

Tilstandsrapport



 Enebolig

 Ekholtveien 27, 1526 MOSS

 MOSS kommune

gnr. 193, bnr. 126

Sum areal alle bygg: BRA: 235 m² BRA-i: 207 m²



Befaringsdato: 11.12.2025

Rapportdato: 09.02.2026

Oppdragsnr.: 10021-1817

Referansenummer: LB7754

Foretak: Frosterød Takst AS

Takstingeniør: Ståle Frosterød



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.

Frosterød Takst AS

Takstmann Ståle Frosterød

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

For mer informasjon se www.takstmannen.no

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

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

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



Rapportansvarlig

Ståle Frosterød

staale@takstmannen.no

970 40 588



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

Bolig oppført med kjeller og 2 etasjer, utvendig adkomst til 1. etasje via overbygget ytterdør og fra stue til terrasse. Egen utvendig adkomst med nedgang til kjeller.

Kjeller oppført i mur og betong, resterende bolig hovedsakelig oppført i trekonstruksjoner.

Boligen ble påkostet med utskiftning av vinduer i 2017 (foruten 1 vindu i kjeller)

Boligen har behov for oppgraderinger av våtrom som har høy alder, utvendig har boligen eldre fasader som har skader og behov for vedlikehold.

Takkonstruksjon over terrasse må rives og bygges opp på nytt på grunn av skader og feil utførelse/dimensjoner på sperrer.

For ytterligere informasjon må alle bygningsdeler i denne rapport leses nøye.

Enebolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå ikke forsvarlig å utføre befaring med stige, høyde til takrenne er ca 5 meter.
Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Stort vindu stue datert 2024

Bygningen har teak hovedytterdør, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre (2017).

Terrasse oppfør helt eller delvis over betongkonstruksjon med tregulv, rekkverk i tre. Del av konstruksjonen i betong er fra byggeår.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, parkett, belegg og teppe.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, himlingsplater og strekt duk.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad for område er "Moderat til lav".

Boligen har mursteinspipe, parafinovn i 2. etasje og kombinert ved og parafinovn i stue 1. etasje.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke

foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har malt tretrapp med teppe i trinn mellom 1. og 2. etasje.

Innvendig har boligen malte glatte dører. I 1. etasje er det montert foldedør mellom trapperom og gang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

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

Baderom utstyrt med toalett, servantmøbbel og dusjgarnityr.
Rommet har naturlig ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

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

Bad

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

Rommet er utstyrt med toalett, servantmøbel og dusjkabinett.
Rommet har naturlig ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i trapp til kjeller.

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

Vaskerom

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

Rom i kjeller med sluk er ikke endret siden byggeår med overflater gulv og vegger med mur. I gulv er det etablert sluk og det er montert eldre innredning og røropplegg for vaskemaskin i rommet.

Rommet har naturlig ventilasjon.

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

Alle vegger rundt rommet er i mur og to av veggene er yttervegger.
Det er utført søk med fuktindikator Protimeter MMS 3 som ikke viser forhøyede verdier fra referansenivået i rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern og noe plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. spaler og veggventiler.

Det er installert varmepumpe luft til luft.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap plassert i trapp mellom 1. etasje og kjeller med automatiske sikringer.

Bygningen har montert røykvarsler og har løst slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon om byggegrunn, det er ikke utført noen undersøkelser for dette. Ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1957.

Bygningen har betonggrunnmur.

Terreng er opparbeidet rundt boligen inn mot yttervegg på alle sider.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1999. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1999. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er oljetank i stål. Oljetank er fra 1957. Tank er plassert i kjeller innmurt i rom under trapp ved hoveddør.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Plantegninger viser annen innredning av 1. etasje med soverom i stue mot syd og annen bruk av 2. etasje med kjøkken i soverom mot nord/vest og stue i soverom syd/vest. Boligen er i utgangspunktet oppført som en tomannsbolig men benyttes i dag som en enebolig. Overbygg tak ytterdør med dør/gang til kjeller fremkommer ikke på tegninger. Terrasse med tak fremkommer ikke på tegninger. Utvendig terrasse og takoverbygg er trolig oppført uten søknad.

