

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sivveien 5, 1570 DILLING

 MOSS kommune

 gnr. 161, bnr. 67

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 14.04.2026

Oppdragsnr.: 10021-1854

Eiendomsverdi ref nr: UG1094

Autorisert foretak: Frosterød Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ståle Frosterød



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.

Frosterød Takst AS

Takstmann Ståle Frosterød

- Byggmester med 20 års erfaring fra byggebransjen.
- Taksoppdrag med eiendom siden 2009.
- TEGoVA Residential Valuer (TRV) .
- Godkjent eksamen Veritas DNV-GL.
- Erfaring utleie bolig/næring siden 1994.
- Benyttes som fagkyndig dommer.

For mer informasjon se www.takstmannen.no

Jeg har ca. 20 års erfaring fra en lokal anerkjent byggmesterbedrift i Moss. Der hadde jeg i mange år stilling som formann, med ansvar for kalkulasjon og oppfølging av totalentrepriser av store og små prosjekter.

Jeg har gjennomført takstudtanningen i Norsk takst og er TEGoVA Residential Valuer godkjent (TRV). TRV er den fremste godkjenning for verdivurdering av boligeiendom på europeisk nivå, og det stilles krav til både erfaring og kunnskap. Jeg har også godkjent eksamen fra Vertitas DNV-GL

Siden 2009 har jeg drevet takstmannsvirksomhet i Mossregionen, og gjennomfører årlig ca. 400 takstopdrag av ulik karakter.



Rapportansvarlig

Ståle Frosterød

staale@takstmannen.no

970 40 588



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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

Bolig oppført med kjeller, 1. og 2. etasje. Dagens bruk av bygningen er med egen utleiedel/egen boenhet i kjeller som har utvendig adkomst (tidligere trapp er stengt og bygd inn). Utvendig adkomst til boligens 1. etasje via utvendig trapp og podie. Innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje, utgang fra stue til terrasse med nedgang til terreng. Fra gang i 2. etasje er det tilgang til loft via nedfellbar stige. Ikke tilgang til knekott.

Baderom i 2. etasje er fra byggeår og det må påregnes oppgraderinger av rommet, baderom i kjeller er nytt i 2026 og er ikke tatt i bruk.

Det er tidligere oppdaget vann på gulv i kjeller i kjøkken og stue, det er utført tiltak med ny drenering i 2025. Ved befaring er det observert fukt i vegger og i tilfarer gulv i stue, det er ikke mulig å kontrollere om dette er pågående fukt eller restfukt etter tidligere lekkasje. Det må utføres ytterligere tiltak og konstruksjoner på gulv vegger må fjernes.

Utvendig er det behov for påkostninger av rekkverk, trapper og fasader. Vinduer og dører har noe behov for utskiftninger og påkostninger.

Garasje har behov for påkostninger med ny utvendig trapp, deler av fasade, vannbrett og snøfangere.

Alle forhold er ikke beskrevet eller opplistet i oppsummeringen. For alle opplysninger må alle bygningsdeler i denne rapport leses nøye.

Det er ulovlig innredet areal både i kjeller på boligen samt flere utvendige forhold som ikke fremkommer på tegninger, loft på garasje er ikke søkt innredet.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

Plasbelagt stål og plast renner og nedløp.

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

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Over nedgang til kjeller er det montert enkelt takoverbygg med taktekkning av shingel.

Bygningen har malte trevinduer med 2-3 lags glass og enklere kjellervinduer fra byggeår.
2 vinduer i kjeller i PVC og et vindu i kjøkken av nyere dato.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrassekonstruksjon utenfor stue med bjelkelag, gulv og rekkverk/levegger oppført i trekonstruksjoner.
Terrassekonstruksjon ved ytterdør med bjelkelag, gulv og rekkverk i trekonstruksjoner.

Utvendig trapp ved hoveddør i trekonstruksjoner.
Trapp til terrasse ved stue i trekonstruksjoner.

INNSENDIG [Gå til side](#)
Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etsjeskiller er av trebjelkelag i 1. og 2. etasje, kjeller med støpt gulv på grunn.

Eier opplyser at det er utført kontroll fra MIB i 08.01.2024.

Gulvet har parkett. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue og rom mot n/ø.

Det er utført hulltaking i 2 rom i kjeller stue og rom n/ø. Eier har opplyst at de har opplevd fukt og vann på gulv i kjøkken og stue før drenering ble byttet. Konstruksjoner i kjeller er oppført som isolerte veggkonstruksjoner innenfor kald yttervegg av lettklinkerbetong og tilfarergulv i stue. Disse konstruksjonene har ingen mulighet til lufting og ansees som en risikokonstruksjon.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører. formpress

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad 2. etasje:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet har fliser på vegger og belegg på gulv. Det er montert utstyr som kabinett, servantmøbel og toalett.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Sov. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS 3, dette utstyret viser ikke vektprosent under 6%.

Bad kjeller:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Produktinformasjon for dokumentasjon foreligger fra rørlegger og flislegger. Det foreligger samsvarserklæring fra elektriker.

Det er ukjent når det ble etablert våtrom i kjeller med denne plasseringen, etter lekkasje på avløpsrør ble eksisterende våtrom revet og bygd opp på nytt i 2026.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det foreligger produktinformasjon for produktene som er benyttet men ikke bilder eller annen dokumentasjon på utførelsen.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende

Beskrivelse av eiendommen

konstruksjoner.

Baderom er helt nytt i 2026 og ikke tatt i bruk, dusjsone i rommet er plassert i ytterhjørne på kjeller inn mot vegger i lettklinkerbetong.

Søk med protimeter gir ingen avvik på verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet 1. etasje har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet kjeller har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1. etasje med servant og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Sikringskap er plassert i vindfang og er fordelt ut i garasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Bygningen har tilbakeført terreng inn mot kjellermur.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1982. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1982. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Høyde på rekkverk på terrasser tilfredsstillende ikke krav i henhold til forskrift.

Utvendige trapper har lavt rekkverk/mangler rekkverk.

Innvendige trapp mangler håndløper på vegg og har stor åpning mot vegg.

Kjeller mangler tilfredsstillende takhøyde, rømningsvei og lysarealer for rom til varig opphold.

Garasje - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål. Plastbelagt stål eller aluminium.

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

Det foreligger ingen opplysninger om oppbygning av konstruksjonen, eller om det er foretatt endringer på konstruksjonen i forbindelse med innredning av loft.

Vinduer med rammer og karmen i tre av ulik utførelse.

Bygningen har malt hovedytterdør og leddporter i Aluminium.

Det er montert podie med rekkever i trekonstruksjoner utenfor dør til loft.

Trapp oppført i trekonstruksjoner.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og betong. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt gulv på grunn i 1. etasje i garasje.

Kontroll utføres i 2 rom i hver etasje. Vurderingene gjøres som stikkprøver ut fra oppmåling på avvik høyde i hele rommet og et punkt innenfor en sirkel på diameter 2 meter. Tilstandsgrader gis i henhold til beskrivelsen som ligger i NS 3600. Der rommene er møblert med større møbler som senger, sofaer og tilsvarende kan oppmålingen være begrenset inn mot dette arealet uten at dette beskrives ytterligere.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen ventilasjon i bygningen.

Det er installert varmepumpe.

Garasjen er tilkopleet el-anlegg på boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

På grunn av informasjon innhentet på befaringdagen med fall på gulv inn i garasje kan det ikke utelukkes at garasje har satt seg på grunn av ustabile grunnforhold. Ytterligere undersøkelser på utføres på bakgrunn av dette. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Støpt gulv.

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

[Gå til side](#)

Utvendig trapp har store åpninger mellom trinn.

Bygningen mangler varslings i 1. etasje, brannslukkerutstyr er ikke lokalisert.

Det er ikke tilfredsstillende takhøyde, lysareal og rømningsvei fra loft som tilfredsstillende krav til oppholdsrom.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er avvik fra godkjente tegninger som viser at kjeller ikke har innredet boligareal eller er egen boenhet slik boligen er innredet i dag. Det er heller ikke tegnet inn badrom i kjeller. Utførte tiltak i kjeller er ikke søkt innredet eller bruksendret. Bod i 1. etasje er endret til vindfang, tiltaket krever søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Vindu på kjøkken i 1. etasje fremkommer ikke på tegninger, nye og større vinduer er montert i 2 rom i kjeller. Utvendig adkomst med trapp, dør og tak over trapp til kjeller fremkommer ikke på tegninger. Terrassekonstruksjoner fremkommer ikke på tegninger.

Konsekvens for ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestilling.

