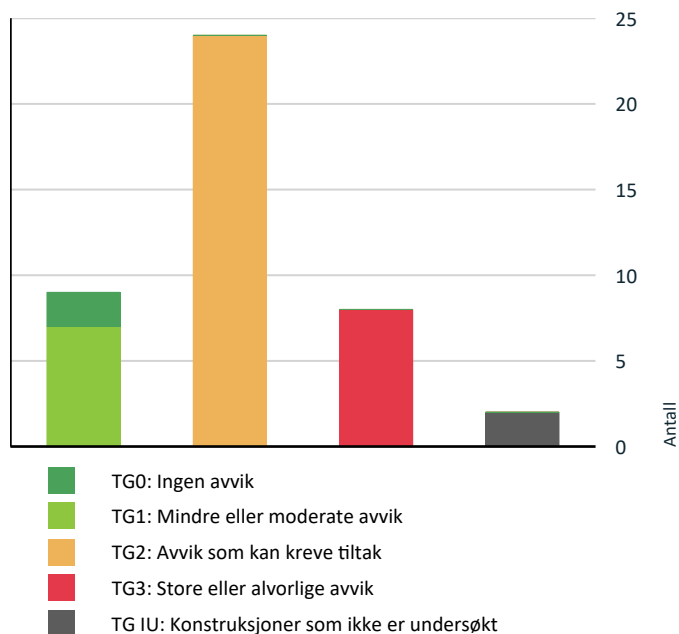
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

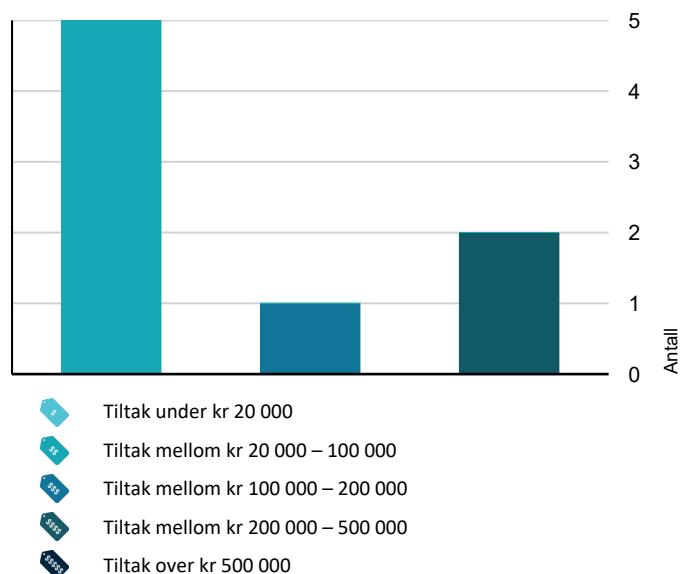
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egenerklæringsskjema fra selger er ikke gjennomgått som en del av denne rapporten. Dette fraviker kravene i NS 3600, pkt. 6.2.2, som angir at egenerklæringsskjema skal innhentes og gjennomgås ved utarbeidelse av boligsalgsrapport. Manglende gjennomgang medfører at eventuelle opplysninger fra selger om boligens tilstand, utførte arbeider eller kjente feil/mangler ikke er vurdert av takstmannen. Selgers opplysningsplikt følger av Avhendingsloven § 3-7.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energikarakteren (bokstav) angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.

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

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

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

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

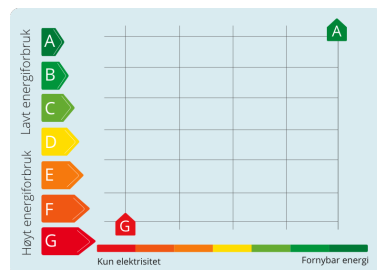
Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1946

Kommentar

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

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har gjennom årene fått noe vedlikehold, men fremstår også med behov for oppgraderinger og tiltak på bygningsdeler

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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.

- Taket var dekket med snø på befaringsdagen. Vurderingen baserer seg på alder samt inspeksjon av loft.

Nedløp og beslag

Pipe er delvis beslått med blikk over taket.

