

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Hans Nielsen Hauges vei 36B , 1523 MOSS

 MOSS kommune

 gnr. 2,2, bnr. 1073,1071, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 20.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 10021-1851

Eiendomsverdi ref nr: AD2695

Autorisert foretak: Frosterød Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ståle Frosterød



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

Frosterød Takst AS

Takstmann Ståle Frosterød

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

For mer informasjon se www.takstmannen.no

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

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

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



Rapportansvarlig

Ståle Frosterød

staale@takstmannen.no

970 40 588



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Rekkehusleilighet med 3 etasjer. Utvendig adkomst fra vest med utvendig trapp, utgang fra kjeller til terreng.

Boligen har behov for påkostninger, råteskader på flere vinduer som gjør utskiftning nødvendig.

Utvendige fasader har høy alder med noe skader.

Teknisk anlegg med rør for vann/avløp, strøm har delvis svært høy alder.

Våtrom med badrom i 2. etasje og vaskerom i kjeller har høy alder, badrom har motfall i dusj og sprekker/riss i fuger mellom fliser på gulv og vegger.

Taktekking og beslag er ikke kontrollert på grunn av manglende adkomst/sikt.

For ytterligere informasjon les alle bygningsdeler i denne rapport nøye.

Rekkehus - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er ikke mulig å kontrollere taktekking og beslag m.m. for denne bygningen. Fra vest er det mer en 2 fulle etasjer opp til laveste punkt på takflaten som heller mot vest. Mot øst er det tre fulle etasjer. Det anbefales at det etableres tilgang til tak slik at en kontroll kan utføres. Tilstandsrapporten avviker for dette punkt fra minstekravet i forskriften.

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Kjeller vaskerom har vindu fra byggeår med et lag glass som har sprukket.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasseplattinger og rekkverk i trekonstruksjoner.

Utvendig trapp i betongelementer og rekkverk i metall.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt gulv på grunn i kjeller.

Boligen har mursteinspipe, vedovn, peis med innsats og kamin.

En vegg har panel innenfor murvegg inn mot terreng i et rom (verksted). Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Verksted.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører, dør til vaskerom i plassbygd utførelse..

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet har fliser gulv og vegger, gulv med varme (ukjent tilstand) Det er montert utstyr med toalett, servantmøbel og dusjgarnityr. Dusjsonen er avgrenset med dusjdør og noe glassblokker. Naturlig ventilasjon i rommet.

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%.

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Fliser på gulv, vegger av malt mur og trepanel.

Skyllekar og varmt og kaldt vann fra hver sin kran. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Verksted. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vask (kun kaldt vann) og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber/jern.

Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Anlegg har ulik alder, sikringskap med automatiske kurssikringer og manuell hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er fra 1959.

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har betonggrunnmur. Mur er innvendig kledd inn eller har påmontert Treull.

Terreng er ført inn mot boligens side mot vest.

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1959. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1959. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er nedgravd oljetank av ukjent type.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Rekkverk på utvendig og innvendige trapper tilfredsstillende ikke dagens krav.

Det mangler brannvarsler i 1. etasje.

Bygningen har ikke radonsperre og det foreligger ingen opplysninger om eventuelle resultater fra radonmålinger.

Det foreligger ingen opplysninger på om det er etablert brannskille mellom de ulike leilighetene.

Eiendommen ligger i et område betegnet som "Aksomhetsområde for kvikkleireskred"

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Rekkehus

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

Tegninger foreligger datert 19.03.1960.

Det er utført endringer på innredet areal i 2. etasje ved at en vegg er fjernet, det bør undersøkes om denne veggen har/hadde bærende funksjon. Det er ikke søkt bruksendring på innredet areal i kjeller, på søknadstidspunktet var det ikke rom i kjeller for varig opphold.