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

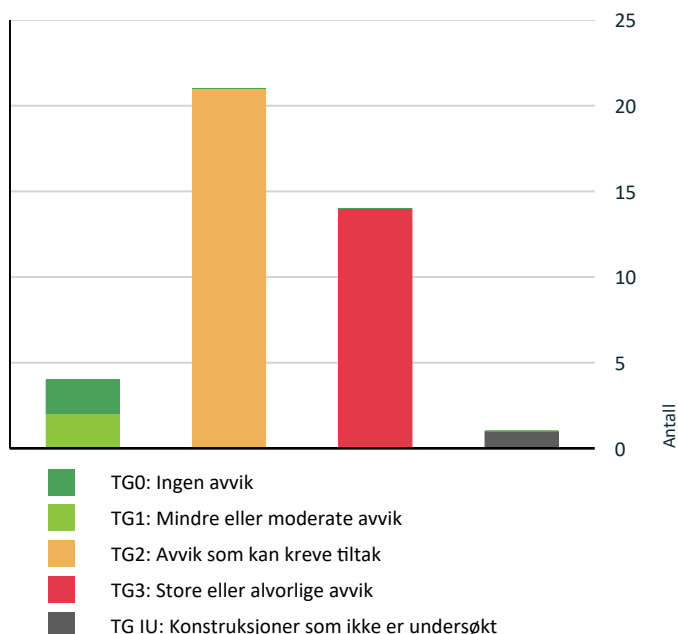
Garasje

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

Oppført garasje har et høyere areal enn hva som er oppført på tegninger fra 1983. Tegninger viser et areal på ca. 24 m² BTA, men oppmåling viser at garasjen innvendig er 29 m² BRA noe som etter beregninger er ca. 31 m² BRA. Sidedør på garasje er ikke tegnet inn på fasaden.

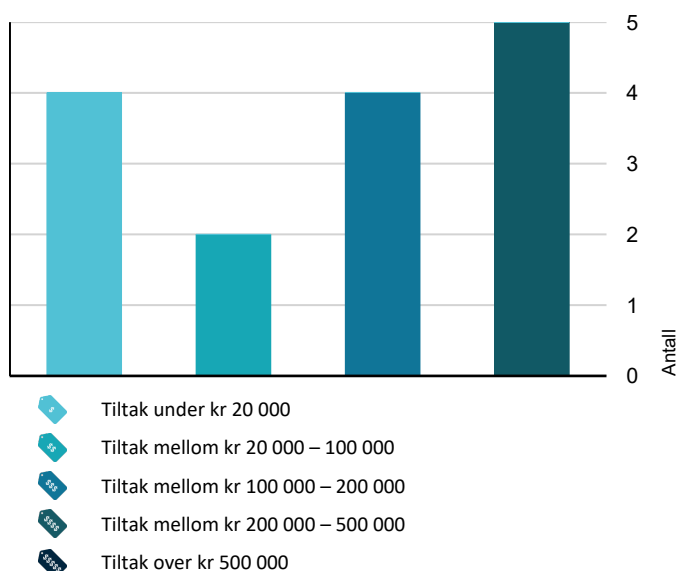
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon gang kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon terrasse [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper - 3 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper - ytterdør	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1957

Anvendelse

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Har behov for oppgraderinger og vedlikehold.

Kommentar

Opplyst av eier.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Tak og overbygg ytterdør/nedgang kjeller. Ukjent når dette er oppført.
Tilbygg	Terrasser og takoverbygg, ukjent når dette er oppført.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå ikke forsvarlig å utføre befaring med stige, høyde til takrenne er ca 5 meter.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

En eventuell lekkasje fra takteking vil gi følgeskader på andre bygningsdeler i boligen.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

En lekkasje fra beslag vil gi følgeskader på andre bygningsdeler i boligen.

TG 3 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

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

Fasader av trepanel har kraftig etterslep vedlikehold og det er ikke montert musetetning i nedre del av fasaden. Ikke tilstrekkelig lufting bak panel.

Konsekvens/tiltak

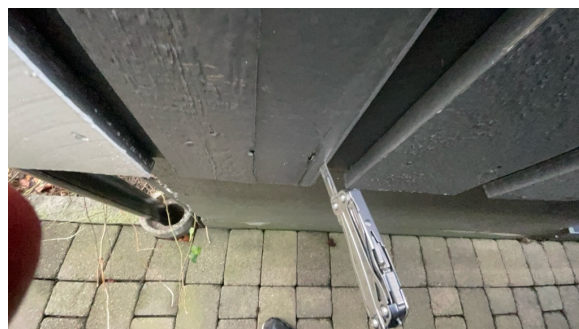
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Manglende tiltak med utskiftning skadet panel, vedlikehold og utlufting vil resultere i utvikling av skader som kan gi videre følgeskader i andre bygningsdeler.

Konstruksjon yttervegg er ikke tilgjengelig for kontroll så det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skader i veggkonstruksjonen nå fasaden med trepanel fjernes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Det er ingen lufting i gesimskasser og isolering ligger opp mot undertak. Synlige tegn på undertak at konstruksjonen er utsatt for kondens.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering må etableres.

Det må etableres lufting langs yttervegger mellom isolering og undertak samt utlufting i gesimskasser. Dagens løsning gir utfordringer med kondensering som kan/vil resultere i råteskader i konstruksjonen. Det kan være etablert skader i konstruksjonen i dag som ikke er synlige. Manglende tiltak vil resultere i skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



TG 3 Takkonstruksjon gang kjeller

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Rom i kjeller ved trapp er under podie til hoveddør

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konstruksjon/takkonstruksjon over rom i kjeller er oppført i betong uten dokumentert tekking og lufting slik slike konstruksjoner krever. Konstruksjonen er utsatt for kondensering og skader som følge av dette. Det er synlig i kjeller at vegger er utsatt for fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres isolering og tettesjikt i takkonstruksjon over rom i kjeller. Dagens løsning gir fare for fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Takkonstruksjon terrasse

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Enkel takkonstruksjon med rupanel og pappshingel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det er råteskadet i konstruksjonen, takteking av pappshingel er montert med fall på ca 9% noe som er for lite for dette produktet. Konstruksjonen er oppført med sperrer i 48*98 mm noe som er underdimensjonert. Takteking har lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen må rives og bygges opp på nytt med tilstrekkelig dimensjonering og riktig takfall/annet produkt som takteking. Manglende tiltak vil utgjøre risiko for at konstruksjonen kollapse og skader i konstruksjonen vil utvikles videre.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TO 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Stort vindu stue datert 2024.