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales å utbedre lekkasjer i takrenner for å hindre vannskader på fasade og grunnmur.

- Fuktskjolder rundt pipe bør holdes under oppsikt. Eventuelt må det gjøres ytterligere undersøkelser av pipebeslag, og nødvendige tiltak må iverksettes for å forhindre fuktinntrengning og skader på takkonstruksjonen.

- Manglende snøfangere utgjør ingen umiddelbar risiko, men det bør vurderes å montere snøfangere dersom det er gangarealer eller oppholdsarealer under takskjegg, for å redusere risikoen for snø- og isras.

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Vegger er besiktiget fra bakkeplan og det er foretatt stikkprøvetakninger og visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsrapport

- Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal drenere ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermen, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggene samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermen.

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

- Påvist fuktskader i veggene i innredet rom på loftet, som følge av utettheter rundt vinduet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det bør etableres tilstrekkelig lufting mellom kledning og yttervegg for å sikre god drenering og uttørking av fukt, og dermed redusere risikoen for ytterligere fuktskader og råte.

- Værslitt og oppsprukket trevirke samt råteskadet kledning må skiftes ut for å hindre videre forringelse av fasaden og underliggende konstruksjon.

- Fuktskader i veggene ved loftsrom må utbedres, og utettheter rundt vinduet må tettes for å forhindre ytterligere vanninntrenging og skade på konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser må gjennomføres for å få kartlagt tilstanden.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon i tre, type saltak.

Tilgang til loft via trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

- Det er begrenset lufting ned mot endene av loftet. God og kontinuerlig lufting er viktig for å redusere risikoen for skader.

- Det er ikke etablert dampsperre mot kaldt loft. Manglende dampsperre kan føre til økt risiko for kondens, noe som igjen kan gi fuktskader. Det er påvist flere fuktskjolder på gulv og overflater, som kan relateres til kondensering. Dampsperrrens funksjon er å hindre at varm og fuktig inneluft trenger opp i det kalde loftsrommet, hvor den kan kondensere og forårsake fuktskader.

- Det er påvist spor etter mus på loftet, noe som indikerer at skadedyr har hatt tilgang til området. Årsaken til dette kan være små åpninger, sprekker eller utilstrekkelig tetting i byggets konstruksjon, som gir mus mulighet til å trenge inn. Også påvist vepsebol.

- Det er påvist fuktskjolder i undertaket rundt pipen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilstrekkelig ventilering av takkonstruksjonen for å redusere risikoen for fukt- og muggskader.
- Det anbefales å etablere dampsperre mot kaldt loft for å hindre kondensdannelse, som kan føre til fuktskader på gulv og overflater.
- Tiltak for å tette åpninger og sprekker bør gjennomføres for å hindre tilgang for skadedyr, da mus kan forårsake skade på materialer og bidra til dårlig inneklima.
- Fuktproblemer rundt pipe og andre utsatte områder bør utbedres for å forhindre videre skade på undertak og konstruksjon.



Vinduer

Vinduer har rammer og karmene av tre.
Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass, fra 1980-1990-tallet.
Noen vinduer fra byggeåret med doble glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
 - Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
 - Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
 - Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Ved funksjonstesting av vinduene ble det påvist at flere vinduer subber i karmene.

- Vinduskarmene har synlige sprekker og skader som kan svekke funksjon og tetthet over tid. Det er også påvist råteskader på enkelte vinduer, forårsaket av aldring, fukt og manglende vedlikehold. Råteskadene er observert i karmene på vinduene i stue og soverom.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende tetting rundt alle vinduer, og noen vinduer mangler vannbrettbeslag i underkant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Justering av vinduene anbefales for å rette opp monteringsavvik og sikre enkel bruk. Uten tiltak kan videre slitasje oppstå på hengsler og rammer, noe som kan forkorte vinduenes levetid og funksjonalitet over tid.
- Vinduer med sprekker og råte bør repareres, vedlikeholdes eller skiftes ut for å sikre tetthet og forhindre fuktskader. Uten tiltak kan skadene forverres og svekke vinduets funksjon og konstruksjoner rundt.
- Vannbrettbeslag og tetting rundt, og særlig under vinduet, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og påfølgende fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Ytterdør med glassfelt.
Terrassedør med isolerglass, fra 1982.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Ved funksjonstesting av dører, ble det påvist at ytterdør og terrassedør kan være vanskelige å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dører bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon.
- Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til ytterligere slitasje på dørblad og beslag, samt redusert sikkerhet og energieffektivitet.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 18 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler på terrasser, som følge av eksponering for vær og vind over tid samt manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler på terrassen for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råteskader og svekket bæreevne.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrassen når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov som ikke kan vurderes under snødekke. Manglende inspeksjon kan medføre at skjulte skader forblir uoppdaget, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller redusert levetid på konstruksjonen.

