

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Ekebergbakken 12 , 1823 KNAPSTAD

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 835, bnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 13975-3380

Eiendomsverdi ref nr: TQ4098

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen



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

Moen Takst AS

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



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink that reads "Are Johan Moen".

Are Johan Moen

are@moentakst.no

415 58 912



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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig med underetasje og 1. etasje. Bygningen ble oppført i 1973. Grunnmur i lettklinkerblokker. Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med liggende trekledning. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er teknet med takshingel. Årstall for taktekking er ukjent, men er skiftet siden byggeåret. Vinduer med rammer og karmen i tre. Vindusglass er av 2-lags isolerglass fra 2021-2022.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkkenet med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra rundt 2018, og har slette, gråtonede fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp samt kjø- og frysenskap. Vaskerom i 1. etasje, overflateoppusset rundt 2018. Det er flislagte overflater på gulv og malte plater på vegger. Vaskerommet er innredet med skapinnredning samt laminert benk med nedfelt vaskekum. Bad i underetasje, overflateoppusset rundt 2005 (tidligere salgsoppgave). Det er fliser på gulvet og vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter, overhengende speil og belysning, dusjkabinett samt toalett.

Boligen fremstår med diverse avvik som vil kunne kreve ytterligere undersøkelser samt utbedringer i tiden som kommer.

Rapporten må leses i sin helhet.

Tomannsbolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Delvis takoverbygget veranda på ca. 17 m², vendt mot sydvest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Terrasse på ca. 29 m², med tilgang fra hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje:

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: MDF-panel og malte plater.

Himlinger: Malte plater.

Underetasje:

Gulv: Laminat. Fliser i bad.

Vegger: Mdf-panel og panel. Fliser i bad.

Himlinger: Takessplater.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i 1. etasje, overflateoppusset rundt 2018. Det er flislagte overflater på gulv og malte plater på vegger. Vaskerommet er innredet med skapinnredning samt laminert benk med nedfelt vaskekum. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Naturlig ventilering via ventil i himling.

Bad i underetasje, overflateoppusset rundt 2005 (tidligere salgsoppgave). Det er fliser på gulvet og vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter, overhengende speil og belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra rundt 2018, og har slette, gråtonede fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp samt kjø- og frysenskap. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av kompositt, er nedsenket i benkeplaten. Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyr og induksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Naturlig og elektrisk ventilering.

Oppvarming:

Vedovn underetasje.

Luft/luft varmepumpe fra 2012 i stue, type Panasonic.

Varmekabler i bad, ellers oppvarming med panelovner.

Annet:

Varmtvannstanken fra ca. 2018, er plassert i vaskerommet og er på 120 liter.

Sikringskap med hovedsakelig automatiske sikringer, inntaksboks på loft har manuelle skrusikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 572 m². Skrånende tomt, opparbeidet med plenareal og diverse beplantning. parkering skjer i garasjen, carport og gårdsplass.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Byggemeldte tegninger samsvarer ikke helt med dagens bruk. Det er åpnet opp mellom stue og kjøkken i 1.etasje og vegg mellom bod og soverom i underetasje er tatt bort til fordel for større stue. Ikke søkt om bruksendring av dette. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse til bruksendring foreligger.