Ved befaring var det et eldre vindu i kjeller med plassering under terrasse, dette er opplyst byttet etter befaringen.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

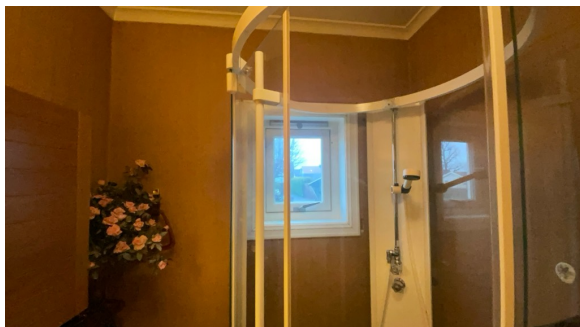
Vindu bad 1 etg ikke tilgjengelig på grunn av montert dusjkabinett.
Vinduer 2. etg syd subber noe, smøres vaskerom.
Utvendig beslagsarbeid er ikke fagmessig utført.
Vinduer som er montert i kjeller kan ikke snus i karm da de treffer fasaden av trepanel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres kontroll på vindu i badrom når kabinett er fjernet.
Vinduer som er trege i beslag må smøres.
Det må utføres endringer på deler av beslagsarbeid under vinduer.
En endring på bruk av vinduer i kjeller må utføres som endring på fasade.

Tilstandsrapport



Dører

Bygningen har teak hovedytterdør, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre (2017).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

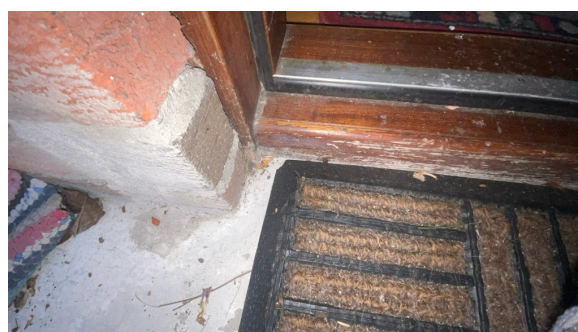
Utvendig hoveddør og dør til kjeller mangler beslag opp i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.

Utføre normalt vedlikehold, konsekvens av manglende vedlikehold er forkortet levetid på bygningsdelen.
Det må monteres beslag på undersiden terskel, konsekvens er fukt inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppfør helt eller delvis over betongkonstruksjon med tregulv, rekkverk i tre. Del av konstruksjonen i betong er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Gulv har kraftig skjevheter/setninger. Det er ikke mulig å utføre kontroll under terrassen da luke ikke lar seg åpne. Trekonstruksjoner har etterslep på vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Skjevheten i konstruksjonen skyldes setninger/skader eller ikke fagmessig utførelse på bærende konstruksjoner. Tiltak må utføres for oppretting, konsekvens av manglende tiltak er at forholdet vil utvikles videre og kan resultere i kollaps i konstruksjonen. Manglende tiltak for vedlikehold vil resultere i videre utvikling av skader som konsekvens.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Trapp i mur og betong med rekkverk i trekonstruksjoner fra terrasse ned til terreng.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Påviste skader må utbedres.

Det anbefales at skader i trapp utbedres og nytt rekkverk monteres, konsekvens på manglende tiltak vil være videre utvikling av skader og fare for personskader.



TG 3 Utvendige trapper - 2

Trapp i betong med rekkverk i tre fra terrasse ned til terreng.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det bør monteres nytt rekkverk, konsekvens for manglende tiltak er fare for personskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utvendige trapper - 3

Konstruksjon i tre med rekkverk i murblokker/tegl fra terrasse til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverkshøyde må endres og det må monteres rekkverk i trapp. Konsekvens av manglende tiltak er fare for personskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utvendige trapper - ytterdør

Trapp i mur med rekkverk i metall.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Det anbefales tiltak som sikrer rekkverk, konsekvens for store åpninger i rekkverk er fare for personskader.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, parkett, belegg og teppe. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, himlingsplater og strekt duk.