INNENDIG

TG 2 Overflater

2. etasje:

Gulv: Tregulv teppe og belegg.

Vegger: Malte/tapetserte plater, panel og mdf-panel. Baderomsplater i bad.

Himlinger: Panel, takessplater og malte plater.

1. etasje:

Gulv: Parkett og tregulv. Fliser i bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater og panel. Fliser i bad.

Himlinger: Panel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Overflater bærer preg av elde og slitasje. Påvist diverse skader på overflater utover normal slitasjegrad. Ellers en del sprekker i tregulv i 1. etasje, som følge av bevegelse. Fuktskader rundt vindu på loft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Overflater bør utbedres eller skiftes for å lukke avvikene.

- Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje og skader forverres, noe som kan redusere både brukskvalitet og verdi på boligen.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag og betong mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- 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 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 22 mm avvik i stue og 20 mm i kjøkken. Lokalt ble det målt 18 mm over 2 meter i stue og 11 mm i kjøkken. I 2. etasje ble det målt ca. 28 mm avvik i kjøkken og 22 mm i soverom. Lokalt ble det målt 25 mm over 2 meter i kjøkken og 15 mm i soverom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

- Det anbefales å vurdere utbedring dersom det skal gjennomføres større oppgraderinger eller renovering av gulvene.

- Konsekvensen av avvikene er hovedsakelig estetisk, men kan påvirke møblering og innredning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspiper fra byggeåret.

Peis m/innsats i spisestue.

Vedovn i stue og soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Pipen er delvis kledd inn med brennbart materiale, dette må fjernes for å redusere brannrisiko ved eventuell pipebrann.

Da pipen har passert mer enn halvparten av forventet levetid, og det er usikkerhet knyttet til om pipeløp er rehabilitert, anbefales det at det gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Sprekkene i pipen bør repareres for å sikre tetthet og funksjonalitet. Uten tiltak kan sprekkene forverres, noe som kan føre til lekkasje av røykgasser og økt brannrisiko.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong.

Veggene har panel og betong/mur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Påvist en del salt-/kalkutslag på vegger i kjeller. Saltutslag dannes når fuktighet kommer igjennom mur og krystalliseres på innsiden av kjellermurvegg.
- Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes fukt fra grunnen.
- Påvist fukt og råteskader på trevirke i kjeller, både i panel og hyller, som følge av eksponering av fukt over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det må foretas tiltak for å utbedre årsakene til fukt- og råteskadene, samt utbedre skadene i treverket. For å forhindre videre skadeutvikling bør vegger og hyller rives.
 - Gitt alderen på dreneringen anbefales det at murveggene ikke kles inn, men heller får god luftsirkulasjon for å redusere risikoen for fuktskader.
 - Det anbefales å overvåke fuktnivået jevnlig for å følge utviklingen over tid og forhindre ytterligere skader.
 - Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for videre fukt- og råteskader, samt mulige følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Innvendige trapper i tre.

Trapper fremstår i en normal stand med tanke på alder. Avvik i forhold til HMS er under eget punkt.

TG 2 Innvendige dører

Dører med forskjellig alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Påvist stedvis skader/slitasje på dører, som bærer preg av elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør vurderes overflatebehandling eller utskifting av dører med skader og slitasje for å opprettholde funksjon og estetikk.
- Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre forringelse føre til redusert brukervennlighet og økt behov for fremtidig vedlikehold.