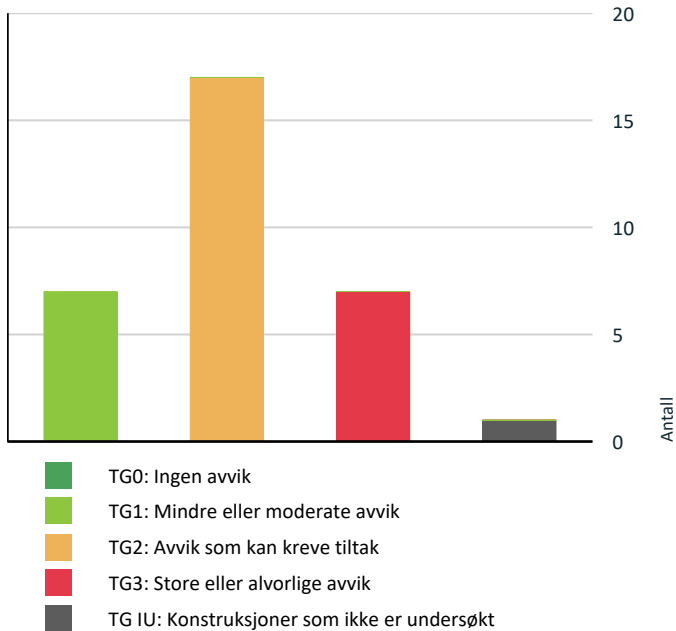
Garasje

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

Byggemeldte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk. Carport er ikke tegnet inn på tegning. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse foreligger.

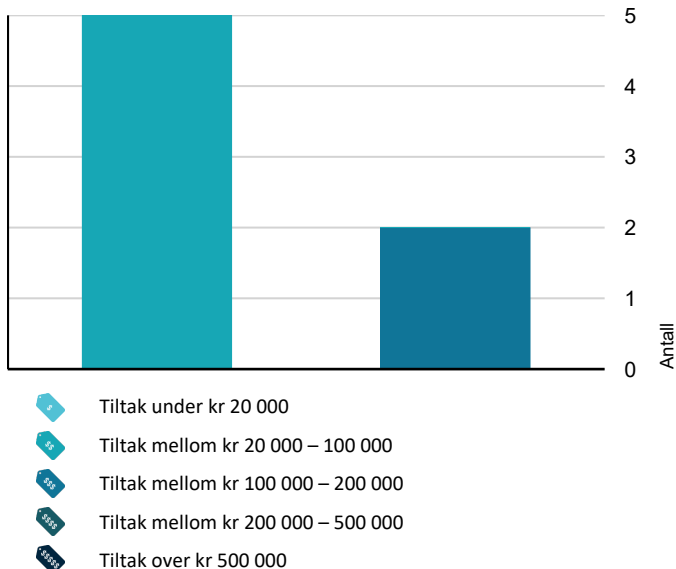
Sammendrag av boligens tilstand

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

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

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

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

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

-  **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** [Gå til side](#)







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

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

-  **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  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.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1973

Kommentar

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

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takshingel, undertaket er bordtak. Årstall for taktekking er ukjent, men er skiftet siden byggeåret.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Taktekkingen består av asfaltshingel som er over 15 år gammel. Dette innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Tekkingens tilstand vurderes ut fra alder og valgt materiale, som begge indikerer slitasje og mulig svekket funksjon.

- Takkonstruksjonen har synlig mosevekst og tegn til slitasje som følge av elde. Shingelen har begynt å slippe fra underlaget og er dårlig limt flere steder.

Konsekvens/tiltak

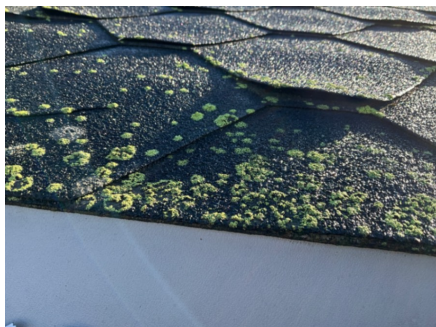
- Andre tiltak:

- Det anbefales å fjerne mose fra taket og overvåke tilstanden jevnlig.

- På grunn av alder og slitasje bør det påregnes utskifting av taktekking i nær fremtid for å unngå lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

- Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for vanninntrenging og skader på undertak og øvrige bygningsdeler.

- Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere nærmere inspeksjon av taket utført av fagperson under sikre forhold.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Pipe er delbeslått med blikk over tak.