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

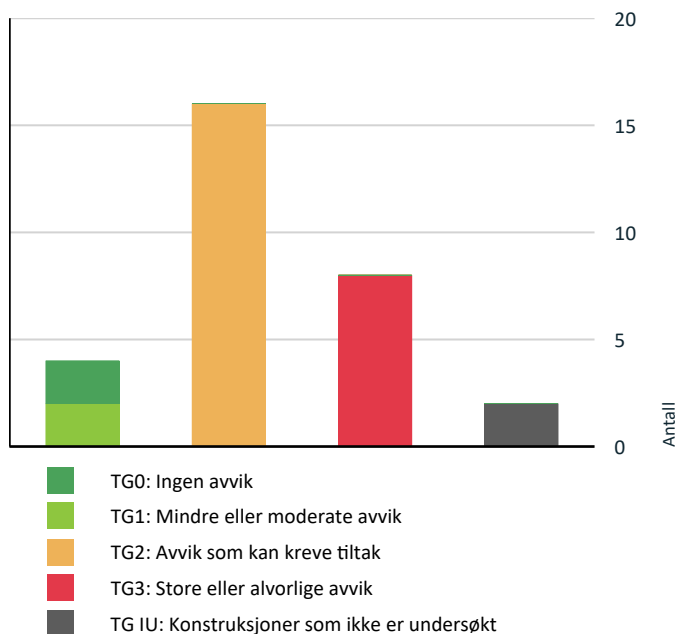
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger foreligger ikke

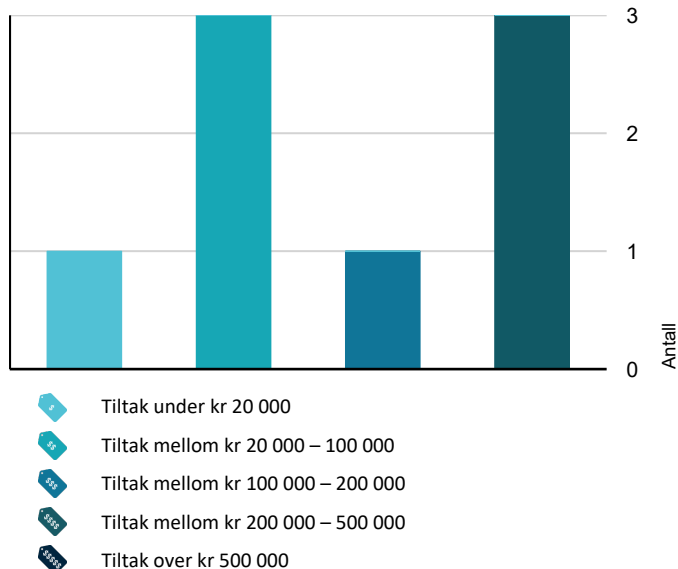
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapporten avviker fra minstekravet i forskriften gjelder vurdering av taktekkning og beslag da det ikke er tilgang eller mulig å kontrollere taktekkning beslag m.m.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ingen lufting i konstruksjonen.

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

Ingen synlig lufting av konstruksjonen.

Det er utført endringer på vegger i 2. etasje som kan være bærende for takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

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

Slitasje og råteskader på vindu stue 1 etg. Vindu kjøkken 1. etasje med råteskader på glasslister.

Vindu 2 etg. stort sov utvendig råte (begge vinduer) og tregt, vindu kan ikke snues. Vindu baderom lar seg ikke lukke, sov vest med slitasje og tregt i karm.

Kjeller vindu i stue har noe råteskader i karm, utvendig etterslep vedlikehold.

Råteskader på utvendig omramning som er ført ned til beslag uten dryppkant og nødvendig tetthet flere steder.

Det er ikke montert tilstrekkelig "vannbrett" over vindu i stue kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Sammendrag av boligens tilstand

Treplattning med rekkverk på baksiden av boligen utenfor kjeller har kraftig etterslep på vedlikehold og råteskader i rekkverk som er så kraftig at rekkverk er i ferd med å rase sammen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det foreligger krav om sanering av oljetank.
Det foreligger pålegg om sanering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er registrert avvik med avtrekk.
Mangler deler må påregnes byttet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

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

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, og høyde mellom topp sluk og tettesjikt ved dør er ikke dokumentert.

Gulv i dusj har motfall mot sluk, vann blir liggende etter vanntest.

Sluk er av støpejern og fra byggeår. Det finnes ingen god løsning for å klemme membran til dette sluket og begge sluk er angrepet av rust.
Det er riss og sprekker i fuger i vegger og gulv i dusj.

Vindu er plassert i våt sone (tildekket med pleksiglass som er skrudd fast/fjernet ved befarings).
Det mangler tilluft til rommet.

Oppstikk av rør i gulv gir et svakt punkt for gjennomføringer, ukjent løsning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ventil er stengt (tapet igjen), ingen tilluft.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

Ikke vanntett gulv eller membran. rør opp av gulv uten tetning.

Det er lekkasje på en vannkran.

Rommet har ikke tilfredsstillende ventilasjon.