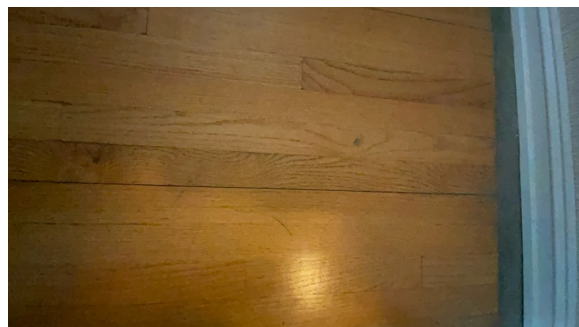
Vurdering av avvik:

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

Overflater har høy alder flere steder og noe synlig slitasje.
Noe sprekker i overflater,

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

kjeller:

Avvik bod med VVB avvik 20 mm laveste punkt ved dør fra gang, høyeste punkt diagonalt hjørne i rommet. Avvik innenfor 2 meter 10 mm.

Avvik liten bod mot vei 20 mm i hele rommet og 20 mm innenfor 2 meter.

1. etasje:

Avvik i stue er 12 mm i hele rommet som er målt diagonalt i rommet. Avvik innenfor 2 meter 7 mm.

Avvik kjøkken er 10 mm i hele rommet. Laveste punkt ved dør og høyeste punkt høyre side vindu. Avvik innenfor 2 meter 5 mm.

2. etasje:

Avvik gang 10 mm i hele rommet. Laveste punkt hjørne venstre side vedovn, høyeste punkt midt i rommet og høyre side dør stort soverom. Avvik innenfor 2 meter 13 mm målt midt i rommet.

Avvik stort soverom 19 mm i hele rommet. Høyeste punkt i hjørne ved dør, laveste punkt i innvendig hjørne på samme vegg inn mot soverom. Avvik innenfor 2 meter 15 mm.

Ved befaring er det observert vibrasjon i etasjeskiller ved normal gange.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Det anbefales tiltak for avstivning av konstruksjonen i etasjeskiller.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad for område er "Moderat til lav".

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales at det gjennomføres Radonmåling av leiligheten. Målinger skal utføres på den kalde tiden av året, anbefalt over 3 mnd.

Radongass er kreftfremkallende, og regnes for å være den viktigste risikofaktoren for lungekreft etter røyking. Forskere anslår at i Norge er radon årlig medvirkende årsak til rundt 370 lungekrefttilfeller

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, parafinovn i 2. etasje og kombinert ved og parafinovn i stue 1. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Del av pipe er i stue 1. etasje kledd inn og pipen er ikke synlig for kontroll av eventuelle sprekker som er et krav i henhold til forskrift

Det er observert riss i overflaten på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

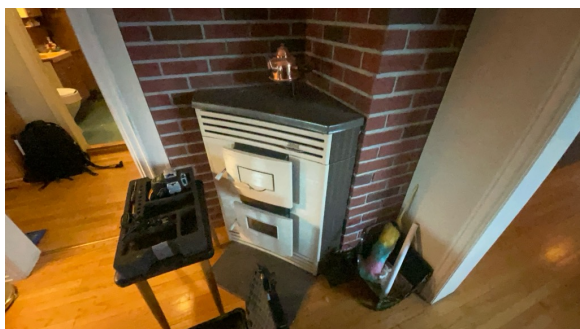
Tilstandsrapport

På grunn av pipens alder anbefales en innvendig kontroll av pipeløp, konsekvens av mangler på pipe vil være at det må påkostes nytt innvendig stålrør noe som anbefales at utføres.

Skal pipen brukes slik den er i dag på vegg som dekker pipe i 1. etasje fjernes.

Ovner som benytter parafin er i dag tilkopleet oljetank og oljeløfter, men det er ikke lov å benytte disse i dag.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.
- Overflaten har fuktskjolder.

Det er synlige sprekker og riss i konstruksjonen, deler av vegger er kledd inn med plater av Treull som ikke gir mulighet for kontroll av overflatene. Synlig saltutslag/fuktutslag på vegger og gulv.

Det er utført fuktmålinger i trevirke mot betonggulv og søk med fuktindikator som viser tegn til at det er fuktvandring i konstruksjonen.