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
 - Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.
 - Utvendige beslag har utettheter.
- Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for takrenner, nedløp og beslag er passert.
- Det er påvist rustdannelser på takrennekroker, pipebeslag og beslag til luftehatt.
- Det er påvist og målt forhøyede fuktverdier i himling i stue, som kan relateres til utettheter rundt pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å utbedre utettheter i beslag og skifte ut rustede takrennekroker, pipebeslag og beslag til luftehatt for å hindre videre fuktskader og lekkasjer.
- Tiltak bør iverksettes snarlig for å redusere risikoen for vanninntrenging i konstruksjonen, som kan føre til råte, soppdannelse og ytterligere skader på bygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal dreneres ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermer, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggens samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermer.
- Ikke tilstrekkelig tett rundt gjennomføring i vegg til varmepumpe utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres tilstrekkelig lufting mellom kledning og yttervegg for å sikre at eventuell fuktighet kan tørke ut, og for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.
- Ved utskifting av kledning bør korrekt oppbygning med lufting prioriteres, da manglende lufting kan føre til oppfukning og skade på veggkonstruksjonen over tid.
- Det anbefales også å tette rundt gjennomføringen til varmepumpen utvendig for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i veggkonstruksjonen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak.

Tilstandsrapport

Kaldt loft er delvis bordlagt.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Det er registrert områder med muggsopp og svertesopp i undertaket på loftet. Dette skyldes ofte for høy fuktighet på loftet, hvor fuktig luft fra boligen stiger opp og kondenserer når den kjøles ned. Dette kan være et resultat av feil eller manglende dampsperre. En dampsperre har som funksjon å hindre at fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen, hvor den kan forårsake kondens og fuktskader.

- Det er påvist fuktskjolder i undertaket rundt gjennomføringer. Det er også registrert skader i himlingen i stue, som kan relateres til dette forholdet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales å utbedre eller etablere dampsperre mellom bolig og loft for å hindre at fuktig inneluft trenger opp på loftet og forårsaker kondens og fuktskader, samt forhindre videre utvikling av muggsopp og svertesopp.

- Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for ytterligere fuktskader, soppvekst og forringelse av konstruksjonen, noe som kan medføre helsemessige utfordringer og redusert levetid for takkonstruksjonen.



TC2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med rammer og karmen i tre.

Vindusglass er av 2-lags isolerglass fra 2021-2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
 - Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Vrideren til vinduet i stue i underetasje er vanskelig å åpne og lukke.

- Beslaget til vinduet i stue i 1. etasje er dårlig festet, noe som har resultert i at beslaget ikke har tilstrekkelig fall bort fra vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vrideren til vinduet i stuen i underetasjen bør justeres eller utbedres for å sikre normal funksjon.

- Beslaget til vinduet i stuen i 1. etasje bør festes korrekt og gis tilstrekkelig fall bort fra vinduet for å hindre vannansamling og redusere risiko for fuktskader.

- Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til ytterligere slitasje på beslag og ramme, redusert brukervennlighet og økt risiko for skade på vinduet.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør fra 2021.

Ytterdør fra byggeåret.

Terrassedør med 2-lags isolerglass, fra 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

- Påvist manglende beslag i underkant av ytterdør i underetasje. Beslag og tetting rundt og særlig under dører, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i konstruksjon.

- Ved funksjonstesting av dører, ble det påvist at dør til underetasje subber/tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Dør må justeres for å sikre korrekt funksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje på dør og lås, samt risiko for at døren ikke fungerer som rømningsvei ved behov.

- Beslag og tetting under døren må utbedres for å sikre regntetthet. Uten tiltak kan vann trenge inn og forårsake fuktskader i konstruksjonen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Delvis takoverbygget veranda på ca. 17 m², vendt mot sydvest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Terrasse på ca. 29 m², med tilgang fra hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler på terrasser, som følge av eksponering for vær og vind over tid samt manglende vedlikehold.

- Det er påvist skjevheter i terrasse/veranda, sannsynligvis som følge av utilstrekkelig eller mangelfullt grunnarbeid og fundamentering

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Trevirket bør slipes, behandles og eventuelt byttes ut der det er mest slitt. Uten tiltak vil oppsprekking og slitasje forverres, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte og skader på terrassen.