Garasje

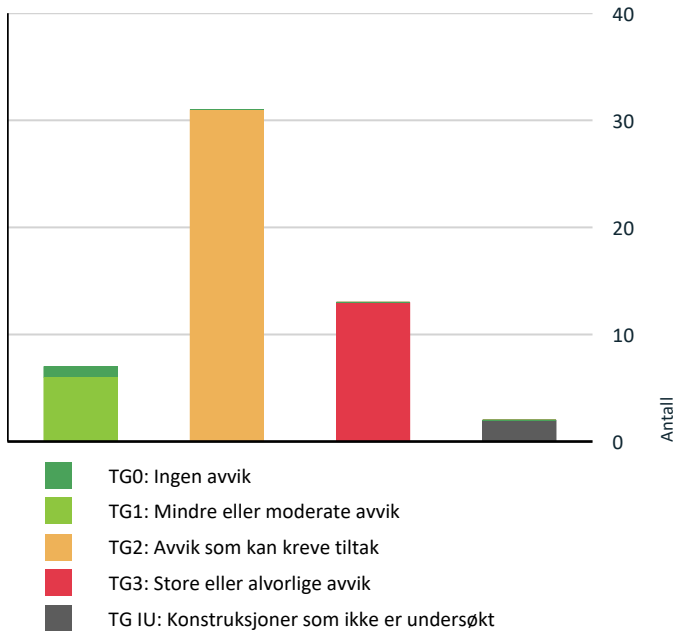
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er innredet boligrom på loft i garasje som ikke er søkt innredet. I henhold til tegninger har ikke garasje målbart areal. Utvendig adkomst med trapp og dør til loft fremkommer ikke på tegninger/søknad.

Konsekvens for ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestilling.

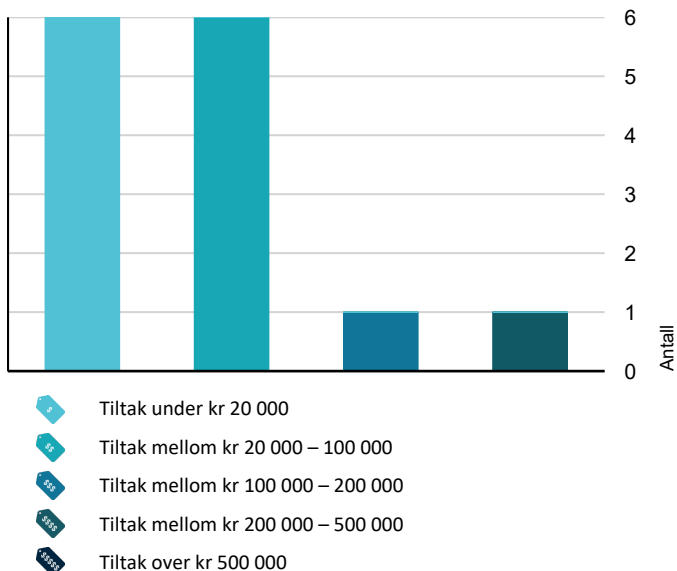
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er ikke muligheter/adkomst for kontroll inn bak knevegger på beskrevet konstruksjon, det tas forbehold om dette. Adkomst bør etableres.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Adkomst til boligen er på gavlvegg mot syd, tilgang til boligen er forbi takflaten mot øst som har fall på 45 grader. Det følger av Forskrift 1969, kap. 45: "Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l." Det er takstmannens vurdering at dette var et krav på tidspunktet for befaring.

Vann på nedløpsrør bør føres bort fra grunnmur i egne rør, nedløp gir en ekstra belastning på drenering i forbindelse med regn/kraftig nedbør.

Beslag på tak har høy alder og ytterligere kontroll bør utføres av utsatte punkter.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er avvik:

Konstruksjonen har skjevheter.

Det er skader og noe råte i trekonstruksjoner på bjelker.

Høyden på rekkverk er kun 82 cm, dette er ikke tilfredsstillende i henhold til forskrift. Det er ikke kjent når konstruksjonen er oppført men kraver er vurdert til min. 90 cm, dagens krav er 1 meter.

Deler av gulvbord mangler.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Sammendrag av boligens tilstand

Konstruksjonen har skjevheter i trapp/rekkverk, skader på trinn og underliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er råteskader i konstruksjonen, trapp mangler rekkverk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
Det er avvik:

Det er målt høy fukt i rom mot n/ø 21 % i svill. I stue er det ikke mulig å måle i svill og det er utført målinger på flere steder med hammerelektrode ned i konstruksjonen. Målinger gir et resultat som viser høye verdier spesielt på et punkt hvor utslaget er fullt og viser at trefiber er mettet med fukt som er over 30%.

Det er ikke mulig å konkludere med årsak til funnene som er gjort, men det påpekes at konstruksjonens oppbygning fra byggeår ikke er utført slik at det var ment at denne kjeller skulle innredes. Det er utført tiltak med etablering av utvendig ny drenering og isolering av mur under terreng. Dette er en utførelse som gir mindre risiko for kondensering i yttervegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Ingen ventilasjon i 1 etg. og et soverom 2 etg.

Boligen har fra byggeår hatt avtrekksanlegg fra badetrom i 1. etasje og toalettrom i kombinasjon med kjøkken. Funksjonen på anlegget er ikke videreført og er ikke i drift.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Terrengen faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Sprekker i fuger på fliser over vask.

Ventilasjon testet med røyk uten synlig effekt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

Det er gjort funn av sprekk i sveis belegg og slitasje på gulv.

Vindu er plassert i våt sone.

Rommet mangler tilluft.

Det er slitasje på innredning og vindu.

Det er ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

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

Det er avvik:

Det er begrenset/lite lufting på fasade med panel.

Fasader har slitasje og noe etterslep på vedlikehold.

Terrassekonstruksjoner er montert utenpå fasader av trepanel som hindrer vedlikehold av fasader.

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er observert at det er begrenset lufting i overgang mellom isolering og undertak.

Det er tidligere oppdaget mus på loft i 2024, eier har utført tiltak med å legge inn stålull og hønsenetting på utsatte steder. Eier opplyser at det ikke er oppdaget mus etter dette.

! Utvendig > Tak over trapp [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Rekkverk med noe skader.

Ikke tett overgang takteking yttervegg.

Høyde på rekkverk er kun 85 cm, dette er ikke tilfredsstillende i henhold til forskrift. Det er ikke kjent når konstruksjonen er oppført men kraver er vurdert til min. 90 cm, dagens krav er 1 meter.

Konstruksjonen er montert løst på blokker.

Overflater med etterslep på vedlikehold og noe råteskader gulv.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

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

Vinduer ved trapp 1 etg lar seg ikke åpne. Vinduer i stue er trege.

Punktert glass på vindu soverom syd i 2 etg. Det er skader på karm og vinduer er ikke mulig å åpne, vindu må byttes.

Utvendige lysgraver er ikke montert og vinduer byttet i kjeller er ikke utvendig ferdigstilt.

Belistning er ført ned til beslag uten dryppkant og det er noe råteskader i omramninger.

Vindu kjøkken mangler beslag.

Vinduer i mur er montert uten beslag i underkant vindu.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

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

Det er avvik:

Terrassedør med skader og slitasje.

Dør til kjeller med fuktskader/svelling.

Råteskader i sidevindu til hoveddør.

Hoveddør tetter dårlig, har utvendig slitasje og mangler beslag under terskel.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Skjøter gulv kjøkken/gang og avslutninger 1 etg. ikke fagmessig utført.

Skader gulv kjøkken 1 etg.

Fuktmerker skjøter observert flere steder.

Fuktskader gulv kontor sov 2 etg.

Skader fukt gulv lite soverom.

Løse fuger og bom på fliser i vindfang 1 etg.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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.

Avvik 1. etasje kjøkken/spisestue 12 mm i hele rommet. Laveste punkt er midt i rommet, høyeste punkt i hjørne til høyre for terrassedør. Avvik innenfor 2 meter 7 mm.

Avvik 1. etasje trapperom/gang 5 mm i hele rommet. Avvik innenfor 2 meter 9 mm.

Avvik soverom n/v i 2. etasje 10 mm i hele rommet. Høyeste punkt ved skap, laveste punkt i hjørne diagonalt. Avvik innenfor 2 meter 5 mm.

Avvik trapperom 2. etasje 5 mm i hele rommet. Avvik innenfor 2 meter 4 mm.

Avvik kjeller kjellerstue hele rommet 13 mm. Høyeste punkt midt rommet, laveste punkt ytterhjørne. Avvik innenfor 2 meter 10 mm.

Avvik rom n/ø hele rommet 10 mm. Høyeste punkt ved skap, laveste punkt ytterhjørne. Avvik innenfor 2 meter 15 mm.

Det er ulike høyder på gulv mellom rom.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Sprekker i innvendige sten på ovn 1 etg.

Innmat ovn i kjeller er tatt ut og ikke kontrollert.

Det er ikke 30 cm avstand fra feierluke til trekonstruksjoner på pipe, tilsynsrapport fra 2024 legges til grunn for vurderingen.

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

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dør sov/kontor 2 etg treg og noe slitasje

Dør baderom 2 etg skader.

Dør vindfang subber i gulv og terskel.

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

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

Stoppekran i kjeller som leies ut.

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

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

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Det er avvik:

Utførelsen på hjørner har ikke lik høyde og topplister er ikke tette.

