



# Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Løkkegata 33, 1530 MOSS

 MOSS kommune

# gnr. 2, bnr. 1433

# Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m<sup>2</sup> BRA-i: 44 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 08.05.2026

Oppdragsnr.: 22502-3077

Referansenummer: QB1890

Foretak: Inspektra Takst AS

Takstingeniør: Jan Eivind Jansen Holmgren



Medlem av

**NITO**

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

# Inspektra Takst AS

Inspektra Takst AS leverer byggtekniske vurderinger og taksering basert på solid fagkompetanse og praktisk erfaring fra byggebransjen. Selskapet ledes av byggmester og takstmann Jan Eivind Jansen Holmgren, daglig leder i Inspektra Takst AS, med bred erfaring innen vurdering av boliger, bygningsskader og tekniske tilstander.

Takstutdanning gjennom BMTF – Byggmestrenes Takseringsforbund, kombinert med medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, sikrer faglig oppdatert kompetanse og kontinuerlig utvikling. Den praktiske erfaringen fra byggebransjen gir et solid grunnlag for å vurdere bygningers tekniske tilstand og eventuelle avvik.

Rapportene utarbeides på bakgrunn av befarung, målinger, visuelle observasjoner og byggteknisk erfaring. Inspektra Takst AS legger vekt på uavhengige, objektive og faglig solide vurderinger for å gi oppdragsgiver et godt og trygt beslutningsgrunnlag i eiendomssaker.



Rapportansvarlig

Jan Eivind Jansen Holmgren

Uavhengig Takstingeniør

post@inspektra.no

412 39 412



**BMTF**



# 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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### 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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

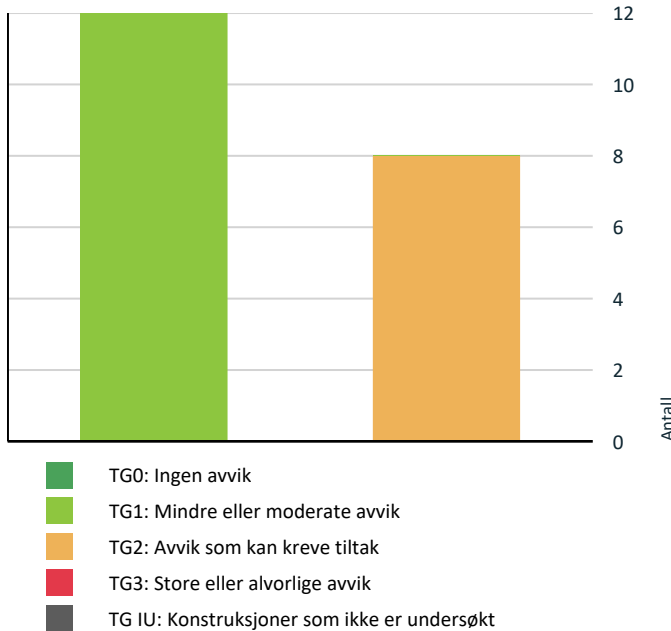
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke fremlagt.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > Leilighet 201 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- Våtrom > Leilighet 201 > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > Leilighet 201 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2006

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Standard

Boligen fremstår i normalt god teknisk stand, med avvik og bruksslitasje som er forventet ut fra alder og bruk. Det er ikke registrert behov for bygningsmessige strakstiltak utover ordinært vedlikehold. For øvrig vises det til beskrivelser, vurderinger og tilstandsgrader for de enkelte bygningsdelene i rapporten.

### Vedlikehold

Boligen må påregne normalt vedlikehold i henhold til alder, bruk og bygningsmessig utførelse. Løpende vedlikehold av overflater, tekniske installasjoner og bygningsdeler må forventes for å opprettholde tilfredsstillende teknisk stand over tid. Det vises for øvrig til anbefalte tiltak under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

## UTVENDIG

### Vinduer

#### Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Under befaringen ble vinduene kontrollert både utvendig og innvendig, så langt det lot seg gjøre. Det ble også utført åpne- og lukketest for å kontrollere funksjonen.

Eier opplyser at utvendig vedlikehold dekkes av borettslaget.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid/levetid for vinduene er passert.

Trevinduer har normalt en forventet levetid på ca. 40–60 år ved normalt vedlikehold. Isolerglass har kortere forventet levetid, hvor 2-lags glass normalt har ca. 20–30 år og 3-lags glass ca. 25–35 år. Risikoen for redusert funksjon og punktering øker med alderen.