Sluk i plast har passert mer en 50% av forventet brukstid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.

Fasader har etterslep på vedlikehold.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

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

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

Kjellerdør er treg, og omramning av tre er ført ned til beslag uten dryppkant.

Hoveddør har løst beslag, utvendig slitasje og noe fuktskader nedre del dørbblad.

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

Det er avvik:

Noe slitasje, mangler lister og gjenstående arbeider.
Bom på fliser i verksted.

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Avvik stue 1. etasje 10 mm i hele rommet. Laveste punkt midt i rommet, høyeste punkt ved trapp. Avvik innenfor 2 meter 6 mm.
Avvik kjøkken 6 mm i hele rommet. Høyeste punkt ved dør, laveste punkt yttervegg på samme vegg. Avvik innenfor 2 meter 7 mm.

Avvik stue kjeller 13 mm hele rommet. Laveste punkt ytterhjørne mot syd, høyeste punkt hjørne diagonalt. Avvik innenfor 2 meter 5 mm.
Avvik verksted 14mm i hele rommet. Laveste punkt midt på gulvet, høyeste punkt ytterhjørne mot syd. Avvik innenfor 2 meter 8 mm.

Avvik 2. etasje trapperom 10 mm i hele rommet. Laveste punk(er) ytterhjørner mot syd i rommet, høyeste punkt midt på vegg mot nabo. Avvik innenfor 2 meter 14 mm.
Avvik stort soverom mot øst 20 mm i hele rommet. Høyeste punkt ytterhjørne mot nord, laveste punkt ved dør/garderobe. Avvik innenfor 2 meter 5 mm.

Det er ved befaring observert vibrasjoner i gulv i 1. etasje og 2. etasje ved normal gange.

Dørblader treffer karmen på flere dører. Det mangler noe lister i flere rom. Dør vaskerom er skjev med skader.

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

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

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

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

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Det er påvist andre avvik:
Konstruksjonen er lite synlig og har alder fra byggeår, for å kontrollere tilstanden må konstruksjonen åpnes/rives.

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

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

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

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

Det er påvist at overflater har noe skader.
Slitasje på overflater og fuktskader i bunn av benkeskap.

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

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Feieluke er plassert bak oljekamin. Det ble utført tilsyn av MIB 02.02.2024, det ble gitt en anmerking på at parafinovn er plassert foran feieluke og at ovn må fjernes eller luke må flyttes for tilgang
Synlig sprekk i pipe er tidligere tettet.
Tre mot pipe i etasjeskiller.

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

Det er avvik:
Uisolert vegg med dampsperre.

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

Det er avvik:
Noe slitasje på overflater.

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ⚠ Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Det bør utføres undersøkelser på om boligen har brannskille mellom de ulike leilighetene. Avvik fra forskrift om brannforebygging § 8. Oppgradering av byggverk - Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1959

Kommentar
Opplyst i Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Normal standard, eldre våtrom og utvendige skader vinduer og panel.

Vedlikehold

Bygningen har behov for vedlikehold/påkostninger.

Tilbygg / modernisering

Ombygging Kjeller er innredet til boligrom etter byggeår, ukjent nå.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Det er ikke mulig å kontrollere taktekking for denne bygningen. Fra vest er det mer en 2 fulle etasjer opp til laveste punkt på takflaten som heller mot vest. Mot øst er det tre fulle etasjer.

Bilde er tatt fra toppen av strømskap med lpad på strake hender over hode.

Det anbefales at det etableres tilgang til tak slik at en kontroll kan utføres.

Tilstandsrapporten avviker for dette punkt fra minstekravet i forskriften.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er ikke mulig å kontrollere beslag m.m. for denne bygningen. Fra vest er det mer en 2 fulle etasjer opp til laveste punkt på takflaten som heller mot vest. Mot øst er det tre fulle etasjer.

Bilde er tatt fra toppen av strømskap med lpad på strake hender over hode.

Det anbefales at det etableres tilgang til tak slik at en kontroll kan utføres.

Tilstandsrapport

Tilstandsrapporten avviker for dette punkt fra minstekravet i forskriften.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Det er utført stedvis utskiftninger.