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

Det er avvik:

Utvendig mangler murpuss på mur.

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

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

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Spisestue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist at overflater har noe skader.

Noe skader overflater og hull etter håndtak.

Sokler mangler/ikke montert.

! Kjøkken > 1. Etasje > Spisestue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Installasjonen har passert mer en 50% av forventet brukstid.

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

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

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

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsoner.

Avløp til vaskemaskin er ført opp av gulv uten synlig tettesjikt/membran over gulv.

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist at overflater har noe skader.

Overflater med skader og slitasje.

Armatyr er løst.

Benkeskap med skader og skjevheter bør byttes.

! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering. Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

⚠ Det er avvik i rømningsveier.

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

⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Det må utføres tiltak på utvendig trapp men montering av rekkverk.

Høyde på rekkverk veranda må økes for å tilfredsstille krav, det er ikke kjent når terrasser ble oppført men krav er vurdert til 90 cm.

Innvendig trapp må monteres håndlist ved vegg og åpning ved vegg i 2. etasje må stenges.

Kjeller mangler lysarealer for rom til varig opphold og har ikke tilfredsstillende rømningsveier. Vinduer er montert høyt på vegg mer en 1meter over gulv. Takhøyde i kjeller er kun 2.12 og 2.06m

Det er ikke etablert Radonduk på bygningen, ingen opplysninger om utført Radonmålinger.

Garasje

⚠ TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke montert snøfangere på bygningen. Dette er et avvik fra gjeldende forskrift TEK 97 utgave2002 "§ 7-45 Nedfall fra byggverk Snø- og isdannelser på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres og sikres. Mot beferdede områder, f.eks. fortau, plass, gate hvor ras av snø og is kan medføre fare, må det settes opp snøfangere. Beferdet område i denne sammenheng er de steder folk normalt beveger seg om vinteren".

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er observert råteskader i vange på trapp.

Trapp er ikke montert i henhold til normal trappeformel og har store åpninger i trinn.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

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. Det er avvik:

Det er utført kontroll på gulv i 1. etasje i garasje. gulv i garasje har fall innover i rommet mer en 30 mm. Det kan ikke utelukkes at hele bygningen har sunket i bakkant. På bakgrunn av at det skal være fall ut fra garasjen på gulv er vurderingen for 1. etasje ikke utført i henhold til NS 3600.

Avvik på gulv på loft er 25 mm i hele rommet. Høyeste punkt er venstre side vindu, høyeste punkt er midt i rommet. Avvik innenfor 2 meter 12 mm (mye lagrede gjenstander i rommet)

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Det må etableres ventilasjon av rom i begge etasjer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

⚠ TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

⚠ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

⚠ **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

⚠ **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Panel ikke avsluttet mot terreng.

Løsning over porter feil utført og vannbrett er ikke montert.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Lister er ført ned mot beslag uten dryppkant.
Vindu på loft er montert uten vannbrett.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Ytterdører mangler beslag under terskler, porter har skader og dører med fuktskader og etterslep på vedlikehold.

En el-motor på port er defekt.

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

Det er avvik:

Konstruksjoner har kraftig etterslep å vedlikehold.

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

Det er avvik:

Deler av overlater 1. etasje mangler.

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

Det er avvik:

Løs og manglende puss.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)

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

! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Innredet loft har ikke tilfredsstillende rømningsvei, takhøyde eller lysarealer for rom til varig opphold.

Det er ikke etablert Radonduk på bygningen, ingen opplysninger om utført Radonmålinger.

Trapp utvendig har fare for personskader.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1982

Anvendelse

Standard

Normal/enkel standard

Vedlikehold

Bygningen har behov for vedlikehold/påkostninger.

Tilbygg / modernisering

	Ombygging	Kjeller innredet til bolig, ukjent når dette er utført.
2026	Modernisering	Baderom i kjeller er bygd opp på nytt etter lekkasje på avløpsrør.
2025	Modernisering	Utvendig er det etablert ny drenering og isolering av grunnmur under terreng etter funn av fukt i kjeller.

Kommentar

Opplyst av eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Plasbelagt stål og plast renner og nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Adkomst til boligen er på gavlvegg mot syd, tilgang til boligen er forbi takflaten mot øst som har fall på 45 grader. Det følger av Forskrift 1969, kap. 45: "Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l." Det er takstmannens vurdering at dette var et krav på tidspunktet for befarings.

Vann på nedløpsrør bør føres bort fra grunnmur i egne rør, nedløp gir en ekstra belastning på drenering i forbindelse med regn/kraftig nedbør.

Beslag på tak har høy alder og ytterligere kontroll bør utføres av utsatte punkter.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- 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.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Manglende snøfangere mot øst må monteres for å oppfylle krav fra byggeår. Konsekvens av manglende tiltak er fare for personskader.

Overvann føres bort fra grunnmur i egne rør. Konsekvens av manglende tiltak er ekstra belastning av drenering med fare for fukt inn i konstruksjonen/kjeller.

Beslag med høy alder må kontrolleres ytterligere/vurderes byttes på grunn av alder. Konsekvens av manglende tiltak er fare for lekkasje og følgeskader inn i boligen.

Kostnadsestimat gjelder kun montering av snøfangere på del av tak mot øst som utløser TG 3.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TE2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Det er begrenset/lite lufting på fasade med panel.

Fasader har slitasje og noe etterslep på vedlikehold.

Terrassekonstruksjoner er montert utenpå fasader av trepanel som hindrer vedlikehold av fasader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Tilstandsrapport

Det må påregnes noe utskiftninger på fasade på grunn av alder og slitasje/skader. Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av symptomer som vil gi skader.

Det bør utføres endringer på fasaden der terrassekonstruksjoner er montert på ytersiden av fasaden slik at vedlikehold av fasaden ikke er mulig. Konsekvens av manglende tiltak er fare for utvikling av skader på fasaden som ikke blir vedlikeholdt og som ikke har lufting mellom konstruksjonen vil utvikle skader og råte i konstruksjonen.



TG2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Det er ikke muligheter/adkomst for kontroll inn bak knevegger på beskrevet konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er observert at det er begrenset lufting i overgang mellom isolering og undertak.

Det er tidligere oppdaget mus på loft i 2024, eier har utført tiltak med å legge inn stålull og hønsenetting på utsatte steder. Eier opplyser at det ikke er oppdaget mus etter dette.

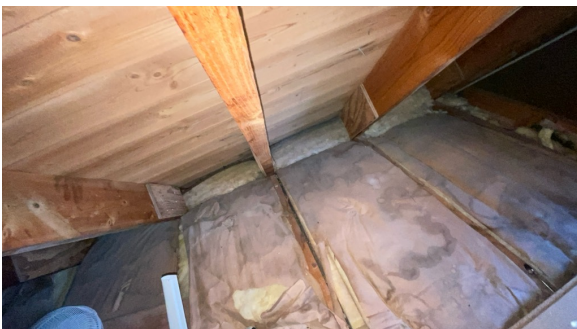
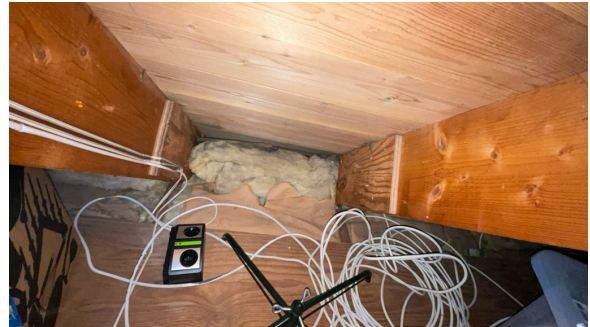
Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ytterligere undersøkelser av lufting og tiltak for å bedre dette. Konsekvens av manglende tiltak er fare for kondensering i konstruksjonen med påfølgende følgeskader.

Det er opplyst at det har vært aktivitet med mus i boligen. Det foreligger ingen opplysninger gjelder omfang og det må tas høyde for at mus har hatt tilgang inn i konstruksjoner som etasjeskillere og vegger. Omfang på eventuelle spor og skader av dette er ikke mulig å avdekke uten at konstruksjoner åpnes.

Tilstandsrapport



TG.2 Tak over trapp

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Over nedgang til kjeller er det montert enkelt takoverbygg med taktekking av shingel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk med noe skader.

Ikke tett overgang taktekking yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting og utbedring av rekkverk.

Endring av konstruksjon/montering beslag i overgang taktekking og vegg. Konsekvens av manglende tiltak er fare for vann inn ned langs vegg og fuktoppsamling bak konstruksjon som vil gi følgeskader.

Tilstandsrapport



TG.2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-3 lags glass og enklere kjellervinduer fra byggeår. 2 vinduer i kjeller i PVC og et vindu kjøkken av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer ved trapp 1 etg lar seg ikke åpne. Vinduer i stue er trege.

Punktert glass på vindu soverom syd i 2 etg. Det er skader på karm og vinduer er ikke mulig å åpne, vindu må byttes.