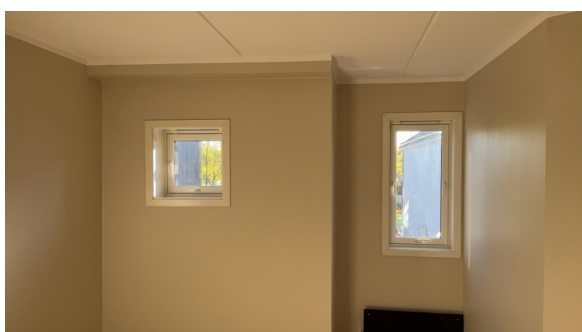
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduene i tiden fremover, da risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne øker med alderen.

Dersom vinduene ikke vedlikeholdes eller skiftes ut ved behov, kan dette føre til varmetap, fuktskader og økte kostnader.

# Tilstandsrapport



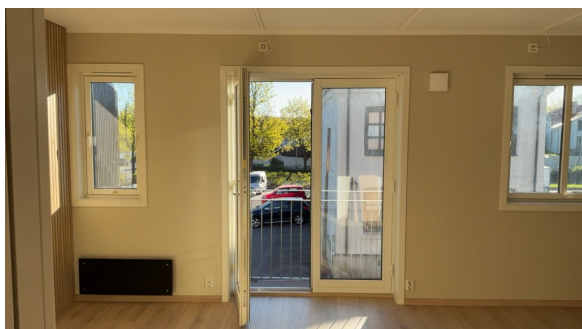
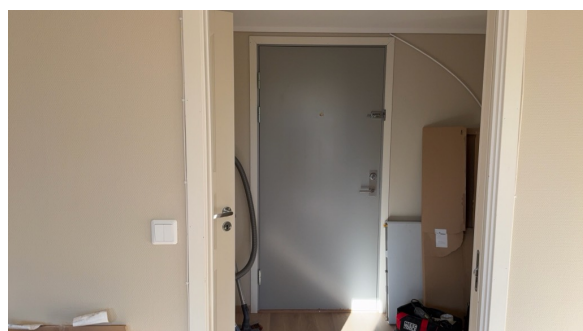
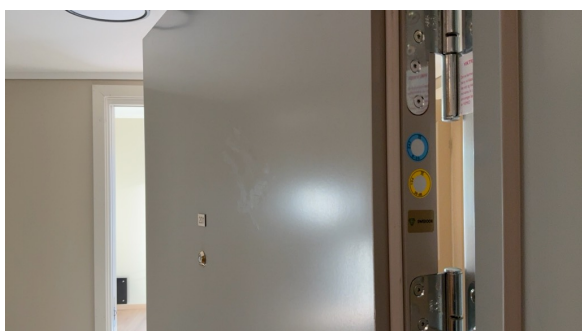
## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Malt balkongdør i tre.

Malt hovedytterdør med brannklasse B30.

Under befaringen ble ytterdører og balkongdører kontrollert både utvendig og innvendig, så langt det lot seg gjøre. Det ble også utført åpne- og lukketest for å kontrollere funksjon.



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er etablert fransk balkong med innadslående balkongdør og rekkverk montert foran åpningen. Fransk balkong har ikke målbart gulvareal og er derfor ikke medtatt i arealberegningen.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Det ble ikke registrert vesentlige avvik utover normal slitasje og bruksspor på overflater.

Mindre knirk, skjevheter, riss og ujevnheter kan forekomme som følge av alder, bruk og naturlige bevegelser i konstruksjonen.

Det er ikke foretatt målinger eller nærmere undersøkelser av dette, og kjøper oppfordres til å undersøke forholdet nærmere.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller av betongdekke.

Ved befarings ble det ikke registrert unormale skjevheter, svikt eller forhold som ga mistanke om vesentlige konstruksjonsmessige avvik. Mindre knirk, skjevheter og høydeforskjeller kan forekomme som følge av alder, bruk og naturlige bevegelser i konstruksjonen.

Etasjeskiller er ikke kontrollmålt med laser eller annen form for nøyaktig måling, utover visuell vurdering og enkle stikkprøver under befarings. Kjøper oppfordres til å foreta egne nærmere undersøkelser dersom forholdet anses som viktig.

### TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Undertegnede har ikke særskilt kompetanse til å vurdere piper og ildsteder opp mot gjeldende forskriftskrav. For nærmere vurdering av forskriftsmessig utførelse og tilstand anbefales kontakt med lokalt feie- og tilsynsvesen.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert sprekker eller synlige skader på pipen. Ildstedet er ikke funksjonstestet.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendige dører av såkalte lettdører.

Mindre bruksmerker er observert.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### LEILIGHET 201 > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og gulv med varmekabler, samt slett, malt himling. Overflater er visuelt kontrollert uten registrerte skader utover normal bruksslitasje. Sanitærutstyr og innredning fremstår i normal stand og består av servantskap med nedfelt servant, speil, gulvstående toalett, dusjvegger med veggmontert armatur og opplegg for vaskemaskin.

Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk, noe som kan medføre økt risiko for vannansamling og fuktskader. Sluk er av plasttype uten synlig membran, og type/utførelse av tettesjikt er ukjent. Mer enn halvparten av forventet levetid for tettesjiktet er sannsynligvis passert, noe som gir økt usikkerhet knyttet til videre brukstid. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon eller følge opp med jevnlig kontroll. Hulltaking er ikke utført, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

### LEILIGHET 201 > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Flislagte vegger med slett, malt himling.

Vegger og himling er visuelt kontrollert for riss, sprekker, fuger, skjøter og overganger. Det er kontrollert for bom i fliser der dette er aktuelt, samt forhold som kan indikere fuktskader. Det er også sett etter spor etter skadedyr, vurdert eventuelle vinduer og dører i våtsone, samt kontrollert ventiler der disse forekommer.

### LEILIGHET 201 > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler under.

Gulvet er visuelt kontrollert for riss, sprekker, fuger og skjøter. Det er kontrollert for bom i fliser der dette er aktuelt, samt tegn til fukt, råte, mugg eller skadedyr. Fall mot sluk er kontrollert der dette var mulig, samt terskel, eventuelle skader og høydeforskjell ved dørterskel. For gulv uten fliser er det også lyttet etter knirk.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt mindre fall enn 25 mm fra topp sluk til dørterskel.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann.

Utilstrekkelig fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer i omkringliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET 201 > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk uten synlig tettesjikt eller membran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid for tettesjiktet er passert.

Forventet levetid for tettesjikt/membran er normalt 10–20 år, avhengig av utførelse og bruk.

Type og utførelse av membran/tettesjikt er ukjent, noe som medfører usikkerhet om tilstanden og levetiden til konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt for å redusere usikkerheten rundt tilstand og levetid.

Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør tilstanden overvåkes nøye, og det må påregnes at tettesjiktet kan ha begrenset gjenværende levetid.

Manglende eller svekket tettesjikt kan medføre økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



## LEILIGHET 201 > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Ingen registrerte avvik på sanitærutstyr og innredning utover normal bruksslitasje i henhold til hva som kan forventes ut fra alder.

Innredningen består av:

- Skap med nedfelt servant og speil på vegg
- Gulvstående toalett
- Dusjvegger med armatur på vegg
- Opplegg for vaskemaskin

# Tilstandsrapport



## LEILIGHET 201 > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.



## LEILIGHET 201 > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da eier ikke ønsket dette av visuelle hensyn. Eier opplyser videre at det etter deres vurdering ikke skal foreligge fuktskader i badet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking er ikke utført da eier ikke ønsket dette av visuelle hensyn.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres hulltaking for å undersøke eventuelle skjulte skader i tilliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av at hulltaking ikke er utført, er økt usikkerhet om tilstanden, og det kan foreligge skjulte fukt- eller råteskader som ikke er avdekket.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### LEILIGHET 201 > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet består av:

- Slette fronter
- Platetopp
- Komfyr
- Kombiskap
- Oppvaskmaskin
- Vannstoppersystem under oppvaskkum.

Det mangler komfyrvakt.

### LEILIGHET 201 > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Rør-i-rør-system i fordelerskap på bad.

Vannledningene er visuelt kontrollert der de er tilgjengelige. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, skader eller andre avvik på de delene av installasjonen som var mulig å inspisere.

##### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

##### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



#### TG 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Avløpsrør er visuelt kontrollert der de er tilgjengelige.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, skader eller andre avvik på de delene av installasjonen som var mulig å inspisere.

##### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg og/eller mulighet for åpning av vinduer. Soverom har kun ventiler i vinduene.

### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Soverom har begrenset ventilasjon, da det ikke er observert lufteventil i yttervegg. Dette kan medføre redusert luftutskifting og påvirke innneklimaet negativt.

### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres lufteventil i yttervegg på soverom for å bedre luftutskiftingen og sikre tilfredsstillende innneklima.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktighet og risiko for mugg- og fuktskader.

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er observert elektriske panelovner på soverom og i stue.



## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsberederen kontrolleres med hensyn til alder, plassering og generell tilstand. Det undersøkes for tegn til avdrypp, lekkasjer og fuktskjolder, samt om berederen står på et forsvarlig og tilstrekkelig understøttet fundament. Videre vurderes om berederen har tilfredsstillende lekkasjesikring, eksempelvis med avrenning til sluk eller automatisk vannstoppeventil der den er plassert i tørt rom.

Plassering av varmtvannsbereder: under kjøkkenbenk. Tilkomst er ikke mulig, det er kun mulig gjennom inspeksjonsluke.

Størrelse på varmtvannsbereder (liter): Basert på erfaring anslås berederen til å være ca. 120 liter.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilkomsten for inspeksjon er begrenset og ikke tilfredsstillende. Det er derfor ikke mulig å vurdere varmtvannsberederens tilstand på en forsvarlig måte.

Kunden har opplyst at tiltak for å installere inspeksjonsluke for varmtvannsberederen vil bli utført.

### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

# Tilstandsrapport

Tilkomsten til varmtvannsberederen bør forbedres slik at nødvendig inspeksjon og vedlikehold kan gjennomføres.

Konsekvensen av begrenset tilkomst er at eventuelle lekkasjer eller skader kan forbli uoppdaget, noe som øker risikoen for vannskader og reduserer muligheten for å oppdage feil på et tidlig tidspunkt.

Kunden har opplyst at tiltak for å installere inspeksjonsluke for varmtvannsberederen vil bli utført.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i entre og er utstyrt med automatsikringer. Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget utover visuell vurdering.

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.

**2006 Kilde: Eier**

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

**Nei Kilde: Eier**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

**Samsvarserklæring var ikke tilgjengelig i sikringsskapet ved befaring. Dokumentasjon kan være lagret digitalt, eksempelvis i Boligmappa.no. Det anbefales at kjøper innhenter tilgjengelig dokumentasjon.**

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

**Nei Det er ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført el-tilsyn eller kontroll de siste 5 årene. Det anbefales å gjennomføre jevnlig kontroll av det elektriske anlegget, normalt hvert 5. år.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei Kilde: Eier**

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

**Nei Kilde: Eier**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

# Tilstandsrapport

11.  
**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 Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag. Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.**

## Generell kommentar

Den bygningsakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningsakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Berederen har en ukjent tilkobling.

I 2014 kom det nye krav, der hvor at nye varmtvannsberedere som monteres over >1500W skal fast tilkobles. NEK400:823.55



## 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 bygningsakkyndige 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

Fagkyndige skal kontrollere om det foreligger avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Det ble ved befaring ikke avdekket synlige avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet basert på visuell kontroll av tilgjengelige installasjoner. Vurderingen er gjort innenfor rammene av en begrenset visuell gjennomgang, og det er ikke foretatt tekniske målinger eller inngrep i anlegget.

Radon er ikke kontrollert, og kjøper må undersøke dette nærmere.

# 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

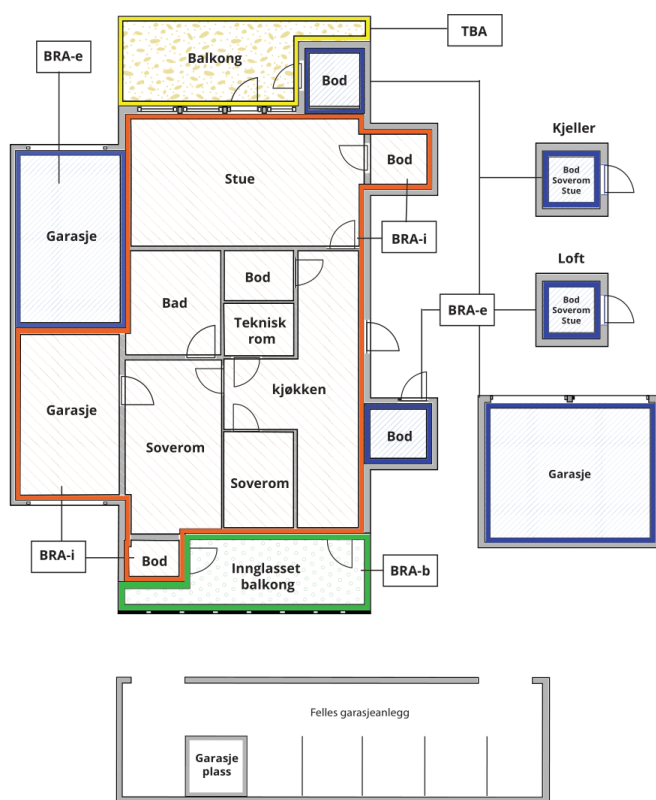
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet 201	44	5		49	
<b>SUM</b>	<b>44</b>	<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>49</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet 201	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken	Bod	