- For å rette opp skjevhetene bør grunnarbeidet og fundamentering vurderes og eventuelt forbedres for å hindre videre setninger. Dersom tiltak ikke utføres, kan skjevhetene forverres over tid.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

5-trinns trapp av tre, til inngang ved vaskerom.

INNENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

1. etasje:

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: MDF-panel og malte plater.

Himlinger: Malte plater.

Underetasje:

Gulv: Laminat. Fliser i bad.

Vegger: Mdf-panel og panel. Fliser i bad.

Himlinger: Takessplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.
- Det er påvist generell slitasje på parkett i 1. etasje.
- Det er ellers påvist fuktskader i himling i forkant av pipeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av slitt parkett i 1. etasje for å sikre tilfredsstillende overflatekvalitet.
- Fuktskader i himlingen foran pipeløpet bør undersøkes nærmere og utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for sopp- og råteskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag mellom etasjene.

Støpt dekke mot grunnen.

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 ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser. I underetasje ble det målt ca. 27 mm avvik i stue og 12 mm i ett soverom. Lokalt ble det målt 18 mm over 2 meter i stue i underetasje. I 1. etasje ble det målt ca. 20 mm i stue. Lokalt ble det målt ca. 10 mm over 2 meter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
- Det anbefales å vurdere utbedring dersom det skal gjennomføres større oppgraderinger eller renoivering av gulvene.
- Konsekvensen av avvikene er hovedsakelig estetisk, men kan påvirke møblering og innredning.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe fra byggeåret.
Vedovn underetasje.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert, kan det være økt risiko for slitasje og funksjonssvikt i tiden fremover.
- Lukene må ikke komme nærmere brennbare materialer enn 300 mm, av hensyn til varmeutviklingen ved eventuell skorsteinsbrann. Alternativt kan brennbart materiale tildekkes med en plate av ubrennbart materiale. Under luke, skal gulv av brennbart materiale dekket med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra luka på minst 300 mm.
- ### Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- En ildfast plate under luke eller sotlukestein bør monteres for å sikre brannsikkerheten og lukke avviket. Uten tiltak kan gnister eller varm aske føre til brannfare i omkringliggende materialer.
- Pipen har passert mer enn halvparten av forventet levetid, noe som gir økt risiko for slitasje og funksjonssvikt. En grundigere vurdering anbefales for å sikre forsvarlig bruk og vurdere behov for rehabilitering.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt, og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17,8.

- Innforede kjellervegger anses som en risikokonstruksjon, hvor kontroll ikke er mulig uten å gjøre inngrep. Det ble foretatt hulltaking på ett utvalgt sted. Takstmannen ønsker å informere om risikoen i områdene som ikke er inspisert.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
 - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, og det må derfor påregnes fukt fra grunnen.
- Ved hulltaking ble det målt ca. 17,8 vektprosent fukt i veggen, noe som anses som for høyt. Det ble også påvist en del sand eller lignende langs lekten i den innforede veggen. Årsaken til dette er ukjent.
- Ved bruk av syl ble det påvist at muren bak papp var noe porøs. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres.
- ### Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til det høye fuktnivået og porøsiteten i muren.
- Tiltak for å redusere fukt fra grunnen, som etablering av fuktsperre og isolasjon, bør vurderes for å unngå risiko for muggvekst, sopp og skader på konstruksjonen.
- Manglende tiltak kan føre til forverring av tilstanden, med økt fare for fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

- Ved funksjonstesting, ble det påvist at enkelte dører subber mot karm eller terskel, noe som skyldes monteringsavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Avviket krever ingen umiddelbare tiltak, men det bør vurderes justering av dører som subber mot karm eller terskel for å unngå økt slitasje og redusert funksjonalitet over tid.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i 1. etasje, overflateoppusset rundt 2018. Det er flislagte overflater på gulv og malte plater på vegger. Vaskerommet er innredet med skapinnredning samt laminert benk med nedfelt vaskeikum. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Naturlig ventilering via ventil i himling.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

- Det er ikke etablert tettesjikt i vaskerommet.