Utvendige lysgraver er ikke montert og vinduer byttet i kjeller er ikke utvendig ferdigstilt.

Belistning er ført ned til beslag uten dryppkant og det er noe råteskader i omramninger.

Vindu kjøkken mangler beslag.

Vinduer i mur er montert uten beslag i underkant vindu.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Vinduer fra byggeår har høy alder og utskiftning bør vurderes.

Vindu på soverom i 2. etasje må byttes i sin helhet. Konsekvens av manglende tiltak er fare for at vindu ikke lar seg lukke og kan falle ut.

Tiltak på vinduer som ikke kan åpnes og er trege må påregnes.

Det må etableres dryppkant på omramninger. Konsekvens av manglende tiltak er fare for utvikling av råteskader i omramning.

Der beslag mangler må dette monteres. Konsekvens av manglende tiltak er fare for fukt/vann inn i konstruksjoner som gir følgeskader.

Lysgraver må etableres slik at det kan etableres tilstrekkelig avstand til terreng og utvendige avslutninger rundt vindu monteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Terrassedør med skader og slitasje.

Dør til kjeller med fuktskader/svelling.

Råteskader i sidevindu til hoveddør.

Hoveddør tetter dårlig, har utvendig slitasje og mangler beslag under terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Terrassedør og dør til kjeller må byttes for utbedring. Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av skader.

Sidevindu hoveddør må byttes eller utbedres med skader. Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av skade og fare for følgeskader.

Hoveddør må utbedres med utvendig vedlikehold og justeringer for bedre tetning. Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av slitasje til skader og utettheter i dør som vil gi varmetap i kalde perioder.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassekonstruksjon utenfor stue med bjelkelag, gulv og rekkverk/levegger oppført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

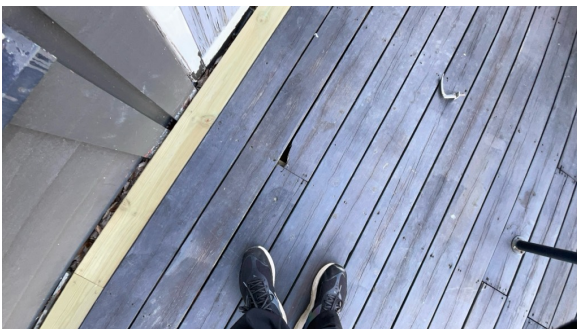
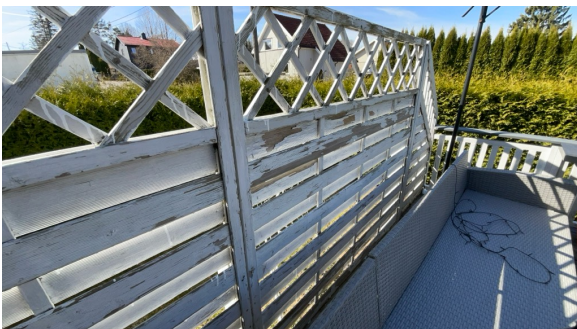
Høyde på rekkverk er kun 85 cm, dette er ikke tilfredsstillende i henhold til forskrift. Det er ikke kjent når konstruksjonen er oppført men kraver er vurdert til min. 90 cm, dagens krav er 1 meter.

Konstruksjonen er montert løst på blokker.

Overflater med etterslep på vedlikehold og noe råteskader gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det må utføres kontroll og etableres innfestning mellom blokker og konstruksjoner med bæringer på terrasse.
Det må utføres noe utskiftninger og vedlikehold av trekonstruksjoner. Konsekvens av manglende tiltak er utvikling av skader på trekonstruksjoner.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Terrassekonstruksjon ved ytterdør med bjelkelag, gulv og rekkverk i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Konstruksjonen har skjevheter.

Det er skader og noe råte i trekonstruksjoner på bjelker.

Høyden på rekkverk er kun 82 cm, dette er ikke tilfredsstillende i henhold til forskrift. Det er ikke kjent når konstruksjonen er oppført men kraver er vurdert til min. 90 cm, dagens krav er 1 meter.

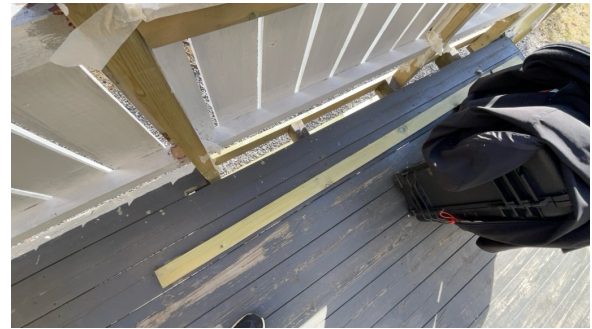
Deler av gulvbord mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det må utføres arbeider med oppretting og utbedring av konstruksjonen med råteskader, skjevheter og manglende gulvbord. Konsekvens av manglende tiltak er vider utvikling av symptomer og skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp ved hoveddør i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Konstruksjonen har skjevheter i trapp/rekkverk, skader på trinn og underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Det må påregnes utskiftning av trapp.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Utvendige trapper - 2

Beskrivelse

Trapp til terrasse ved stue i trekonstruksjoner.

Tilstandsrapport

Årstill: 1982

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er råteskader i konstruksjonen, trapp mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skjøter gulv kjøkken/gang og avslutninger 1 etg. ikke fagmessig utført.

Skader gulv kjøkken 1 etg.

Fuktmerker skjøter observert flere steder.

Fuktskader gulv kontor sov 2 etg.

Skader fukt gulv lite soverom.

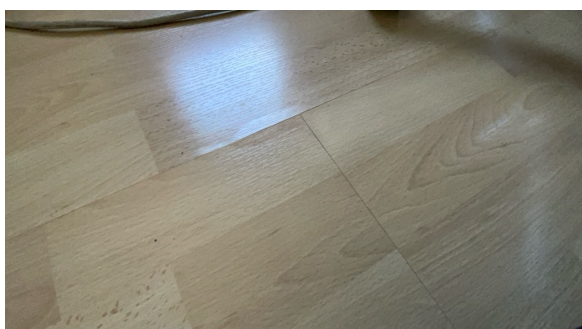
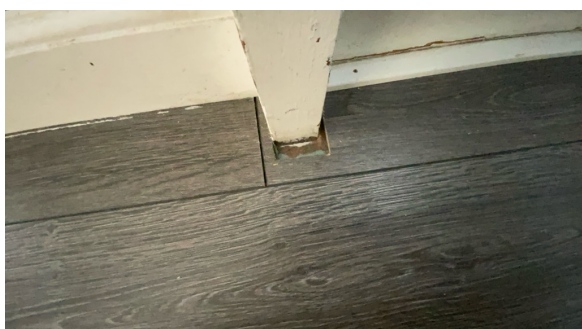
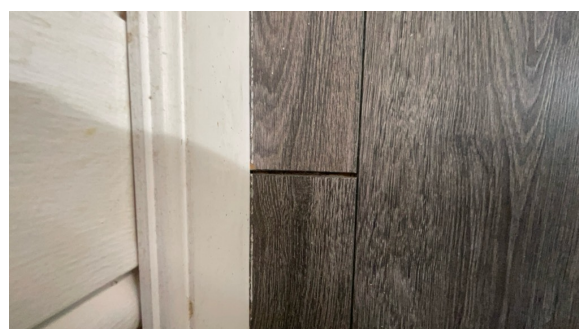
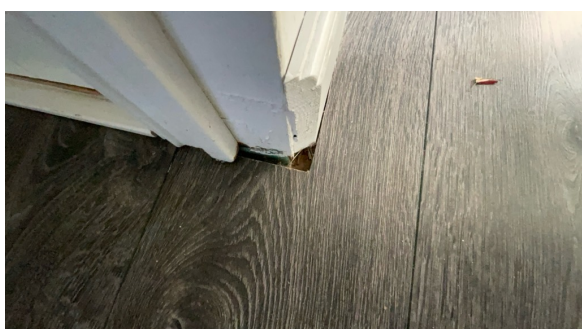
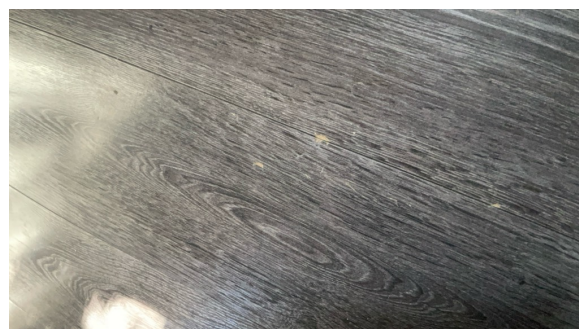
Løse fuger og bom på fliser i vindfang 1 etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer av skader/arbeid må vurderes av brukeren men må utføres som utskiftning. Konsekvens av manglende tiltak er at symptomer vil utvikles videre,

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 1. og 2. etasje, kjeller med støpt gulv på grunn.