TG 2 Andre innvendige forhold

Mus.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Påvist spor av museekskremer i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør gjennomføres grundig rengjøring og tiltak for å tette mulige inngangspunkter for mus, for å hindre videre inntrenging og redusere risiko for skader på materialer, luktp problemer og potensiell helserisiko.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad i boligens 2. etasje, med belegg på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med overgående sideskap. Det er også speil på veggen. Videre er det montert badekar samt toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp badet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

- Plater er ikke montert iht. preaksepterte løsninger. Ikke fagmessige utførelser. Det er påvist noe svellinger i nedre del av plater i skjøt bak badekaret, som kan relateres til at det er manglende tetting i nedre del av plater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør foretas utbedring av våtromsplatene, inkludert korrekt montering og tetting i nedre del ved badekaret, for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for vanninntrenging i konstruksjonen.

- Mangelfull utførelse kan føre til redusert levetid på materialene og økt fare for følgeskader i tilstøtende bygningsdeler.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60 mm. Greie fallforhold i badet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er imidlertid ingen garantier for tettesjiktets tilstand, og tidspunktet for nødvendig utskifting er usikkert.

- Sluket er plassert under badekaret og inspeksjon er derfor noe mangelfull. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Badet kan benyttes som i dag, men det anbefales å overvåke tilstanden nøye og utføre jevnlig rensing av sluket for å redusere risikoen for lekkasjer.

På grunn av alder og usikkerhet rundt tettesjikt og sluk, er det økt fare for fuktskader i underliggende konstruksjoner, spesielt rundt sluket. Utbedring av tettesjiktet bør vurderes ved en større oppgradering, da feil i dette området ofte fører til omfattende skader.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- For å lukke avviket bør bedre tilluft til våtrommet etableres, for eksempel med en ventil eller dørspalte som gir tilstrekkelig luftstrøm. Dette vil sikre at fuktighet transporteres ut og ventilasjonen fungerer effektivt. Uten tiltak kan manglende lufttilførsel føre til opphopning av fukt, med økt risiko for muggvekst, fuktskader og dårlig innneklima.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i boligens 1. etasje, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med overhengende speilskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er lagt vannbåren varme i gulvet (deler av gulv), og det er stråleovner på veggen. Badet ventileres via elektrisk vifte på veggen.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Vinduet er plassert i våtzone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet ikke er lagt inn mot vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Valgt løsning innebærer at badet må benyttes med forsiktighet, da overgang mellom vindu og vegg ikke oppfyller kravene til membran. Dersom området utsettes for vannsøl, kan det oppstå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og materialer. For å redusere risikoen for fuktskader bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktbeskyttelse rundt vinduet.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
 - Det er utført stikktakninger for å avdekke bom (hulrom) under fliser på gulvet. Det er påvist noen fliser med bom fordelt på baderomsgulvet. Det er utført stikktakninger på representative steder på gulvet.
 - Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 10 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Ikke tilfredsstillende fallforhold, og eventuelt bruksvann og lekkasjen vil ikke ledes til sluk fra alle deler av rommet.
- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:
 - Fliser med bom (manglende heft til underlaget) bør overvåkes og vurderes for utbedring ved behov. Selv om bom i fliser ikke alltid er kritisk, kan det føre til sprekkdannelser eller at fliser løsner.
 - Våtrommet kan fungere med dette avviket, men utbedring av fallforhold anbefales for å lukke avviket. Ved lekkasjer kan sluket ha begrenset kapasitet, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