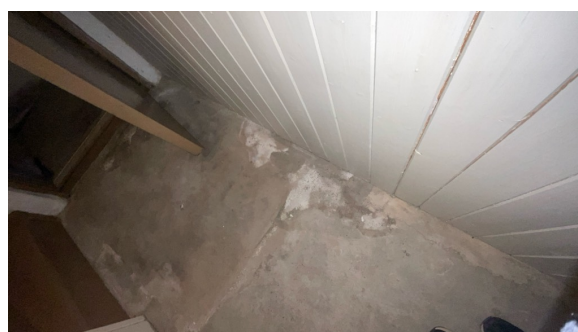
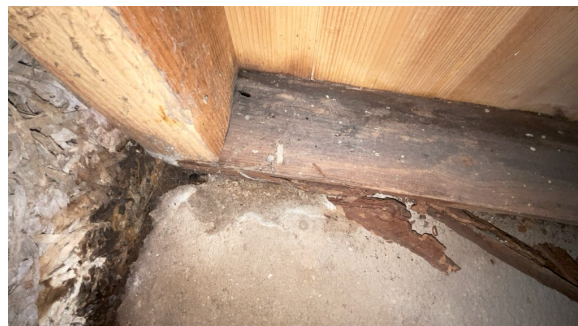
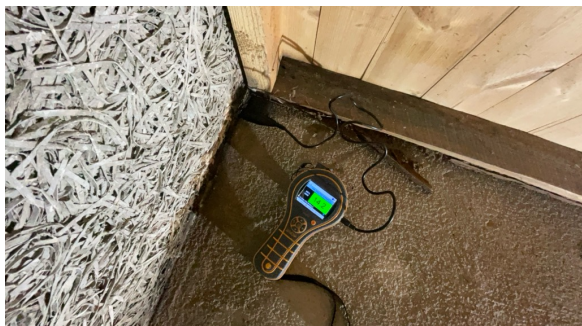
Noe trevirke ned mot betonggulv inn mot yttervegg har skader og høyere verdier av fukt, søk med fuktindikator gir høyere verdier for deler av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.
- Fuktskjolder er ofte et tegn på underliggende fuktproblemer, som kan føre til vekst av mugg og sopp. Dette kan skje både på synlige overflater og skjult inne i konstruksjonen.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Konstruksjonen som er oppført i byggeår har fundament i betong uten fuktsperre eller lag med materialer som hindrer kapillært oppsug av fuktighet, mot grunn er det ikke etablert fuktsikring eller isolering. Denne konstruksjonen vil alltid være utsatt for fuktpåkjenninger/kapillær transport av fuktighet. Påkostninger med utvendig drenering/isolering og etablering av fuktsperre mot grunn vil være anbefalte tiltak, men det vil ikke med sikkerhet hindre fuktopptak i yttervegger med fundament uten fuktsikring. Konsekvensen av dette er at det er stor risiko for å kle inn vegger i kjeller og benytte trekonstruksjoner i kontakt med mur og betong som er utsatt for fuktighet.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med tepper i trinn mellom 1. og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Det er synlig at det er utført utbedringer for mer stabil trapp på trappen mellom kjeller og 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Tiltak:

Det er påmontert trekonstruksjoner under trinn og det er utført innfestninger i trinn, konsekvensen er at konstruksjonen kan bli ustabil og få knirk på grunn av utførte arbeider.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

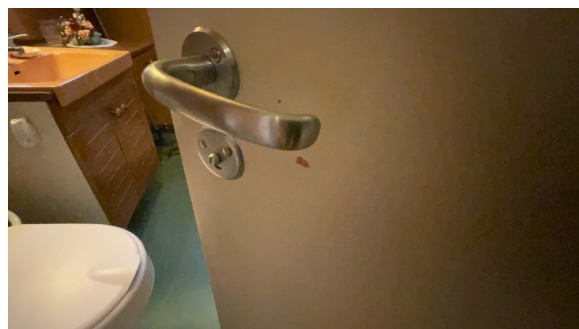
- Det er avvik:

Eldre dører har noe heng på håndtak, noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre låsekasser kan byttes for å bedre heng på håndtak, konsekvens for manglende tiltak er at forholdet vil utvikles videre.



VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

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

Baderom utstyrt med toalett, servantmøbbel og dusjgarnityr.
Rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Gulvbelegg er ikke klemt til sluk og har løse partier uten vedheft til gulv, årsak er fuktighet fra sluk og manglende mulighet for å klemme belegg mot sluk. Gulv har ikke tilfredsstillende fall til sluk 1:50, deler av gulv har mottfall.

Sluk i jern med plassert under servant har angrep av rust.

Innredning har skader på grunn av vannpåkjenning fra dusj.

Vegger har skader på grunn av fuktighet/vann fra dusj.

Vindu er plassert i våt sone, ingen membran i himling.

Det er ikke etablert luftespalte for tilluft til rommet.

Dårlig vanntrykk på installasjoner.

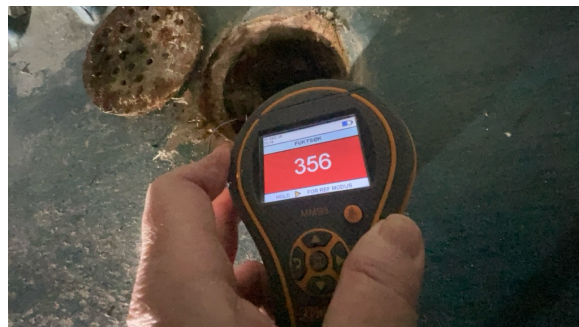
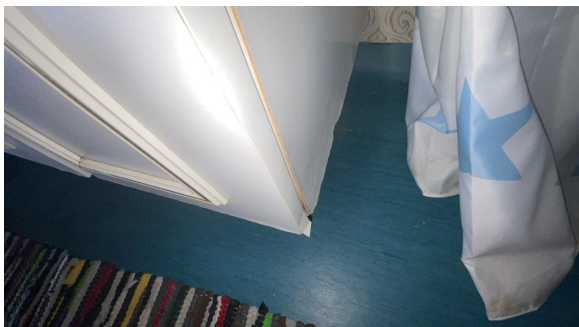
Himling har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrom må totalrenoveres, ytterligere bruk av rommet uten oppgraderinger vil kunne gi konsekvenser med følgeskader på andre bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

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

Rommet er utstyrt med toalett, servanbmøbel og dusjkabinett.
Rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Gulvbelegg er ikke klemt til sluk og har løse partier uten vedheft til gulv, årsak er fuktighet fra sluk og manglende mulighet for å klemme belegg mot sluk.
Gulv har ikke tilfredsstillende fall til sluk 1:50.