- Sluket er plassert under vaskemaskinen og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Vurderingen av sluket er derfor mangelfull.

- Det er svakt fall mot sluk.

- Fuktskader er observert på sokkelen ved siden av vaskemaskinen.

- Det må påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at rommet skal tåle normal bruk etter dagens krav til tett våtsone. Samlet tilstandsgrad 3 (TG 3) er satt på bakgrunn av rommets alder og manglende tetthet i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Vaskerommet bør oppgraderes med godkjent tettesjikt for å tåle normal bruk som våtrom etter dagens krav.
- Manglende tetthet og utilstrekkelig fall mot sluk medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
- Sluket bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold for å redusere risikoen for skjulte lekkasjer og tette avløp.
- Fuktskader på sokkelen må utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for mugg- og råteskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i underetasje, overflateoppusset rundt 2005 (tidligere salgsoppgave). Det er fliser på gulvet og vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter, overhengende speil og belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm.

Foretatt stikktagninger etter bom/hulrom under flis. Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
 - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punkt laser. Målt ca. 20 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk på deler av gulvet. Våtrommet kan fungere ved normal bruk, men avviket innebærer at vann ikke nødvendigvis ledes effektivt til sluket. Ved større vannsøl eller lekkasje kan dette føre til oppsamling av vann på gulvet og økt risiko for fuktpåvirkning i tilstøtende rom. Utbedring av fallforhold anbefales.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Over halvparten av forventet brukstid for tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkerhet knyttet til om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett med avløp til sluket.

- Det foreligger ingen garanti for tettesjiktets tilstand, og tidspunktet for nødvendig utskifting er usikkert.

- Sluket er ikke byttet i forbindelse med oppussing av badet, og forventet brukstid på sluket er oppbrukt. Dette kan redusere våtrommets levetid.

- Klemt membranløsning utenfor klemring er ikke påvist. Det er heller ikke påvist tilfredsstillende tetting rundt gjennomføringer i vegg ned mot gulv.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det bør vurderes å oppgradere både sluk og tettesjikt/membran, da disse har overskredet forventet brukstid og det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen.

- Manglende dokumentasjon og usikker tilstand på tettesjiktet medfører økt risiko for lekkasjer, som kan føre til vannskader på badet og tilstøtende konstruksjoner, samt store økonomiske konsekvenser.

- Det anbefales å benytte tett dusjkabinett med avløp til sluk for å redusere risikoen for vannskader inntil full rehabilitering kan gjennomføres.

- Jevnlig rensing av sluket er viktig for å forhindre at vann blir stående og for å redusere risikoen for lekkasjer rundt sluket.

- Kostnadsestimat er kun for etablering av nytt tettesjikt og sluk og ikke for renovering av våtrom. Utbedring/etablering av tettesjikt er ofte dyrt og ikke økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, og bør sees i sammenheng med totalrenovering av våtrom. Dette medfører høyere kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegger mot grunnmur samt naboseksjon.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra rundt 2018, og har slette, gråtonede fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp samt kjøl- og fryseskap. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av kompositt, er nedsenket i benkeplaten. Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyr og induksjon.

Årstall: 2018

Kilde: Kontaktperson

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rørføringer er av kobber.
Stoppekran og vannmåler er plassert i bad.
- Røropplegg fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Kobberrørene er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og økt risiko for slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere utskifting av vannrørene, da alder og slitasje medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader.
- Ved oppgradering av våtrom bør utskifting av rør inngå i tiltakene for å redusere risikoen for plutselige skader og følgekostnader.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger er av plast. Det er ukjent om det ligger støpejern skjult i konstruksjonene.
- Røropplegg fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Avløpsrør i plast har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Innvendige avløpsrør fungerer i dag, men på grunn av alder er det økt risiko for lekkasjer eller tilstopping.
- Regelmessig inspeksjon bør gjennomføres for å avdekke eventuelle skader tidlig, slik at større fuktskader og kostnader kan unngås.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Naturlig og elektrisk ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Begrenset med tilluftsventiler i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør settes inn vegg- eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre god ventilasjon.