Kontroll utføres i 2 rom i hver etasje. Vurderingene gjøres som stikkprøver ut fra oppmåling på avvik høyde i hele rommet og et punkt innenfor en sirkel på diameter 2 meter. Tilstandsgrader gis i henhold til beskrivelsen som ligger i NS 3600.

Der rommene er møblert med større møbler som senger, sofaer og tilsvarende kan oppmålingen være begrenset inn mot dette arealet uten at dette beskrives ytterligere.

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.

Tilstandsrapport

Avvik 1. etasje kjøkken/spisestue 12 mm i hele rommet. Laveste punkt er midt i rommet, høyeste punkt i hjørne til høyre for terrassedør. Avvik innenfor 2 meter 7 mm.

Avvik 1. etasje trapperom/gang 5 mm i hele rommet. Avvik innenfor 2 meter 9 mm.

Avvik soverom n/v i 2. etasje 10 mm i hele rommet. Høyeste punkt ved skap, laveste punkt i hjørne diagonalt. Avvik innenfor 2 meter 5 mm.

Avvik trapperom 2. etasje 5 mm i hele rommet. Avvik innenfor 2 meter 4 mm.

Avvik kjeller kjellerstue hele rommet 13 mm. Høyeste punkt midt rommet, laveste punkt ytterhjørne. Avvik innenfor 2 meter 10 mm.

Avvik rom n/ø hele rommet 10 mm. Høyeste punkt ved skap, laveste punkt ytterhjørne. Avvik innenfor 2 meter 15 mm.

Det er ulike høyder på gulv mellom rom.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Oppretting av gulv vil kunne redusere takhøyden.

TC2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Eier opplyser at det er utført kontroll fra MIB i 08.01.2024.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Sprekker i innvendige sten på ovn 1 etg.

Innmat ovn i kjeller er tatt ut og ikke kontrollert.

Det er ikke 30 cm avstand fra feierluke til trekonstruksjoner på pipe, tilsynsrapport fra 2024 legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Ytterligere kontroll av innmat på ovn i kjeller må utføres, tilstand og om innmat er komplett er ukjent.

Tilstandsrapport



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue og rom mot n/ø.

Det er utført hulltaking i 2 rom i kjeller stue og rom n/ø. Eier har opplyst at de har opplevd fukt og vann på gulv i kjøkken og stue før drenering ble byttet. Konstruksjoner i kjeller er oppført som isolerte veggkonstruksjoner innenfor kald yttervegg av lettklinkerbetong og tilfarergulv i stue. Disse konstruksjonene har ingen mulighet til lufting og ansees som en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppfret tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er avvik:

Det er målt høy fukt i rom mot n/ø 21 % i svill. I stue er det ikke mulig å måle i svill og det er utført målinger på flere steder med hammerelektrode ned i konstruksjonen. Målinger gir et resultat som viser høye verdier spesielt på et punkt hvor utslaget er fullt og viser at trefiber er mettet med fukt som er over 30%.

Det er ikke mulig å konkludere med årsak til funnene som er gjort, men det påpekes at konstruksjonens oppbygning fra byggeår ikke er utført slik at det var ment at denne kjeller skulle innredes. Det er utført tiltak med etablering av utvendig ny drenering og isolering av mur under terreng. Dette er en utførelse som gir mindre risiko for kondensering i yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må utføres tiltak for å avdekke og kontrollere tilstanden på yttervegger, konstruksjonen må åpnes/rives og fjernes på nedre del av yttervegger og tilfarergulv i stue må rives ut. Oppbygning av konstruksjon bør gjøres ut fra behov med bruk av arealene. Det foreligger ingen dokumentasjon gjelder oppbygning av gulv på grunn slik at en ny konstruksjon må bygges opp slik at fuktighet kan luftes opp av gulv med etablering av feks. fliser i kombinasjon med varmekabler. Konstruksjon på vegger bør utredes ytterligere i kombinasjon med eventuell utvendig isolering av yttervegg opp til panel slik at risikoen med kondens reduseres.

Konsekvens av manglende tiltak vil kunne resultere i videre utvikling av skader med høy fuktighet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører. formpress

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dør sov/kontor 2 etg treg og noe slitasje

Dør badrom 2 etg skader.

Dør vindfang subber i gulv og terskel.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Justere dører, bytte dørblad til badrom 2. etasje.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Rommet har fliser på vegger og belegg på gulv. Det er montert utstyr som kabinett, servanmøbel og toalett. Det er montert mekanisk vifte i yttervegg over dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Det er gjort funn av sprekk i sveis belegg og slitasje på gulv.

Vindu er plassert i våt sone.

Rommet mangler tilluft.

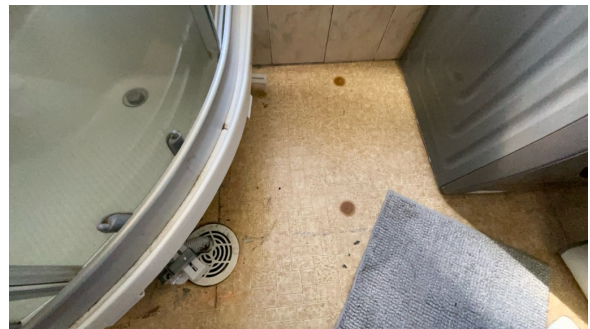
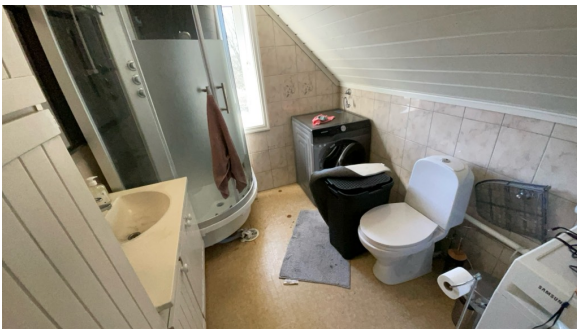
Det er slitasje på innredning og vindu.

Det er ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Sov. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS 3, dette utstyret viser ikke vektprosent under 6%.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Generell

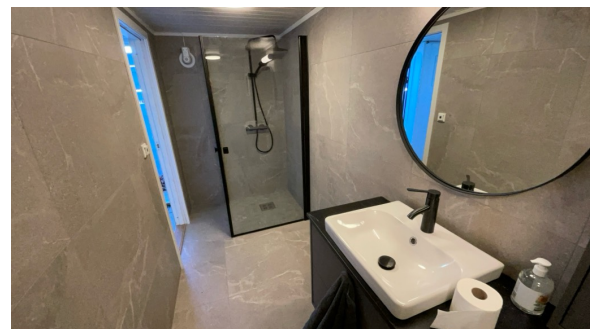
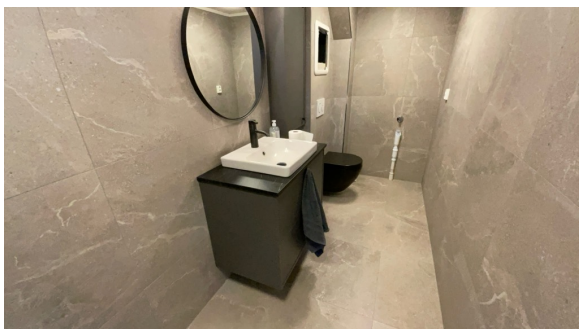
Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Produktinformasjon for dokumentasjon foreligger fra rørlegger og flislegger. Det foreligger samsvarserklæring fra elektriker.

Det er ukjent når det ble etablert våtrom i kjeller med denne plasseringen, etter lekkasje på avløpsrør ble eksisterende våtrom revet og bygd opp på nytt i 2026.

Årstall: 2026

Kilde: Eier



KJELLER > BAD

TG.2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det foreligger produktinformasjon for produktene som er benyttet men ikke bilder eller annen dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

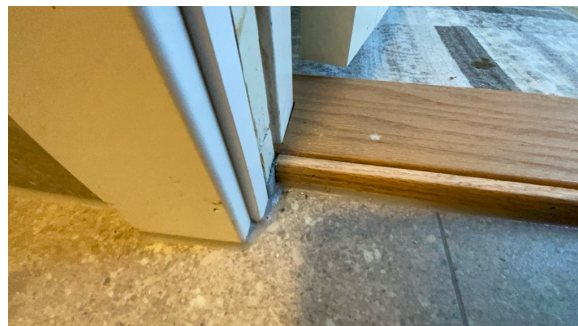
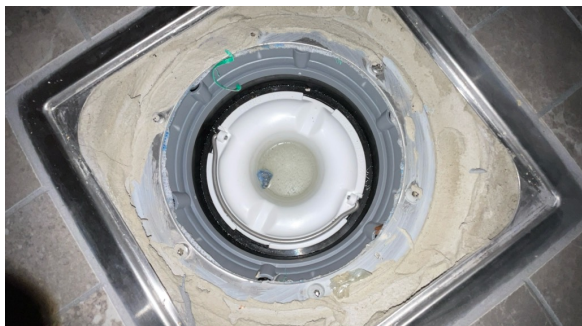
Avløp til vaskemaskin er ført opp av gulv uten synlig tettesjikt/membran over gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Det må etableres sammenhengende tettesjikt rundt avløpsrør 25 mm. over høyeste punkt på gulv. Konsekvens av manglende tiltak er fare for fukt inn i konstruksjonen i en lekkasjesituasjon.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må etableres avrenning fra sisterne.