Utette gjennomføringer på belegg i gulv.

Sluk i jern med plassert under servant har angrep av rust.

Dør på kabinett er skjev og lukker dårlig.

Vannivå stiger i sluk med bruk av vann.

Vindu er plassert i våt sone.

Det er ikke etablert luftespalte for tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrom må totalrenoveres, ytterligere bruk av rommet uten oppgraderinger vil kunne gi konsekvenser med følgeskader på andre bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

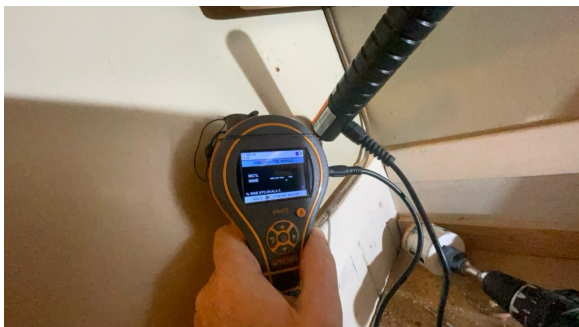


1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

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

Tilstandsrapport

Rom i kjeller med sluk er ikke endret siden byggeår med overflater gulv og vegger med mur. I gulv er det etablert sluk og det er montert eldre innredning og røropplegg for vaskemaskin i rommet.

Rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er ikke oppbygd som våtrom, det er ikke etablert vanntette sjikt/membraner.

Det er ikke etablert luftespalte for tilluft til rommet.

Innredning har slitasje etter alder og bruk.

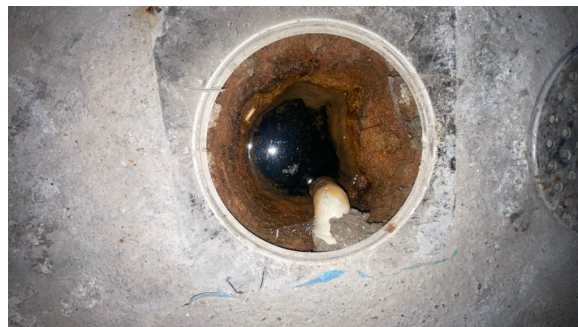
Sluk i gulv av jern har rustangrep.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Rommet tilfredsstiller ikke krav til våtrom slik som man forventer at våtrom utføres i dag. Konsekvensen av videre bruk av rommet kan være følgeskader på andre konstruksjoner med risikoen ansees som liten på grunn av plasseringen av rommet i kjeller og at rommet har sluk. Imidlertid har sluk og rør i gulv høy alder som vil påkrevne utskiftninger på kort sikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Alle vegger rundt rommet er i mur og to av veggene er yttervegger. Det er utført søk med fuktindikator Protimeter MMS 3 som ikke viser forhyede verdier fra referansenivået i rommet.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

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



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonen har passert mer en 50% av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

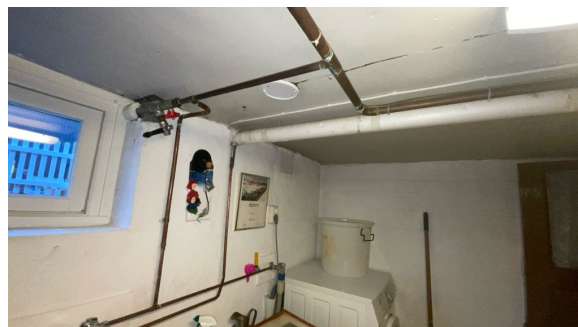
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er observert dårlig vanntrykk i deler av boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales full utskiftning av anlegg i forbindelse med oppgradering av våtrom. Konsekvensen av manglende tiltak vil kunne bli lekkasjer som gir følgeskader på andre bygningsdeler.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og noe plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales full utskiftning av anlegg i forbindelse med oppgradering av våtrom. Konsekvensen av manglende tiltak vil kunne bli lekkasjer som gir følgeskader på andre bygningsdeler.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. spaler og veggventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det anbefales at det etableres veggventiler i alle rom som ikke har dette i dag.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Tilstandsrapport

Konsekvens for mindre ventilasjon er dårlig innemiljø og fare for kondensering.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe luft til luft.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

VVB er tilkopledd med løs stikkontakt, dette er ikke i henhold til dagens forskrift men dette var normalt tidligere. Det anbefales imidlertid at tilkoplingen gjøres med fast tilkopling da dette medfører risiko for brann. Det er ikke krav til å endre dette kun en anbefaling. Tilkoplingen er sjekket uten at det er funnet symptomer på utvikling/varmegang.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Utskifting av VVB vil sikre videre drift, når VVB plutselig ikke virker vil dette medføre at boligen vil kunne måtte være uten varmt vann i en periode.