## Kommentar

Takhøyden er målt på utvalgte steder i hvert rom der dette har vært mulig. Takhøyden kan variere innenfor rommene, spesielt ved skrå himlinger.

Entre 2,19 meter  
Bad 2,14 meter  
Soverom 2,45 meter  
Stue/kjøkken 2,46 meter

Boligen er oppmålt etter beste evne ved bruk av enkle måleverktøy som laser, målebånd og tommestokk, i henhold til NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger.

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

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.

På grunn av boligens utforming med flere vinkler er det krevende å måle opp arealet helt nøyaktig noe som kan medføre måleavvik.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke fremlagt.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* hjemmelshaver opplyser om at innvendig oppussing av overflater er utført i form av nytt kjøkken, maling av innvendige overflater, nytt gulv i entre, stue/kjøkken og soverom samt ny innredning på bad etterfølge av skap med nedfelt servant og dusjvegger med armatur på vegg.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Jan Eivind Jansen Holmgren	Takstingeniør
	Paeraw Hadad	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	1433		0	1653.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Løkkegata 33

### Hjemmelshaver

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
/Skarmyra Moss Borettslag	989369490		

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

11

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	
2	08.05.2026	
3	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Struktur, metode og begrepsbruk bygger på **NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig**, samt gjeldende regler for arealmåling etter **NS 3940:2023** og forskrift til avhendingslova.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for opplysninger som er tilbakeholdt eller gitt uriktig av eier eller andre, når disse har betydning for vurderingen. Rapporten beskriver registrerte avvik og forhold som avviker fra forventet referansenivå, samt forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Rapporten er ikke en garanti for at det ikke foreligger skjulte feil, skader eller mangler.

Tilstandsgrader og vurderinger er basert på observerte symptomer, bygningsdelens alder, dokumentasjon som er fremlagt, og undersøkelser som er utført innenfor oppdragets rammer. Når det gis anbefaling om nærmere undersøkelser, vedlikehold, tiltak eller utskifting, må dette ikke forveksles med et konkret pristilbud eller en detaljprosjektert løsning. Eventuelle kostnadsanslag vil være grove og skjønsmessige vurderinger, og vil kunne variere med omfang, metodevalg, materialvalg, tilgjengelighet og markedspris.

### Vurdering mot byggregler

Bygningssakkyndig vurderer normalt bygningsdeler opp mot det referansenivået som følger av byggeskikk, alminnelig praksis og regelverk på oppføringstidspunktet, når dette er relevant og kjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot gjeldende krav eller dagens forventede sikkerhetsnivå, særlig der forholdet kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet, eller der forskrift og standard krever dette. Dette kan blant annet gjelde våtrom, brann- og rømningsforhold, rekkverk, trapper og enkelte bruksendringer. Slike forhold kan bli omtalt som avvik selv om det ikke nødvendigvis foreligger et offentligrettslig pålegg om utbedring.

### Presiseringer

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygningen med mindre annet fremgår særskilt. Tilleggsbygninger, boder, garasjer, uthus og andre sekundære byggverk kan være gitt en enklere beskrivelse dersom ikke annet er avtalt.

Skjulte konstruksjoner, lukkede installasjoner og bygningsdeler uten tilgjengelig dokumentasjon vurderes ut fra alder, synlige symptomer, risikoforhold og det som ellers har vært mulig å fastslå ved befaringen.

Fastmonterte installasjoner og innredninger demonteres normalt ikke. Det utføres ikke inngrep som kan medføre skade eller som ligger utenfor oppdragets forutsetninger, med mindre dette er særskilt avtalt og akseptert av eier.