Vurdering av avvik:

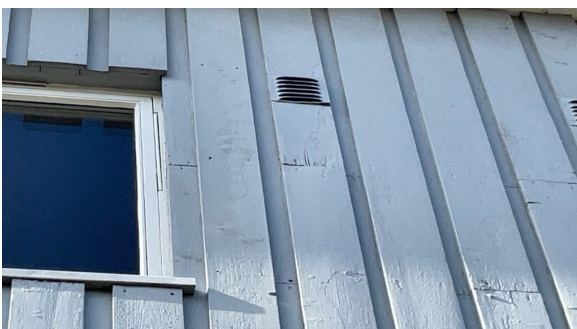
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er stedvise sprekkdannelse i forblending/utvendig puss.

Fasader har etterslep på vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- 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.

Det må utføres vedlikehold og utskiftninger. Konsekvens av manglende tiltak er at skader utvikles videre.



Tilstandsrapport

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Ingen synlig lufting av konstruksjonen.

Det er utført endringer på vegger i 2. etasje som kan være bærende for takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Lufting/ventilering må etableres.

Det må etableres tilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Konsekvens av manglende tiltak er fare for kondens og skader (skjulte) i konstruksjonen. Det kan ikke utelukkes at det er skader på konstruksjonen i dag som ikke er avdekket ved befaring.

Det må kontrolleres at vegg som er fjernet i 2. etasje ikke hadde bærende funksjon. Konsekvens for manglende tiltak er fare for svikt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



! TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer har ulik alder deler av glass er datert 1987

Kjeller vaskerom har vindu fra byggeår med et lag glass som har sprukket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Tilstandsrapport

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Slitasje og råteskader på vindu stue 1 etg. Vindu kjøkken 1. etasje med råteskader på glasslister.

Vindu 2 etg. stort sov utvendig råte (begge vinduer) og tregt, vindu kan ikke snues. Vindu baderom lar seg ikke lukke, sov vest med slitasje og tregt i karm.

Kjeller vindu i stue har noe råteskader i karm, utvendig etterslep vedlikehold.

Råteskader på utvendig omramning som er ført ned til beslag uten dryppkant og nødvendig tetthet flere steder.

Det er ikke montert tilstrekkelig "vannbrett" over vindu i stue kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer med råteskader og vindu på vaskerom/baderom må byttes, foruten vindu i kjellerstue som kan utbedres med lokale utbedringer. Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av skader og fare for at deler av vinduer kan løse og falle ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG.2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Kjellerdør er treg, og omramning av tre er ført ned til beslag uten dryppkant. Hoveddør har løst beslag, utvendig slitasje og noe fuktskader nedre del dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Terrassedør må justeres/smøres, konsekvens av manglende tiltak er ytterligere slitasje og utvikling av symptomer. Det må utføres utbedringer på beslag ytterdør og utvendig dørblad. Fuktskaden er synlig ved at dørbladet har svullet noe i nedre del. Dette lar seg ikke utbedre uten utskiftning. Med hyppig vedlikehold vil brukstiden på dørbladet kunne forlenges. Det må etableres dryppkant mellom trekonstruksjoner og beslag. Konsekvens for manglende tiltak er utvikling av råteskader etter oppsug av vann.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasseplattinger og rekkverk i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Treplattning med rekkverk på baksiden av boligen utenfor kjeller har kraftig etterslep på vedlikehold og råteskader i rekkverk som er så kraftig at rekkverk er i ferd med å rase sammen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Påviste skader må utbedres.

Det må tas høyde for at plattning må rives minimum med gulv og rekkverk og at det bygges nytt. Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av skade og fare for personskader med fallulykker.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i betongelementer og rekkverk i metall.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje, mangler lister og gjenstående arbeider.
Bom på fliser i verksted.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utførelse av noe arbeider på overflater, gulv, vegger og himlinger.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt gulv på grunn i kjeller.

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.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Avvik stue 1. etasje 10 mm i hele rommet. Laveste punkt midt i rommet, høyeste punkt ved trapp. Avvik innenfor 2 meter 6 mm.
Avvik kjøkken 6 mm i hele rommet. Høyeste punkt ved dør, laveste punkt yttervegg på samme vegg. Avvik innenfor 2 meter 7 mm.

Avvik stue kjeller 13 mm hele rommet. Laveste punkt ytterhjørne mot syd, høyeste punkt hjørne diagonalt. Avvik innenfor 2 meter 5 mm.
Avvik verksted 14mm i hele rommet. Laveste punkt midt på gulvet, høyeste punkt ytterhjørne mot syd. Avvik innenfor 2 meter 8 mm.