- Uten tiltak kan det oppstå dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og muggvekst.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft/luft varmepumpe fra 2012 i stue, type Panasonic.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

- Det anbefales å utføre service på varmepumpen for å sikre optimal funksjon og forlenge levetiden. Manglende service kan føre til redusert effektivitet, økte driftskostnader og risiko for plutselige driftsstans.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken fra ca. 2018, er plassert i vaskerommet og er på 120 liter.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med hovedsakelig automatiske sikringer, inntaksboksen på loftet har manuelle skrusikringer.

Varmekabler i bad.

Ellers oppvarming med panelovner.

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.

1973

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

Ukjent

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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, branntilløp 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?

Nei

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

Ja

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, men det er fjell og leire i området.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
 - Utvendig tetting/fuksikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.
- Det er delvis ikke synlig drenering rundt boligen. Manglende fuksikring øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen, spesielt mot grunnmur.
- Det er påvist og målt forhøyede fuktverdier i veggen ved hulltaking, noe som kan være tegn på begrenset effekt av eksisterende drenering og fuksikring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Gjennomfør ytterligere undersøkelser av drenering og tettesjikt for å kartlegge omfanget av funksjonssvikten.
- Vurder behov for utskifting eller forbedring av dreneringssystemet, da manglende tiltak kan føre til økt fuktbelastning og risiko for skader på grunnmur og bygningskonstruksjoner.

! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Påvist generelt store sprekker i mur. Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostskaader øke. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Horizontal sprekke/riss i grunnmur skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg. anbefaler å følge med på videre utvikling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Sprekkene i grunnmuren bør utbedres for å forhindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for vanninntrenging og frostsprengning. Videre bør utviklingen av sprekkenes følges nøye, da slike skader kan indikere setningsproblemer eller innpressing av kjellervegg, noe som kan medføre alvorlige konstruksjonsskader over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Justering av terreng rundt boligen anbefales for å sikre tilstrekkelig avrenning bort fra grunnmuren.
- Uten tiltak kan vann samle seg nær bygningen, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og fuktskader på grunnmur og fundamenter. Tiltak bør sees i sammenheng med redrenering rundt boligen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1973. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1973. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

- De utvendige avløps- og vannledningene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Dette indikerer at de er aldrende, og deres tilstand kan være svekket på grunn av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Parafintank er nedgravd i hage. Det er observert et påfyllingsrør utvendig, men det foreligger ingen opplysninger om eventuell oljetank på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Oljetanker som er tatt ut av bruk har fortsatt restolje. Derfor utgjør oljetanken fortsatt en forurensningsrisiko selv om den ikke lenger er i bruk. Derfor slås det fast i lovverket at hvis det oljefyrt oppvarmingssystemet fjernes, skal også oljetanken saneres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Oljetanken bør saneres eller renses for å redusere risikoen for forurensning. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan eventuell restolje lekke ut og forårsake jordforurensning, noe som kan medføre store økonomiske konsekvenser og miljøskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

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

Dette punkt 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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- 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.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket på balkong eller terrasse bør heves til dagens krav, og åpninger i rekkverk bør reduseres for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.
- Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.
- Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon bør vurderes, da forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helseisiko.
- Røykvarslerutstyr må utbedres eller suppleres i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging for å sikre tidlig varsling ved brann og redusere risikoen for personskade og materielle skader.
- Det bør også vurderes tiltak for å utbedre avvik i branncelleinndeling mellom enheter, da manglende eller utilstrekkelig branncelleinndeling kan medføre økt risiko for spredning av brann og røyk.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