KJELLER > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2026

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Baderom er helt nytt i 2026 og ikke tatt i bruk, dusjsone i rommet er plassert i ytterhjørne på kjeller inn mot vegger i lettklinkerbetong.

Søk med protimeter gir ingen avvik på verdier.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Noe skader overflater og hull etter håndtak.

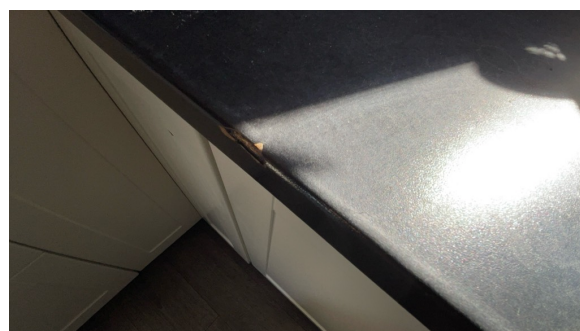
Sokler mangler/ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Skader overflater må utbedres som utskiftning av benkeplate og utskiftning/lokal utbedring/tetning og overflatebehandling av fronter. Konsekvens av manglende tiltak vil resultere i utvikling av symptomene.

Sokler bør monteres.



1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Installasjonen har passert mer en 50% av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

Det må etableres lufting i 1. etasje. Manglende tilluft gir redusert effekt på avtrekk.



KJELLER > KJØKKEN

TG2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Overflater med skader og slitasje.

Armatyr er løst.

Benkeskap med skader og skjevheter bør byttes.

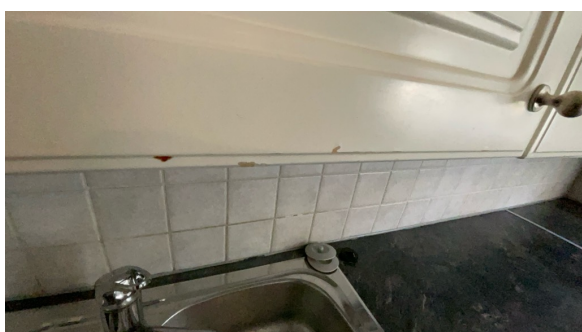
Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Armatyr må utbedres/festes av rørlegger, Konsekvens av manglende tiltak er fare for lekkasjer fra rør som vil kunne oppstå på bakgrunn av bevegelse i installasjonen.

Utbedring av overflater må utføres som utskiftning eller behandling av overflater. Skader benkeskap med utskiftning. Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av symptomer og skader.

Tilstandsrapport



KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.
- Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tilstandsrapport

Sprekker i fuger på fliser over vask.

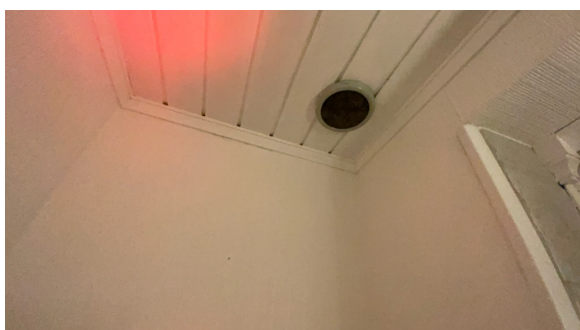
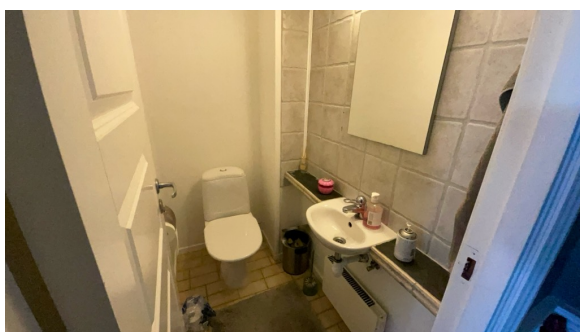
Ventilasjon testet med røyk uten synlig effekt.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Utbedring av vegg med sprekker. Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av sprekk. Fare for fukt inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Stoppekran i kjeller som leies ut.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Vannledninger - bad kjeller

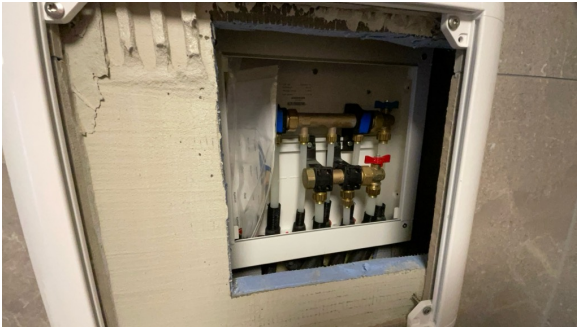
Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Ingen ventilasjon i 1 etg. og et soverom 2 etg.

Boligen har fra byggeår hatt avtrekksanlegg fra badetrom i 1. etasje og toalettrom i kombinasjon med kjøkken. Funksjonen på anlegget er ikke videreført og er ikke i drift.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig må balansert ventilasjon vurderes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere balansert ventilasjon eller andre tiltak for å bedre kvaliteten på innemiljøet.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Baderom og toalettrom er helt uten ventilasjon, tiltak for dette må etableres. Konsekvens for manglende tiltak er fare for skader i bygningen på grunn av liten luftutskiftning. Det vil også kunne oppleves at ildsteder krever mer tilluft og at luft fra toalettrom kommer ut i boligen ved bruk av feks vifte på kjøkken.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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 avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Sikringskap er plassert i vindfang og er fordelt ut i garasje.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1983 Det er opplyst at det er utført arbeider i boligen i 2018, disse arbeidene er utført av tidligere eier som opplyser at han er elektriker. Det foreligger ingen dokumentasjon fra disse arbeidene, arbeidene er ikke utført av en installatør. Omfanget er beskrevet slik i dokumentasjonen fra når dagens eier kjøpte boligen:
"Tidligere eier var elektriker i GK Elektro og utførte følgende arbeid: (Kommende tekst er tatt fra tidligere eiers egenerklæring og er ikke fra nåværende eier) "Trukket om skjult anlegg i 2etg, er nå utjevnet. Byttet stikkontakter og brytere til elko plus serie på soverom 2 etg. Nye taklamper på de 2 store soverom og bad 2etg. Trukket om spisestue og stue, er nå utjevnet. Nye stikk og brytere i stue, spisestue og gang. Nye spotter i stue og spise stue. Nytt sikringssskap med overspenningsvern, gjort klart OV og Overspenningsvern til eventuell ny 3fas tilførsel."
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Arbeid utført av tidligere eier som er opplyst å være elektriker
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det foreligger ikke dokumentasjon for arbeider utført av tidligere eier i 2018.
Montering av varmepumper garasje er utført som en vennetjeneste.
Det foreligger kun samsvarserklæring for arbeider utført på badetrom i kjeller i 2026.

Annen dokumentasjon foreligger ikke.
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

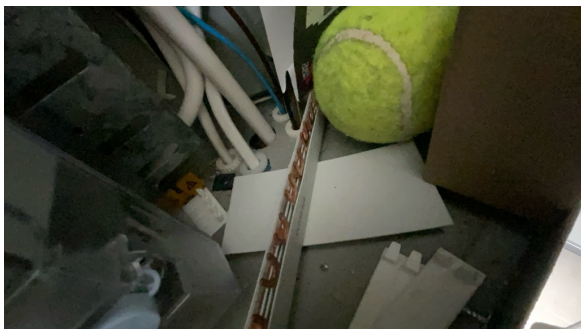
Inntak og sikringssskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er synlige løse og åpne koplinger, deler av arbeidet er ikke fagmessig utført.

På bakgrunn av manglende lovpålagt dokumentas anbefales en utvidet kontroll av anlegget. Det bemerkes i denne sammenheng at en utvidet kontroll ikke vil kunne erstatte manglende dokumentasjon. En dokumentasjon i denne sammenheng vil være samsvarserklæring fra en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. En utvidet kontroll vil kunne gi svar på om anlegget har behov for påkostninger, og om dette vil gi en trygghet for brukeren.

Det må utføres kontroll av arbeid som ikke er utført av en Elektroinstallasjonsvirksomhet.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

TG-2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Bekreftelse fra Litt Entreprenør AS

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utførelsen på hjørner har ikke lik høyde og topplister er ikke tette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for tetning inn mot mur med puss og på hjørner slik at vann ikke trenger inn mot mur.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Det er ikke mulig å avdekke eventuelle skader/setninger da mur er under terreng og innvendig side er kledd inn med konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig mangler murpuss på mur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre utvendige arbeider med puss. Konsekvens for manglende tiltak er fare for fukt inn i konstruksjonen.