Avvik 2. etasje trapperom 10 mm i hele rommet. Laveste punk(er) ytterhjørner mot syd i rommet, høyeste punkt midt på vegg mot nabo. Avvik innenfor 2 meter 14 mm.

Avvik stort soverom mot øst 20 mm i hele rommet. Høyeste punkt ytterhjørne mot nord, laveste punkt ved dør/garderobe. Avvik innenfor 2 meter 5 mm.

Det er ved befaring observert vibrasjoner i gulv i 1. etasje og 2. etasje ved normal gange.

Konsekvens/tiltak

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

- Tiltak:

For utbedring av vibrasjoner må bjelkelag forsterkes.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn, peis med innsats, kamin og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Feieluke er plassert bak oljekamin. Det ble utført tilsyn av MIB 02.02.2024, det ble gitt en anmerking på at parafinovn er plassert foran feieluke og at ovn må fjernes eller luke må flyttes for tilgang

Synlig sprekk i pipe er tidligere tettet.

Tre mot pipe i etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak for tilgang til feieluke. Konsekvens av manglende tiltak kan være fare for pipebrann og fyringsforbud.

Sprekk i pipe må holdes under oppsikt, det kan anbefales innvendig kontroll slik at tilstanden dokumenteres.

Det er synlig i etasjeskiller at treverk er ført inn mot pipe, disse m fjernes, tilbake til den stand det var ved byggeår. Se eks. himling i 2. etasje.

Tilstandsrapport



TG.2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Veggene har panel på murvegg inn mot terreng i et rom (verksted). Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Verksted.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Uisolert vegg med dampsperre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen gir fare for kondens på kald mur, trekonstruksjon med fuktsperre bør fjernes. Konsekvens av manglende tiltak er fare for fuktskader inne i vegg.

Tilstandsrapport



TG.2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

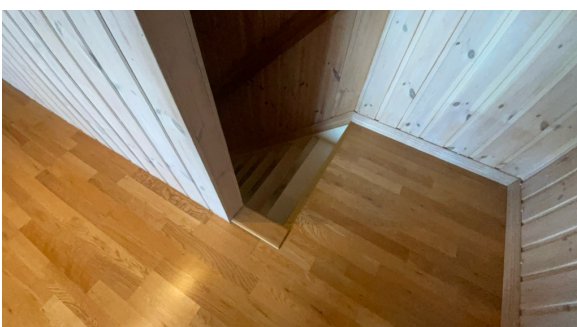
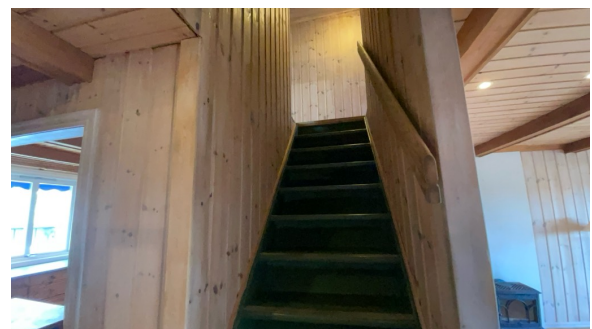
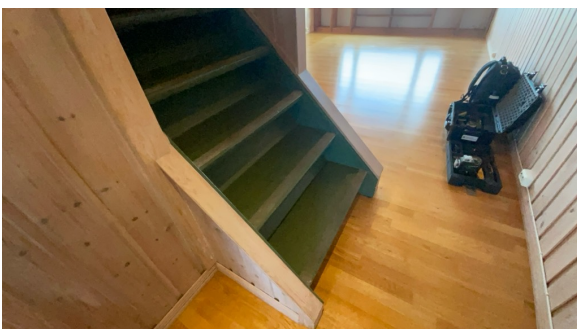
- Det er avvik:

Noe slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører, dør til vaskerom i plassbygd utførelse..

Vurdering av avvik:

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

Dørblader treffer karmen på flere dører.

Det mangler noe lister i flere rom.

Dør vaskerom er skjev med skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører justeres, dør til vaskerom bør byttes. Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av symptomer og slitasje.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Rommet har fliser gulv og vegger, gulv med varme (ukjent tilstand)

Det er montert utstyr med toalett, servantmøbel og dusjgarnityr.

Dusjsonen er avgrenset med dusjdør og noe glassblokker.

Naturlig ventilasjon i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, og høyde mellom topp sluk og tettesjikt ved dør er ikke dokumentert.