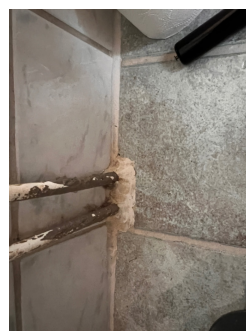
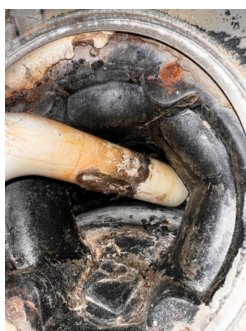
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
 - Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluket er ikke byttet i forbindelse med oppussing av badet, forventet brukstid på sluket er oppbrukt. Det gjøres oppmerksom på at dette kan redusere våtrommets levetid.
- Ikke påvist klemt membranløsning i sluk. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket. Det er heller ingen synlig mansjetter/membran rundt gjennomføringer i gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjennomføres utbedringer av sluk og tettesjikt, inkludert kontroll og eventuell utskifting av sluk samt etablering av korrekt membranløsning rundt rørgjennomføringer.
- Konsekvensen av mangelfull eller feil utførelse rundt sluk og rørgjennomføringer er økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for våtrommet.



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er påvist mindre svekkelser i overflaten til innredningen, samt noe krakelering i vasken.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

- Det bør vurderes lokal utbedring eller utskifting av innredningen for å forhindre videre forringelse og sikre funksjonalitet.

- Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje, redusert levetid og mulig lekkasje fra vasken.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6. Påvist svartsopp på vegg bak skuff (se kjøkken).



KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerom i kjeller, typisk vaskekjeller med vaskekar og opplegg til vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

- Ingen tettesjikt i rommet. 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

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Vaskerommet bør oppgraderes med godkjent tettesjikt for å tåle normal bruk som våtrom etter dagens krav. Rommet kan i dag fortsatt brukes, men manglende tetthet innebærer økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Eventuell utbedring bør ikke gjøres før utvendige fuktsikringstiltak er utført.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Eldre kjøkken i 2. etasje, fra byggeåret. Innredningen har slette finérfronter og benk i tre (store deler av innredningen er fjernet).

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør påregnes utskiftning eller oppgradering av kjøkkeninnredningen for å oppnå tilfredsstillende bruksfunksjon. Manglende funksjoner og eldre innredning kan medføre redusert brukervennlighet og økt risiko for skader eller slitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken i 1. etasje, med plass til spisegruppe. Innredningen er eldre og har profilerte, malte fronter. Oppvaskbenken er i rustfritt stål og inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin innredningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Innredningen bærer delvis preg av elde og slitasje. Også påvist noe misfarging/skader på parkett i kjøkken, som er tegn på at området har vært utsatt for fuktighet (ikke fuktig på befaringsdagen). Også påvist noe svartsopp på vegg bak innredning (skuff), årsak er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av kjøkkeninnredningen for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

- Misfarging og skader på parkett bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle fuktskader. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere skader på gulv og underliggende konstruksjoner, samt økt risiko for sopp og råte.

- Svartsopp på vegg bak innredning bør undersøkes og utbedres, da dette kan indikere fuktproblemer og medføre helserisiko samt skade på bygningsdeler.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) til bad i 2. etasje. Det er ikke besiktiget i rørskap grunnet manglende adgang. Utløp er lokalisert bak badekar. Ellers kobberrør med varierende alder. Dels fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:

- Kobberrørene er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og økt risiko for slitasje. Det er også påvist tegn på irr og kondensering fra rør i kjeller.

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ikke blir ledet til sluk eller annen kompenserende løsning. Fordeler til rør i rør i 1. etasje er lokalisert i bod uten sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det anbefales å få gjennomført en kontroll av vannledningene av fagperson, samt vurdere utskiftning av eldre kobberrør.

- Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for lekkasjer og vannskader som følge av slitasje og alder på rørene, samt mulig skade på bygningsdeler ved fortsatt irr og kondensering.

- Rør-i-rør-systemet bør ledes til sluk eller annen sikker løsning for å håndtere lekkasjevann.

- Uten dette kan lekkasjer forbli skjult og føre til fuktskader i bygningskonstruksjonen.



TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Alder for røropplegg er ukjent, men deler er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

- Durgoventil på loftet. Avløpsinstallasjon skal ha minst én lufterledning ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av annen løsning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales å vurdere utskiftning eller nærmere undersøkelse av avløpsrørene, da over halvparten av forventet levetid er passert.

- Manglende tilfredsstillende lufting bør utbedres ved å etablere lufterledning ført til det fri, for å sikre korrekt funksjon og redusere risiko for luktproblemer og undertrykk i avløpssystemet.

- Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer, funksjonssvikt og påfølgende fuktskader i bygningskonstruksjonen.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig og elektrisk ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Begrenset med tilluft til badet i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Tilluft bør etableres i våtrommet, for eksempel med en spalte under døren. Uten tilstrekkelig tilluft kan fuktighet bygge seg opp, øke risikoen for muggvekst og fuktskader.

TG 2 Varmesentral

Bergvarmepumpe fra 2012, forsyner boligen med varme til tappevann, radiatorene og viftekonvektor.

- En veske-til-vann-varmepumpe, også kalt bergvarmepumpe, bruker energi lagret i fjell til å varme opp varmtvann og vannbåren gulvvarme. Oppvarming med en slik varmepumpe gir lavere energibruk enn ved bruk av strøm.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør gjennomføres service på varmeanlegg for å sikre forsvarlig drift og forlenge anleggets levetid.

- Manglende service kan medføre redusert funksjon, økt risiko for driftsstans og uforutsette kostnader.

Tilstandsrapport

TG 1 Viftekonvektor

Viftekonvektor tilkoblet bergvarmepumpe.

Årstall: 2012

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken fra 2012, er på ca. 200 liter og er plassert i kjeller.
To stk. akkumulatortanker i kjeller, fra 2012.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Påvist noe irr/korrosjon i koblinger til akkumulatortank i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann.
- Påvist irr/korrosjon i koblinger til akkumulatortank bør utbedres for å hindre lekkasjer og ytterligere skader på anlegget.
- Manglende utbedring kan medføre økt fare for elektriske feil, vannskader og skader på bygningen.



TG 2 Vannbåren varme

Radiatorne tilkoblet bergvarmepumpe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting eller oppgradering av anlegget ved behov, for å redusere risikoen for driftsstans, redusert energieffektivitet og kostbare reparasjoner som følge av alder og slitasje.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med automatiske sikringer
Inntaksboks har manuelle skrusikringer.
Elektriske varmekabler i bad i 2. etasje.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1947
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja - På bakgrunn av alderen på deler av det elektriske anlegget samt manglende dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drensfunksjon fra byggeåret. Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset.

Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

- Det er ikke synlig drenering rundt boligen. Manglende fuktsikring øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen, spesielt i krypkjeller og mot grunnmur. Påvist forhold i kjeller som indikerer at dreneringen har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

! TG 3 Terrengforhold

Flat tomt.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri, og det anbefales å justere terrenget slik at vann ledes bort fra bygningen.

- Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrengning mot grunnmur, som kan føre til fuktskaader og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilstandsrapport

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 anbefales å overvåke tilstanden og planlegge for utskifting av ledningene som en del av langsiktig vedlikehold.

- Alderen på ledningene medfører økt risiko for lekkasjer, tilstopping og brudd, noe som kan føre til driftsavbrudd, vannskader og behov for kostbare reparasjoner.



! TG IU Septiktank

Ingen kjennskap om nedgravd septik.

! TG IU Oljetank

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

! Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Det bør monteres rekkverk på innvendig og utvendig trapp, samt håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet, for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes til dagens krav for å unngå fare for fall og personskade.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom forhøyede verdier påvises. Manglende radonsperre og radonmålinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko knyttet til forhøyede radonnivåer.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

313 m²/313 m²

Enebolig: Uinnredet loft, 2 Gang, 2 Bad, 4 Soverom, 2 Kjøkken, Stue, Spisestue, Hall m/trapp, Trapperom, Bod, Vaskerom, Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 45 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 350 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 350 000