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygningen har tilbakeført terreng inn mot kjellermur.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Fall på terreng inn mot mur gir økt belastning med vann inn mot mur og på drenering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1982. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1982. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det foreligger ingen opplysninger om utskiftning eller oppgradering siden byggeår.

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.

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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Høyde på rekkverk på terrasser tilfredsstillende ikke krav i henhold til forskrift.

Utvendige trapper har lavt rekkverk/mangler rekkverk.

Innvendige trapp mangler håndløper på vegg og har stor åpning mot vegg.

Kjeller mangler tilfredsstillende takhøyde, rømningsvei og lysarealer for rom til varig opphold.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

Det må utføres tiltak på utvendig trapp men montering av rekkverk.

Høyde på rekkverk veranda må økes for å tilfredsstille krav, det er ikke kjent når terrasser ble oppført men krav er vurdert til 90 cm.

Innvendig trapp må monteres håndlist ved vegg og åpning ved vegg i 2. etasje må stenges.

Kjeller mangler lysarealer for rom til varig opphold og har ikke tilfredsstillende rømningsveier. Vinduer er montert høyt på vegg mer en 1meter over gulv. Takhøyde i kjeller er kun 2.12 og 2.06m

Det er ikke etablert Radonduk på bygningen, ingen opplysninger om utført Radonmålinger.

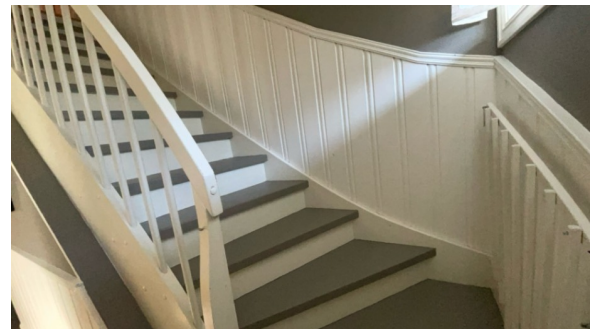
Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det må utføres tiltak på utvendige og innvendige trapper og rekkverk. Konsekvens av manglende tiltak er fare for personskader.

Kjeller med manglende takhøyde, rømningsvei og lysarealer må utredes ytterligere. Bruken av kjeller er avgjørende for krav til tiltak. En søknad om å videreføre dagens løsning med egen boenhet i kjeller vil ikke la seg gjennomføre på bakgrunn av at tiltaket vil måtte oppfylle alle krav i henhold til TEK 17. Dette vil ikke kunne la seg gjennomføre.

Det anbefales at det gjennomføres Radonmåling av leiligheten. Målinger skal utføres på den kalde tiden av året, anbefalt over 3 mnd. Radongass er kreftfremkallende, og regnes for å være den viktigste risikofaktoren for lungekreft etter røyking. Forskere anslår at i Norge er radon årlig medvirkende årsak til rundt 370 lungekrefttilfeller.



Tilstandsrapport

GARASJE



Byggeår
2007

Anvendelse

Standard

Normal/enkel standard

Vedlikehold

Bygningen har behov for vedlikehold/påkostninger.

Kommentar

Opplyst av eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål. Plastbelagt stål eller aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke montert snøfangere på bygningen. Dette er et avvik fra gjeldende forskrift TEK 97 utgave 2002 "§ 7-45 Nedfall fra byggverk Snø- og isdannelser på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres og sikres. Mot beferdede områder, f.eks. fortau, plass, gate hvor ras av snø og is kan medføre fare, må det settes opp snøfangere. Beferdet område i denne sammenheng er de steder folk normalt beveger seg om vinteren".

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Tilstandsrapport

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det må monteres snøfangere på en side av bygningen slik at forskriftens krav fra byggeår oppfylles. Konsekvens av manglende tiltak er fare for personskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Panel ikke avsluttet mot terreng.

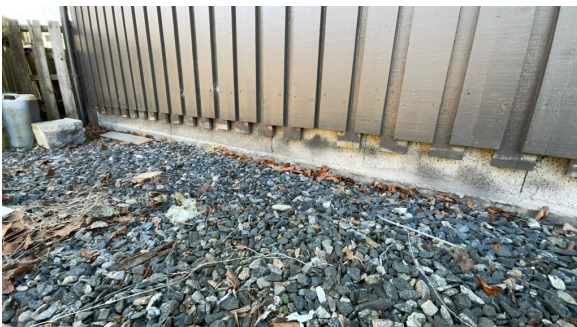
Løsning over porter feil utført og vannbrett er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres tiltak for tilpasning av panel på fasade. Panel kuttes med dryppkant 15 grader. Konsekvens for manglende tiltak er fare for oppsug av fukt i endeved med påfølgende råteskader.

Det må monteres vannbrett og avrenning i overgang over port. Konsekvens av manglende tiltak er fare for fukt i konstruksjonen. Det kan ikke utelukkes at skader allerede er i utvikling.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om oppbygning av konstruksjonen, eller om det er foretatt endringer på konstruksjonen i forbindelse med innredning av loft.

Tidspunkt for innredning av loft er ikke kjent, utvendig trapp og oppholdsrom er ikke søkt om.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



Synlig luftespalte i gesims.

TG.2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med rammer og karmen i tre av ulik utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Lister er ført ned mot beslag uten dryppkant.

Vindu på loft er montert uten vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dryppkant må etableres mellom beslag og omramninger. Konsekvens for manglende tiltak er fare for fukt og råteskader med fuktoppsug i endevend på omramning.

Det må etableres vannbrett med beslag på vind. Konsekvens av manglende tiltak er fare for fukt inn i konstruksjonen. Det kan ikke utelukkes at skader allerede er under utvikling.



TG.2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og leddporter i Aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Ytterdører mangler beslag under terskler, porter har skader og dører med fuktskader og etterslep på vedlikehold.

En el-motor på port er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

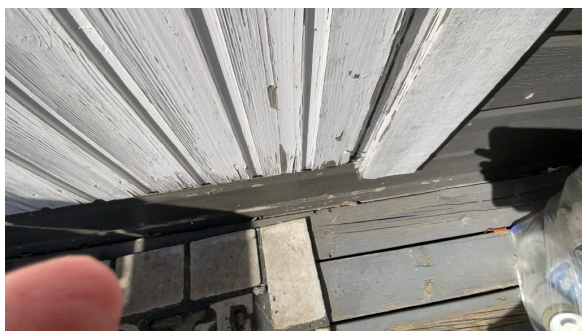
Tilstandsrapport

Ytterdør i 1. etasje må byttes ut for utbedring. Det må utføres vedlikehold på dør til loft. Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av skader.

Beslag må monteres på begge dører. Konsekvens av manglende tiltak er fare for fukt inn i konstruksjonen.

Porter har skader på vinduer, ukjent på dette lar seg utbedres lokalt eller om porter må byttes i sin helhet. Manglende tiltak vil resultere i videre utvikling av skader på porter.

Tilstand og eventuelle muligheter for utbedring av el-motor er ikke kjent, ytterligere undersøkelser må utføres.



TG2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er montert podie med rekkever i trekonstruksjoner utenfor dør til loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

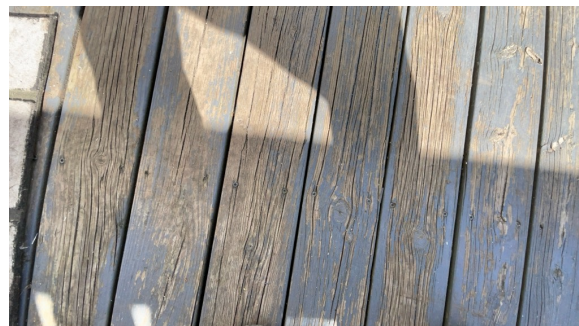
Konstruksjoner har kraftig etterslep å vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres vedlikehold på trekonstruksjoner.

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp oppført i trekonstruksjoner.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er observert råteskader i vange på trapp.

Trapp er ikke montert i henhold til normal trappeformel og har store åpninger i trinn.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Råteskadet trevirke må byttes. Konsekvens for manglende tiltak er videre utvikling av skader.

Det anbefales at hele trapp byttes og ny trapp med annen inndeling og utførelse monteres. Konsekvens for manglende tiltak er fare for personskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og betong. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av overflater 1. etasje mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre arbeid på vegger, konstruksjonen må kontrolleres ytterligere før vegg ferdigstilles med tanke på risiko for eventuelle skader/fukt i konstruksjonen på bakgrunn av utvendige forhold på fasaden.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt gulv på grunn i 1. etasje i garasje.

Kontroll utføres i 2 rom i hver etasje. Vurderingene gjøres som stikkprøver ut fra oppmåling på avvik høyde i hele rommet og et punkt innenfor en sirkel på

Tilstandsrapport

diameter 2 meter. Tilstandsgrader gis i henhold til beskrivelsen som ligger i NS 3600.