Gulv i dusj har motfall mot sluk, vann blir liggende etter vanntest.

Sluk er av støpejern og fra byggeår. Det finnes ingen god løsning for å klemme membran til dette sluket og begge sluk er angrepet av rust.

Det er riss og sprekker i fuger i vegger og gulv i dusj.

Vindu er plassert i våt sone (tildekket med pleksiglass som er skrudd fast/fjernet ved befarings).

Det mangler tilluft til rommet.

Oppstikk av rør i gulv gir et svakt punkt for gjennomføringer, ukjent løsning.

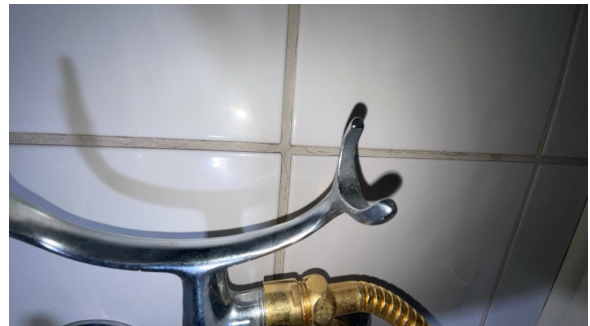
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må 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.

Alder indikerer at normal forventet brukstid er passert, lekkasje med påfølgende skader kan plutselig oppstå. Det må forventes at påkostninger/utskiftninger skal utføres innen kort tid, men det er vanskelig å mene noe om når dette blir påkrevet. Risikoen med å utsette denne type oppgradering er at andre deler av bygningsmassen vil kunne bli påført unødvendige skader som følge av en følgeskade i utett badrom.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

Fliser på gulv, vegger av malt mur og trepanel.

Skyllekar og varmt og kaldt vann fra hver sin kran.

Vurdering av avvik:

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

Ikke vanntett gulv eller membran. rør opp av gulv uten tetning.

Det er lekkasje på en vannkran.

Rommet har ikke tilfredsstillende ventilasjon.

Sluk i plast har passert mer en 50% av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

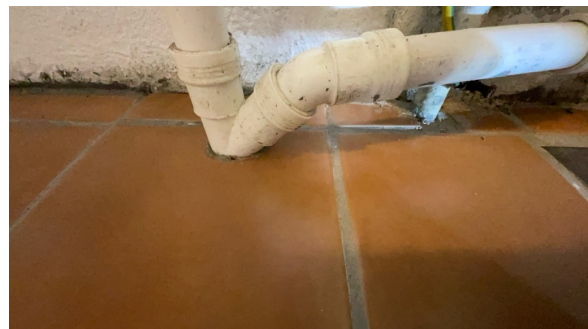
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Rommet er ikke utført som et våtrom etter dagens normale utførelse. Risiko for videre bruk vil kunne være følgeskader på andre konstruksjoner/rom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Slitasje på overflater og fuktskader i bunn av benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av skade/slitasje.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Mangler deler må påregnes byttet.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med vask (kun kaldt vann) og toalett.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

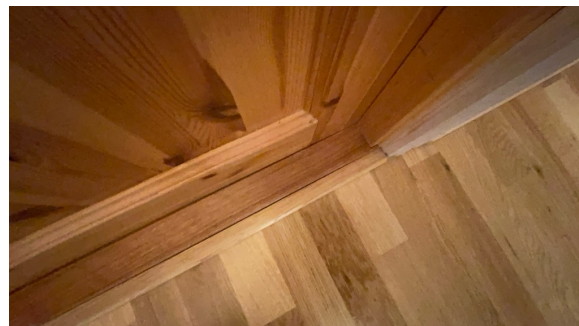
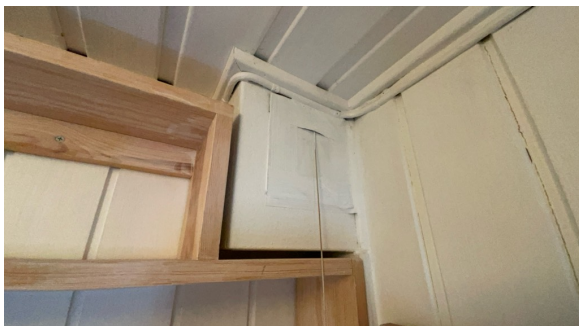
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ventil er stengt (tapet igjen), ingen tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber/jern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

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



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegg har ulik alder, sikringskap med automatiske kurssikringer og manuell hovedsikring.