Konklusjon markedsverdi

3 350 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	St. Sunnivas vei 2 ,1866 BÅSTAD	161 m²	1994	3 sov	22-03-2023	2 890 000	2 700 000	2 700 000	16 770
2	Flaggspettveien 2 ,1866 BÅSTAD	181 m²	1971	3 sov	11-02-2024	3 300 000	3 000 000	3 000 000	16 575
3	Olsokveien 7 ,1866 BÅSTAD	175 m²	1974	3 sov	09-05-2023	2 700 000	2 625 000	2 625 000	15 000
4	St.Hansveien 8 ,1866 BÅSTAD	175 m²	1976	4 sov	18-01-2026	3 490 000	3 350 000	3 350 000	14 823
5	Båstadveien 631 ,1866 BÅSTAD	170 m²	1939	3 sov	22-04-2021	2 150 000	2 300 000	2 300 000	13 529
6	Olsokveien 7 ,1866 BÅSTAD	175 m²	1974	4 sov	19-01-2021	2 390 000	2 300 000	2 300 000	13 143
7	Flaggspettveien 2 ,1866 BÅSTAD	181 m²	1971	3 sov	10-03-2020	2 190 000	2 050 000	2 050 000	11 326
8	Hesteskoen 10 ,1866 BÅSTAD	219 m²	1980	3 sov	01-05-2018	2 390 000	2 350 000	2 350 000	10 731

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 860 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 750 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 250 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	150 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 900 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

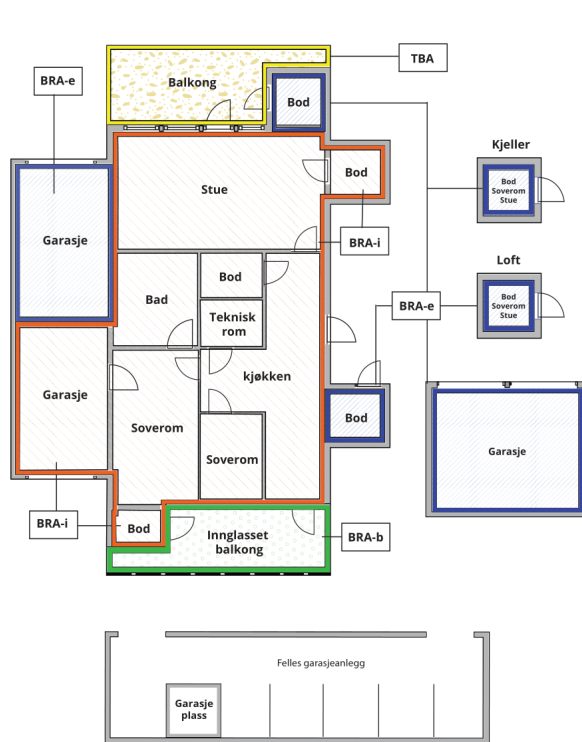
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Loft	53			53	53	54	107
2. etasje	102			102			102
1. etasje	102			102	18		102
Kjeller	56			56		36	92
SUM	313				71	90	403
SUM BRA	313						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet loft		
2. etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kjøkken		
1. etasje	Stue, spisestue, hall m/trapp, trapperom, kjøkken, bad	Bod	
Kjeller	Vaskerom, gang, uinnredet kjellerrom		

Kommentar

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

Loftsetasje har et totalt gulvareal (GUA) på 107 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 53 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 54 m².

Kjeller har et totalt gulvareal (GUA) på 92 m², men grunnet lav takhøyde er kun 56 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 36 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Are Johan Moen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	758	67		0	2218.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kvakstadveien 4

Hjemmelshaver

Bleie Olav

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Båstad, her finnes barnehage, barneskole, butikk, bensinstasjon, nye Trøgstad Sparebank Is-Arena (skøytehall) og Båstad Treningssenter m. m. Eiendommen har nærhet til flotte tur- og friluftsområder.

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiet tomt på 2 218,2 m².

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittliggende garasjebygg, oppført i trekonstruksjoner, vegger er kledd med panel og taket er tekket med takstein.

- Påvist generelt med skjevheter i konstruksjonen samt vedlikeholdsbehov. Påkostninger må påregnes.

Det presiseres at det ikke er foretatt en detaljert tilstandsvurdering av bygningen. Konstruksjonen bør derfor gjennomgås nærmere av fagkyndig for en grundigere vurdering av byggets tekniske tilstand og nødvendige tiltak.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	19.02.2026		Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse	19.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	24.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport			Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	
2	03.03.2026	Genererte energirapport

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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