Der rommene er møblert med større møbler som senger, sofaer og tilsvarende kan oppmålingen være begrenset inn mot dette arealet uten at dette beskrives ytterligere.

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.
- Det er avvik:

Det er utført kontroll på gulv i 1. etasje i garasje. gulv i garasje har fall innover i rommet mer en 30 mm. Det kan ikke utelukkes at hele bygningen har sunket i bakkant. På bakgrunn av at det skal være fall ut fra garasjen på gulv er vurderingen for 1. etasje ikke utført i henhold til NS 3600.

Avvik på gulv på loft er 25 mm i hele rommet. Høyeste punkt er venstre side vindu, høyeste punkt er midt i rommet. Avvik innenfor 2 meter 12 mm (mye lagrede gjenstander i rommet)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det må utføres tiltak med etablering av fall på gulv ut av garasje. Når biler kjøres inn i garasjen med snø eller etter regnvær vil vann renne innover mot bakvegg. Konsekvens av manglende tiltak er fuktskader på bygningen. Fallforhold på gulv i 1. etasje utløser TG 3 for denne bygningsdelen og det er dette som danner grunnlaget for kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Ingen ventilasjon i bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Det må etableres ventilasjon av rom i begge etasjer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablere ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2026

Kilde: Egenerklæring



Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig 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.

Beskrivelse

Garasjen er tilkopledd el-anlegg på boligen.

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.

2007

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja

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

Ja På bakgrunn av manglende lovpålagt dokumentas anbefales en utvidet kontroll av anlegget. Det bemerkes i denne sammenheng at en utvidet kontroll ikke vil kunne erstatte manglende dokumentasjon. En dokumentasjon i denne sammenheng vil være samsvarserklæring fra en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. En utvidet kontroll vil kunne gi svar på om anlegget har behov for påkostninger, og om dette vil gi en trygghet for brukeren.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det er åpning på sikringskap i bolig som garasjen er tilkopleet på.

Bryter på lys på loft er defekt.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

På grunn av informasjon innhentet på befaringsdagen med fall på gulv inn i garasje kan det ikke utelukkes at garasje har satt seg på grunn av ustabile grunnforhold. Ytterligere undersøkelser på utføres på bakgrunn av dette.

TG-2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Støpt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løs og manglende puss.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre lokale tiltak på mur.



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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Utvendig trapp har store åpninger mellom trinn.

Bygningen mangler varsling i 1. etasje, brannslukkerutstyr er ikke lokalisert.

Det er ikke tilfredsstillende takhøyde, lysareal og rømningsvei fra loft som tilfredsstiller krav til oppholdsrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Innredet loft har ikke tilfredsstillende rømningsvei, takhøyde eller lysarealer for rom til varig opphold.

Det er ikke etablert Radonduk på bygningen, ingen opplysninger om utført Radonmålinger.

Trapp utvendig har fare for personskader.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales at det gjennomføres Radonmåling av leiligheten. Målinger skal utføres på den kalde tiden av året, anbefalt over 3 mnd. Radongass er kreftfremkallende, og regnes for å være den viktigste risikofaktoren for lungekreft etter røyking. Forskere anslår at i Norge er radon årlig medvirkende årsak til rundt 370 lungekrefttilfeller.

Bygge ny utvendig trapp.

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

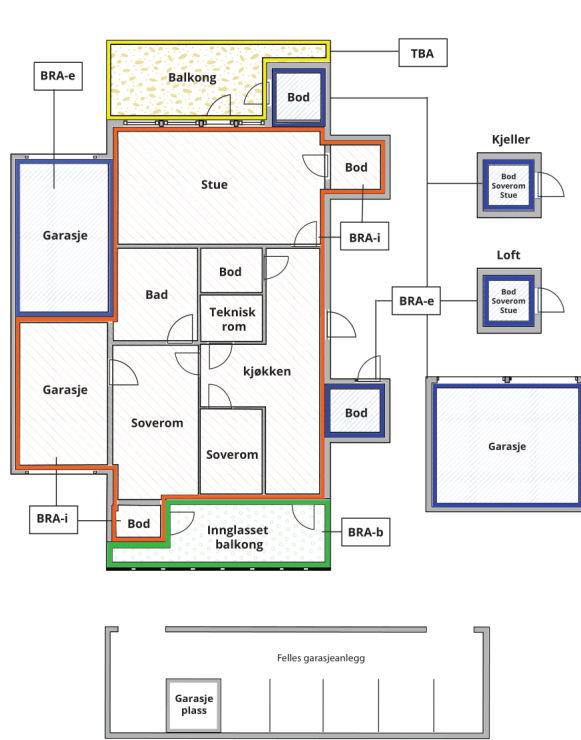
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	62			62	44
2. Etasje	41			41	
Kjeller	57			57	
SUM	160				44
SUM BRA	160				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, trapperom, toalettrom, bod, stue, spisestue/kjøkken		
2. Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Kjeller	Gang, bad, kjøkken, stue, bod, bod 2		

Kommentar

Areal i kjeller har innredet eget kjøkken og eget bad. Arealene er på bakgrunn av dette beregnet som BRA-i selv om arealet ikke er lovlig innredet.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Boliger med skråtak gir utfordringer med oppmåling på stedet, skråtak vil alltid kunne være en kilde til feilaktige beregninger. For denne type konstruksjoner anbefales 3 D scanning. Avvik vil kunne forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik fra godkjente tegninger som viser at kjeller ikke har innredet boligareal eller er egen boenhet slik boligen er innredet i dag. Det er heller ikke tegnet inn badrom i kjeller. Utførte tiltak i kjeller er ikke søkt innredet eller bruksendret. Bod i 1. etasje er endret til vindfang, tiltaket krever søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Vindu på kjøkken i 1. etasje fremkommer ikke på tegninger, nye og større vinduer er montert i 2 rom i kjeller. Utvendig adkomst med trapp, dør og tak over trapp til kjeller fremkommer ikke på tegninger. Terrassekonstruksjoner fremkommer ikke på tegninger.

Konsekvens for ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Badrom kjeller og drenering bolig.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Innredet kjeller med utleiedel er ulovlig innredet uten søknad.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		46		46	
Loft		19		19	5

SUM		65	5
SUM BRA	65		

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	
Loft		Stue	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Bygninger med skråtak gir utfordringer med oppmåling på stedet, skråtak vil alltid kunne være en kilde til feilaktige beregninger. For denne type konstruksjoner anbefales 3 D scanning. Avvik vil kunne forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er innredet boligrom på loft i garasje som ikke er søkt innredet. I henhold til tegninger har ikke garasje målbart areal. Utvendig adkomst med trapp og dør til loft fremkommer ikke på tegninger/søknad.

Konsekvens for ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Montert ny varmepumpe.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Loft ulovlig innredet til boligrom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Ståle Frosterød	Takstingeniør
	Rosanna Baptiste	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	161	67		0	608.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sivveien 5

Hjemmelshaver

Hjell Jan-Vegar, Baptiste Rosanna Lousia

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevet bolig ligger syd for Moss i et område som byr på et mangfold av muligheter og en rekke fasiliteter, enten man liker skog og mark, sjø og strand, eller det mer urbane liv. Sentrum, som ligger nær sjøen, har en rekke kaféer, restauranter, kino, teater, forretninger og Amfi kjøpesenter. Like utenfor sentrum finner man også Mosseporten Senter og Rygge Storsenter.

Flere populære badestrender, samt flotte tur- og rekreasjonsområder ligger i gangavstand fra sentrum, og Nesparken er det sentrale rekreasjonsområdet med turstier, grønne plener, strender og nyoppusset aktivitetshus.

I sentrum finner man Moss jernbanestasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden/Sverige. Toget til Oslo tar 40 min. Det er også fergeforbindelse med Vestfold v/Horten. Kjører man i 5 min. ut av sentrum, er man på E6, som tar en til Oslo og/eller Svinesund i løpet av ca.45 min.

Adkomstvei

Offentlig adkomst

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning, privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilkoplest avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsforholdet er ikke vurdert.

Om tomten

Tomten er delvis opparbeidet. Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til E6 og Rygge flyplass og har beliggenhet i "Rød støysone"

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	26.03.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	06.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.04.2026		Gjennomgått		Nei
Rygge Rørleggerservice AS	08.04.2026	Dokumentasjon badrom	Gjennomgått		Nei
Rygge Elektro AS		Samsvarserklæring gjelder installasjon på bad i kjeller. Varmekabel i gulv.	Gjennomgått		Nei
Litt Entreprenør	30.01.2025	Bekreftelse av utført arbeid drenering og isolering av 34 lm kjellervegg.	Gjennomgått		Nei
Produktinformasjon flislegger fliser og membran.			Gjennomgått		Nei
Moss kommune		Plantegninger bolig 1981	Gjennomgått		Nei
Moss kommune		Plantegning garasje 2002	Gjennomgått		Nei
MIB	12.03.2026	Brev etter tilsyn 08.01.2024	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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