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)?

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1959
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er utført arbeider i boligen etter 1999, ingen dokumentasjon foreligger/fremvist.
- 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 Siste tilsyn utført 01.09.2014, ingen utestående pålegg.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På bakgrunn av manglende lovpålagt dokumentas anbefales en utvidet kontroll av anlegget. Det bemerkes i denne sammenheng at en utvidet kontroll ikke vil kunne erstatte manglende dokumentasjon. En dokumentasjon i denne sammenheng vil være samsvarserklæring fra en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. En utvidet kontroll vil kunne gi svar på om anlegget har behov for påkostninger, og om dette vil gi en trygghet for brukeren.

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

Generell kommentar

Det er observert løst anlegg på kjøkken bak vifte med spot, denne monteringen er ikke fagmessig utført.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

📍 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1959.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Drenering med nedsatt funksjon, noe som er naturlig med alder vil gi fukt og vann i kjeller når funksjonen på konstruksjonen ikke opprettholdes.

Alder på drenering tilsier at en utskiftning anbefales, konsekvens av manglende tiltak er fukt/vann inn i kjeller med påfølgende følgeskader.

📍 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Mur er innvendig kledd inn eller har påmontert Treull.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konstruksjonen er lite synlig og har alder fra byggeår, for å kontrollere tilstanden må konstruksjonen åpnes/rives.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurdering av konstruksjonen baseres på alder tilsier at det er grunn til å overvåke tilstanden.

📍 TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng er ført inn mot boligens side mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Terrengnivå bør etableres med fall ut fra yttervegg 3 meter. Konsekvens for manglende tiltak er økt belastning på drenering/grunnmur som vil kunne gi fukt/vann i kjeller.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1959. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1959. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Deler av anlegget er trolig felles med flere enheter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ved store endringer i bruk vil anlegget kunne oppleve forstoppelser/tilbakeslag.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det er nedgravd oljetank av ukjent type/alder og tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.
- Det foreligger pålegg om sanering.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfaglige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarsler og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverk på utvendig og innvendige trapper tilfredsstillende ikke dagens krav.

Det mangler brannvarsler i 1. etasje.

Bygningen har ikke radonsperre og det foreligger ingen opplysninger om eventuelle resultater fra radonmålinger.

Det foreligger ingen opplysninger på om det er etablert brannskille mellom de ulike leilighetene.

Eiendommen ligger i et område betegnet som "Aksomhetsområde for kvikkleireskred"

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

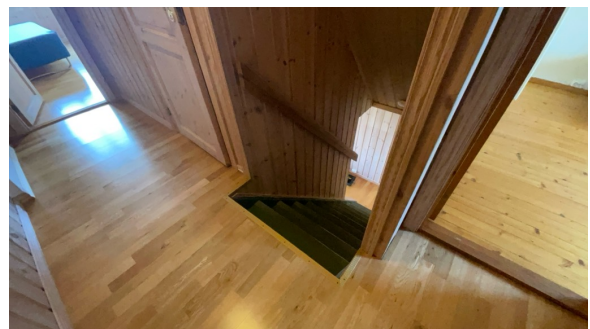
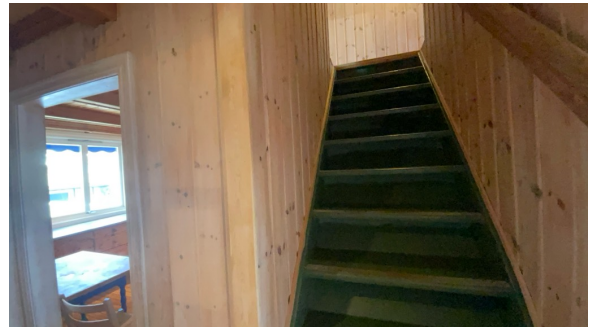
Det bør utføres undersøkelser på om boligen har brannskille mellom de ulike leilighetene. Avvik fra forskrift om brannforebygging § 8. Oppgradering av byggverk - Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

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.

Det bør utføres undersøkelser på om boligen har brannskille mellom de ulike leilighetene. Avvik fra forskrift om brannforebygging § 8. Oppgradering av byggverk - Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler. Konsekvensen av manglende brannskille etter forskrift 1985 har stor risiko ved brann.