Fuktundersøkelser, hulltaking og andre inngrep i konstruksjoner utføres bare innenfor rammene av forskriften, standarden og det som er avtalt med eier. Der slik undersøkelse ikke er gjennomført, vil vurderingen bygge på tilgjengelige observasjoner, målinger og risikovurdering.

Kontroll av romfunksjon, bruksenhet og arealdisponering skjer innenfor rammene av fremlagt dokumentasjon og tilgjengelige tegninger. Rapporten er ikke en full byggesaksjuridisk gjennomgang av lovlighet, godkjenninger eller offentligrettslige forhold, med mindre dette er særskilt en del av oppdraget.

Elektriske installasjoner og branntekniske forhold omtales i den utstrekning forskriften og standarden krever det, men dette er ikke en full el-kontroll eller en detaljert brannteknisk prosjekteringsvurdering. Ved behov kan det anbefales videre undersøkelser utført av kvalifisert fagperson. Standard Norge opplyser at elektrisk anlegg og branntekniske forhold fortsatt inngår i analysen i NS 3600:2025, men uten tilstandsgrad.

### Tilleggsundersøkelser

Etter særskilt avtale kan tilstandsanalysen utvides med tilleggsundersøkelser utover minimumskravene i forskrift og standard. Dette kan for eksempel gjelde mer omfattende fuktundersøkelser, teknisk verdi, klimarobusthet, energieffektivitet eller andre spesielle vurderinger. Standard Norge opplyser at slike tilleggsvurderinger er omtalt i NS 3600:2025.

### Befaringen

Rapporten bygger på befaring og undersøkelser utført innenfor de rammene som følger av forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025. Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuelle observasjoner, enkle kontroller, relevante målinger og stikkprøver der dette er aktuelt og mulig.

I praksis innebærer dette blant annet at:

- befaringen i hovedsak er begrenset til tilgjengelige flater og bygningsdeler
- skjulte flater, lukkede konstruksjoner og områder som er tildekket, innbygget, møblert, snødekket eller utilgjengelige, ikke kan vurderes fullt ut
- det normalt ikke utføres destruktive inngrep eller full funksjonsprøving av alle bygningsdeler og tekniske installasjoner
- tak, kryperom, loft, drenering, rørføringer og andre risikoutsatte konstruksjoner vurderes ut fra tilgjengelighet, sikkerhet og hva som er mulig å observere på befaringsstidspunktet
- hvitevarer, løsøre, møblering, innbo og annet inventar er ikke en del av vurderingen, med mindre det har direkte betydning for undersøkelsen av bygningsdelene

Der forhold ikke har latt seg undersøke, skal dette fremgå av rapporten.

### Uttrykk og definisjoner

Begreper i rapporten forstås i samsvar med forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025. Med referansenivå menes det nivået en bygningsdel eller et forhold vurderes opp mot, basert på alder, byggeskikk, dokumentasjon, regelverk og forventet funksjon. Tilstand beskriver bygningsdelens tekniske eller funksjonelle status på befaringsstidspunktet. Symptomer er observerbare tegn som kan indikere slitasje, skade, svikt eller risiko. Fuktregistrering, fuktmåling, hulltaking, skadegjørere, normal slitasje og forventet gjenværende brukstid forstås etter vanlig faglig terminologi og de definisjoner som følger av standard og praksis.

### Arealberegning for boenheter

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder på oppmålingstidspunktet.

Bruksareal (BRA) omfatter måleverdig areal innenfor omsluttende vegger og kan deles i **BRA-i**, **BRA-e** og eventuelt **BRA-b**, i samsvar med gjeldende regelverk og standard. Der det er relevant, kan også terrasse- og balkongareal (TBA), gulvareal

# Forutsetninger

(GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses.

Arealmåling tar utgangspunkt i måleverdighet etter standarden og er ikke i seg selv en bekreftelse på at rommet er lovlig omsøkt, godkjent eller lovlig brukt til dagens formål. Opplysninger om areal kan derfor ikke alene benyttes som grunnlag for verdifastsettelse.

Rom utenfor selve boenheten som eier har opplyst eller anvist at tilhører boenheten, kan være målt og inkludert som BRA-e dersom vilkårene for dette er oppfylt. Dersom dokumentasjon på tilhørighet ikke er fremlagt, må dette vurderes av bruker av rapporten.

## PERSONVERN

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