TG 2 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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap plassert i trapp mellom 1. etasje og kjeller med automatiske sikringer.

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.

1957

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget.

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

Nei - Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.

- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 22.10.2015

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

Generell kommentar

Kraftig during i sikringsskap, forholdet må undersøkes ytterligere.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Bygningen har montert røykvarsler og har løst slukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Apparat er eldre en 10 år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Mangler varsling i kjeller.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det foreligger ingen dokumentasjon om byggegrunn, det er ikke utført noen undersøkelser for dette. Ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1957.

Vurdering av avvik:

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

Ingen påkostninger siden byggeår, symptomer flere steder for fuktvandring i mur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Drenering har en alder på 68 år og har passert forventet levetid. Konsekvensen av manglende tiltak er økt fuktighet i kjeller på grunn av manglende fuktsikring og funksjon på drenering.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Det er montert treull på deler av konstruksjonen og utvendig er ikke mur synlig under terreng. Det er observert synlige sprekker i mur flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tiltak:

Ved utvendig montering av ny drenering vil hele muren bli avdekket på en side, lokale utbedringer må påregnes der det er oppstått sprekker i dag. Konsekvensen for manglende tiltak om forholdene utvikles videre er økt fukt/vann inn i konstruksjonen som vil påføre bygningsdelene skader. Synlig ur med løs puss utbedres lokalt.

Tilstandsrapport



TG 3 Terrenghorhold

Terrenghorhold er opparbeidet rundt boligen inn mot yttervegg på alle sider.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terrenghorhold inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenghorholdet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Deler av terrenghorhold har noe fall inn mot yttervegg, avrenning/sluk på gårds plass er plassert inn mot bolig og har fall på terrenghorhold inn mot dette.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenghorholdjusteringer.

Konsekvensen av terrenghorhold med manglende fall eller lite fall ut fra yttervegg vil gi økt påkjenning på etablert drenering, dette utgjør en risiko for nedsatt forventet brukstid og funksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1999. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1999. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Dokumentasjon fra Moss kommune viser at V/A ble byttet i 1999, avløp og overvann er avsluttet utenfor bygningen og ikke trukket inn i kjeller, vannrør er synlig nytt inn i kjeller. På bakgrunn av at rørene ikke er trukket helt inn i bygningen er det derfor gjenstående noe rør ut mot vei, disse rørene har alder fra byggeår og har passert mer en 50% av forventet brukstid. TG 2 vurderes på bygningssdelen på grunn av dette.

Tilstandsrapport

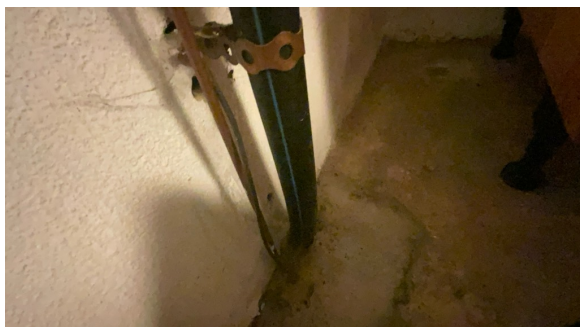
Vurdering av avvik:

- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:

Tidspunkt for utskifting av rør mellom boligen og anlegg byttet i 1999 nærmer seg. Konsekvens av eldre avløp er at disse vil kunne få tettheter/brudd på grunn av alder som gir tilbakeslag inn i kjeller.



TG 3 Oljetank

Det er oljetank i stål. Oljetank er fra 1957. Tank er plassert i kjeller innmurt i rom under trapp ved hoveddør.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.
- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Det foreligger ingen opplysninger om tanken, anlegget er ikke i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Oljetank må påregnes sanert.

Tank må fjernes, konsekvensen for en eventuell lekkasje fra tank vil utgjøre store følgeskader på boligen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1982

Kommentar

Opplyst av eier.

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Har behov for vedlikehold og utbedring av skader

Beskrivelse

Enkel garasje oppført med støpt gulv, vegger og takkonstruksjon i tre.

Gulv har sprekker, panel har skader og trekonstruksjoner er synlig utsatt for fukt.

Sidedør til garasje er opplyst byttet etter befarings.