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

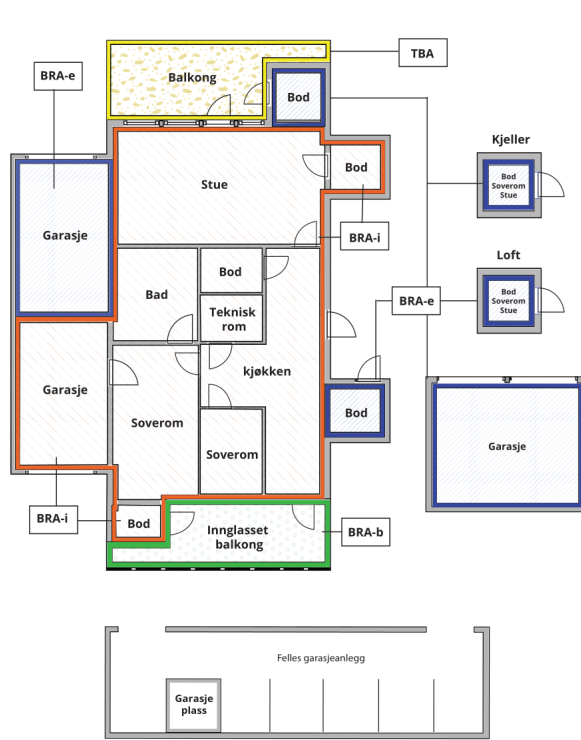
Hva er måleverdig areal?

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
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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.

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	45			45	13
2. Etasje	44			44	
Kjeller	44			44	14
SUM	133				27
SUM BRA	133				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, stue, kjøkken		
2. Etasje	Trapperom, bad, bod, bod 2, soverom, soverom 2		
Kjeller	Kjellerstue, toalettrom, verksted, vaskerom		

Kommentar

Takhøyde 2. etasje er fra 2.11m til 2.59m. Takhøyde 1. etasje 2.3m og kjeller 2.16m. Dagens krav til takhøyde er 2.4m

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger foreligger datert 19.03.1960.

Det er utført endringer på innredet areal i 2. etasje ved at en vegg er fjernet, det bør undersøkes om denne veggen har/hadde bærende funksjon. Det er ikke søkt bruksendring på innredet areal i kjeller, på søknadstidspunktet var det ikke rom i kjeller for varig opphold.

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Innredet kjeller uten søknad om bruksendring.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

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

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.
Garasjen var full av gjenstander ved befaring, areal kan avvike.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger foreligger ikke

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Ståle Frosterød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	1073		0	107.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Hans Nielsen Hauges vei 36B

Hjemmelshaver

Fester:

Tore Høy (død)

Grunneiere:

Frykman Anne Marie, Øverby David, Kristiansen Eli, Skarpsno Erik, Kristiansen Ida, Bjerke Kate Elisabeth, Øverby Kate, Skarpsno Morten, Stølan Torbjørn, Herseth Torill (død), Bjerke Ulf Ragnar, Bredal William Pless

Kommentar

Tomten til bolig og felles tomt til garasje er festetomt (2 ulike kontrakter). Festekontrakter er ikke fremvist for takstmannen, disse medfølger ikke takstrapporten. Det må påregnes kostnader med festeavgift for disse festeforholdene.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	1071		0			Festet

Adresse

Hans Nielsen Hauges vei 36

Hjemmelshaver

Hans Nielsen Hauges vei 36 A-B-C-D-E-F

Kommentar

Tomten til bolig og felles tomt til garasje er festetomt (2 ulike kontrakter). Festekontrakter er ikke fremvist for takstmannen, disse medfølger ikke takstrapporten. Det må påregnes kostnader med festeavgift for disse festeforholdene.

Eierandel

1 / 6

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 tilkoplek avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsforholdet er ikke vurdert.

Om tomten

Tomten til bolig og felles tomt til garasje er festetomt (2 ulike kontrakter). Festekontrakter er ikke fremvist for takstmannen, disse medfølger ikke takstrapporten. Det må påregnes kostnader med festeavgift for disse festeforholdene.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Garasje er oppført på 2/1071 som eies med en eierbrøk 1/6 av HNH 36 A til F

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Enkel garasjebygning oppført i trekonstruksjoner sammen med flere. Utvendig etterslep på fasader og port.

Det må påregnes utbedringer med bygningen.

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	20.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	20.03.2026		Gjennomgått		Nei
Elvia AS	23.03.2026	Ga opplysninger om siste tilsyn	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	

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.

Andre bilder