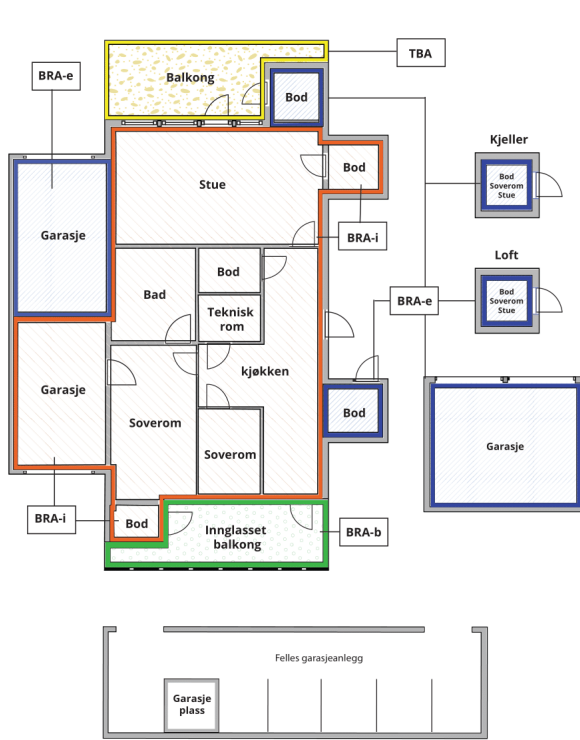
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	55			55	17
Underetasje	51			51	29
SUM	106				46
SUM BRA	106				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, vaskerom		
Underetasje	Bad, gang, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, entré		

Kommentar

Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO ved oppmåling av eiendommen. Skanneren registrerer ca. 420 000 laserpunkter per sekund og genererer en digital punkt-sky som danner en nøyaktig digital tvilling av bygningen. Dette gir et svært presist grunnlag for oppmåling, arealberegning og utarbeidelse av målsatte tegninger.

Skannedata for denne boligen kan også benyttes til en rekke andre formål, blant annet:

- utarbeidelse av målsatte plantegninger, snitt og fasader
- eksport av DWG- og andre CAD-filer for videre prosjektering
- grunnlag for arkitekt- og byggesøknader
- BIM-modellering og prosjektering
- dokumentasjon ved ombygging eller rehabilitering
- kontrollmåling av eksisterende bygg
- volum- og arealberegninger
- digital dokumentasjon for eiendomsforvaltning og drift

Dersom det er behov for DWG-filer, punkt-sky eller annet tegningsgrunnlag, kan dette leveres etter nærmere avtale.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger samsvarer ikke helt med dagens bruk. Det er åpnet opp mellom stue og kjøkken i 1. etasje og vegg mellom bod og soverom i underetasje er tatt bort til fordel for større stue. Ikke søkt om bruksendring av dette. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse til bruksendring foreligger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk. Carport er ikke tegnet inn på tegning. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse foreligger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	835	13		0	571.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ekebergbakken 12

Hjemmelshaver

Vik Toril Brynlund

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Ekebergbakken på Knapstad, ca. 350 meters gange fra jernbanestasjonen. Kort vei til barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg og barnehage. Det er frisør, tannlege, legekontor, Sushirestaurant og Kiwi i nærområdet.

Adkomstvei

Greie adkomstforhold.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 572 m². Skrånende tomt.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje på 22 m²

Bygningen er oppført med støpt plate på mark.

Ringmur er av lettklinker.

Yttervegger er lette bindingsverksvegger, som er kledd utvendig med trekledning.

Takkonstruksjonen er av tre, type saltak, som er tekket med asfalt takshingel.

Adkomst til garasje via garasjeport av tre.

Tilknyttet garasje finnes carport på ca. 18 m².

Vedlikehold o.l.:

- Garasjen står ovenfor noe vedlikehold.
- Avskallet puss på ringmur.
- Sprekker i betongdekket.

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	18.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	18.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

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.