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



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

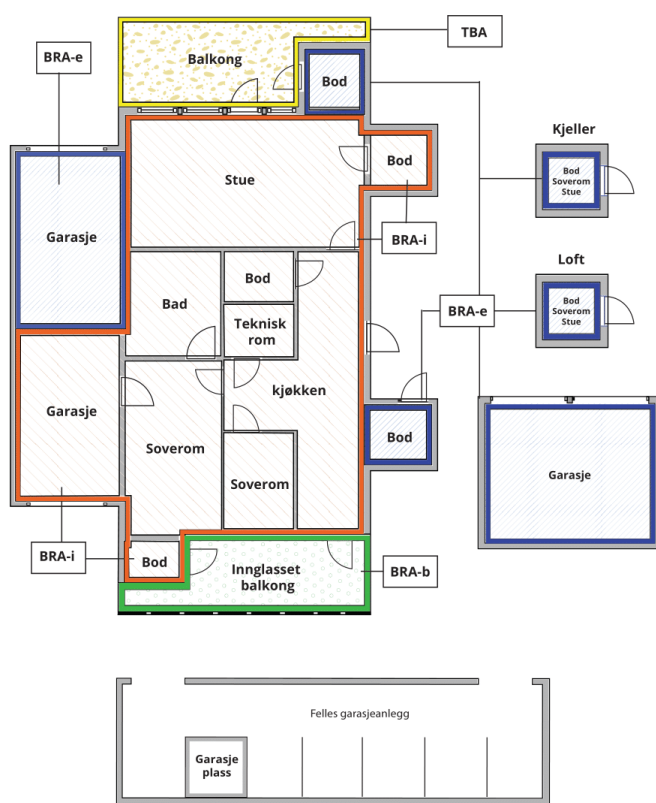
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	70			70	
1. Etasje	71			71	45
Kjeller	66			66	
SUM	207				45
SUM BRA	207				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang, bad		
1. Etasje	Entré, gang, trapperom, soverom, stue, kjøkken, bad		
Kjeller	Gang, gang 2, vaskerom, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6, bod 7		

Kommentar

TBA gjelder terrasser i tre og areal med heller i betong på terreng.

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.

Arealer på loft er vanskelig å måle opp på stedet på grunn av skjevheter i gulv/vegger/himling og skråtak. For å få en kontroll av disse arealene anbefales en digital 3D scanning av arealene, avvik vil kunne forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegninger viser annen innredning av 1. etasje med soverom i stue mot syd og annen bruk av 2. etasje med kjøkken i soverom mot nord/vest og stue i soverom syd/vest. Boligen er i utgangspunktet oppført som en tomannsbolig men benyttes i dag som en enebolig. Overbygg tak ytterdør med dør/gang til kjeller fremkommer ikke på tegninger. Terrasse med tak fremkommer ikke på tegninger. Utvendig terrasse og takoverbygg er trolig oppført uten søknad.

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

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygningen har ingen brannsikring mellom etasjene slik som ville være et krav om bygningen ønskes tas i bruk som en tomannsbolig igjen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rom i 2. etasje har lysareal mindre en 10 % av gulvareal, gjelder stort soverom.

Takhøyden i kjeller er noe under 2 meter.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

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: Oppført garasje har et høyere areal enn hva som er oppført på tegninger fra 1983. Tegninger viser et areal på ca. 24 m² BTA, men oppmåling viser at garasjen innvendig er 29 m² BRA noe som etter beregninger er ca. 31 m² BRA. Sidedør på garasje er ikke tegnet inn på fasaden.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	76	132
Garasje	0	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.12.2025	Ståle Frosterød	Takstingeniør
	Thorbjørn Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	193	126		0	938.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ekholtveien 27

Hjemmelshaver

Andersen Thorbjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevet bolig ligger med kort vei til Moss sentrum, samt til strand og skog. Moss byr på et mangfold av muligheter og en rekke fasiliteter, enten man liker skog og mark, sjø og strand, eller det mer urbane liv. Sentrum, som ligger nær sjøen, har en rekke kaféer, restauranter, kino, teater, forretninger og Amfi kjøpesenter. Like utenfor sentrum finner man også Mosseporten Senter og Rygge Storsenter. Flere populære badestrender, samt flotte tur- og rekreasjonsområder ligger i gangavstand fra sentrum, og Nesparken er det sentrale rekreasjonsområdet med turstier, grønne plener, strender og nyoppusset aktivitetshus. I sentrum finner man Moss jernbanestasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden/Sverige. Toget til Oslo tar 40 min. Det er også fergeforbindelse med Vestfold v/Horten. Kjører man i 5 min. ut av sentrum, er man på E6, som tar en til Oslo og/eller Svinesund i løpet av ca.45 min.

Adkomstvei

Offentlig adkomst

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning, privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilkoplest avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsforholdet er ikke vurdert.

Om tomten

Tomten har direkte adkomst fra Ekholtveien. Tomten er relativt flat og er opparbeidet med belegningsstein, gress og noe beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Boligen er i dag benyttet som en bolig men er oppført som en tomannsbolig. Før endringer eventuelt gjøres på bruken må det undersøkes om dette krever bruksendring med eventuell søknad etter dagens tekniske forskrifter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	27.11.2025		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	01.12.2025		Gjennomgått		Nei
Moss kommune digitalt arkiv		Byggetegninger bolig/garasje og rørleggeranmeldelse 1999	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.12.2025	
2	09.02.2026	Rapport korrigert etter kommentar fra eier

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
 - Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
 - For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
 - Vurdering mot byggeregler
- Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse. Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

- i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
- ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuelle observasjoner. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

Forutsetninger

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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](#)

Utvendig tak/taktekking var ikke mulig å kontrollere på grunn av HMS instruks hos Frosterød Takst AS, deler av loft er uten gangbart gulv og areal under terrasse var avstengt med luke som var under terreng. Disse konstruksjonen kan ha forhold som ikke er avdekket ved befaring, det tas forbehold om avvik på disse bygningsdelene.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.