

Tilstandsrapport



Enebolig på en flate



Frittstående enkel garasje



Fjellom 9A , 1529 MOSS



MOSS kommune



gnr. 168, bnr. 64

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 27.03.2026

Oppdragsnr.: 22602-26082

Eiendomsverdi ref nr: OR9809

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Pettersen



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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.



Rapportansvarlig

Erik Pettersen

ep@taksator.no

950 60 321

NITO



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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på en flate med stor sørvendt terrasse, som ligger sentralt på Øreåsen.

Boligen er oppført i 1974.
Eneboligen har naturlig ventilasjon.

Oppvarming via elektrisk gulvvarme på bad/wc, toalettrom og vaskerom.
Det er montert varmepumpe i 2021.
Boligen oppvarmes ellers av elektriske panelovner og vedovn.

Baderom med standard og konstruksjoner fra 2005.
Vaskerom med standard og konstruksjoner av ukjent alder.

Kjøkken med med glatte fronter fra IKEA fra 2015.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål (sort).
Blandebatteri i rustfritt stål (sort).
Fliser på vegg bak platetopp og benkeplate.

Utgang fra stue til en solrik terrasse med utsyn til nærområdet.

Baderommet har heldekkende heltrebenkeplate med servant.
Dusjhjørne med glassdører.

Vaskerom har heldekkende laminat benkeplate med planlimt kum/vask.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Toalettrom med vegghengt toalett og frittstående servant.
Frittstående hagestue på terrassen i glass på ca. 14 m².

Frittstående redskapsbod på ca. 9 m² og en frittstående enkel garasje på ca. 16 m² med EL-billader.

Standarden er gjennomgående normal.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig på en flate

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Dagens bruk samsvarer med byggemeldte/godkjente tegninger.

Hagestue

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggemeldte tegninger.

Det er ikke kjent når hagestuen er oppført.

Det er ikke funnet byggesak eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning av hagestuen i de kommunale opplysningene.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

Redskapsbod

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger.

Det er ikke kjent når redskapsboden er oppført.

Det er ikke funnet byggesak eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning av redskapsboden i de kommunale opplysningene.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

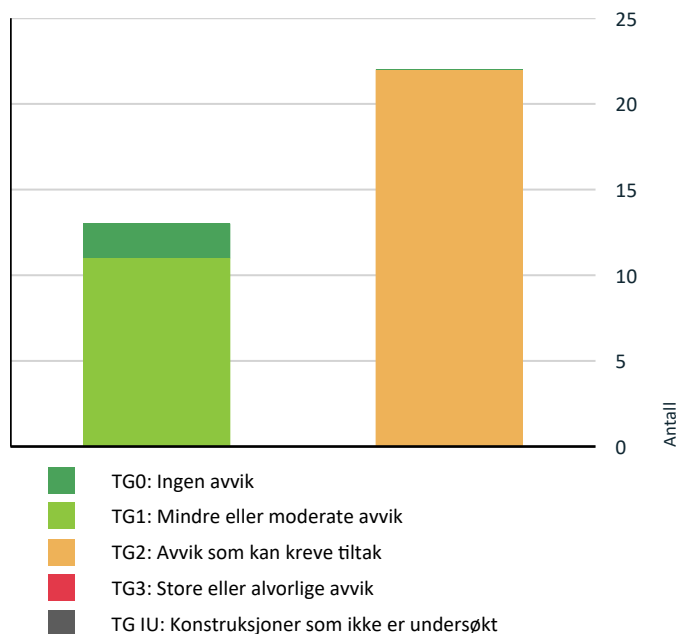
Frittstående enkel garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Dagens bruk samsvarer med byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selgers egenerklæring var ikke ferdigstilt på tidspunktet for signering av rapporten. Rapporten er derfor utarbeidet uten hensyn til opplysninger som senere kan fremkomme i egenerklæringen. Det kan oppstå avvik mellom denne rapporten og selgers egenerklæring. Egenerklæringen er et selvstendig dokument som selger plikter å fylle ut, og ansvaret for innholdet i egenerklæringen ligger hos selger og megler.

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.

Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.

Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og

tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattende beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, svømmebasseng, støttemurer og lignende fysiske konstruksjoner utenfor selve boligen tilstandsvurderes ikke. Oppstillingen er ikke uttømmende.

Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift, samt uttalelse fra Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.

Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn

Sammendrag av boligens tilstand

rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.

Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!

Takstrappen er en viktig del av avtalegrunnlaget.

Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.

Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.

Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig på en flate

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- | | |
|--|-----------------------------|
| ! Utvendig > Taktekking | Gå til side |
| ! Utvendig > Nedløp og beslag | Gå til side |
| ! Utvendig > Veggkonstruksjon | Gå til side |
| ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |
| ! Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| ! Utvendig > Ytterdør | Gå til side |
| ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |
| ! Utvendig > Utvendige trapper | Gå til side |
| ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |

- | | |
|--|-----------------------------|
| ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |
| ! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | Gå til side |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |
| ! Spesialrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater og konstruksjon | Gå til side |

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG PÅ EN FLATE



Byggeår

1974

Anvendelse

Standard

Se beskrivelse i rapport.

Vedlikehold

Kommentar

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak taket er tekket med takstein fra 1994 ifølge eier.
Undertaket er av panelbord av ukjent alder.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er inspisert fra bakkenivå. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke foretatt ferdsel på taket eller inspeksjon fra stige. Arbeid i høyder over 2,0 meter omfattes av kravene i forskrift om utførelse av arbeid (§ 2-22 og § 6-5), som stiller krav til sikring ved arbeid i høyden.

Nødvendige sikringstiltak for sikker adkomst til taket er ikke etablert.

Som følge av dette er inspeksjonen begrenset til forhold som er synlige fra bakkenivå. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige fra bakkenivå. Det er ikke observert synlige skader på befaringstidspunktet. Forhold som kun lar seg avdekke ved fysisk adkomst til taket, herunder ferdsel på takflaten, løft av takplater eller nærmere inspeksjon av detaljer, er ikke vurdert.

Punktet omfatter både takkonstruksjon og taktekking, herunder undertak, lekter og yttertekking, i samsvar med NS 3600.

For deler av takkonstruksjonen og tekking som ikke er tilgjengelige for inspeksjon grunnet sikkerhetsmessige forhold, er vurderingen basert på bygningens alder, type konstruksjon og tilgjengelige observasjoner. Der alder på tekking og/eller undertak ikke er oppgitt av eier, er byggeår lagt til grunn som referansepunkt.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

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

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Tilstandsrapport

AVVIK:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for taktekingen.

Konsekvens:

Når taktekingen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, øker sannsynligheten for aldersrelatert slitasje og redusert funksjon over tid. Dette gir noe økt usikkerhet knyttet til videre tetthet og beskyttelse mot fukt, selv om det ikke nødvendigvis er observert konkrete feil ved befaring.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på taktekingen gjennom jevnlige kontroller og normalt vedlikehold. Ved fremtidige arbeider på taket bør taktekingen vurderes nærmere, og eventuelle lokale utbedringer utføres ved behov, i tråd med gjeldende krav i TEK.

AVVIK:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for undertaket.

Konsekvens:

Undertakets alder en viss usikkerhet knyttet til videre funksjon og levetid. Aldersrelatert slitasje på undertaket kan over tid påvirke takets samlede tetthet og fuktsikring, uten at det nødvendigvis foreligger synlige skader per i dag.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på undertakets tilstand gjennom jevnlige kontroller, særlig i forbindelse med vedlikehold av takteking. Ved fremtidige arbeider på taket bør undertaket vurderes nærmere, og eventuelle nødvendige, lokale utbedringer utføres ved behov.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør av plastbelagt stål.

Nedløpsrør er ført i bakken noen steder.

Eier har montert stigetrinn for feier og diverse arbeid på pipe i henhold til føringer fra feiervesenet.

Se dokumentasjon i boligmappen.

Bygningsdelen omfatter takrenner, nedløpsrør, utkast/overganger og tilhørende beslag (inkl. beslag ved overganger mot vegg, takfot, gjennomføringer og andre kritiske detaljer som er synlige ved befaring). Det er særlig fokus på forhold som kan påvirke kontrollert avledning av nedbør og risiko for fuktbelastning på fasade og konstruksjoner.

Det foretas normalt ikke demontering, åpning av konstruksjoner eller inngrep i tette-/beslagsløsninger. Skjulte forhold (bak beslag, inne i nedløp, bak kledning mv.) kan derfor ikke verifiseres.

Der adkomst/innsyn er begrenset (for eksempel pga. høyde, snø/is, innkassing, vegetasjon eller manglende sikringsmulighet), beskrives dette som undersøkelsesbegrensning, og vurderingen bygger da på tilgjengelige observasjoner.

Eventuelle avvik/funn beskrives tydelig, med konsekvensvurdering og anbefalt tiltak. For bygningsdeler som vurderes til tilstandsgrad 3, skal det gis et sjablonmessig kostnadsanslag for utbedring i tråd med kravene til tilstandsrapport.

Generelle anbefalinger:

Det bemerkes at korrekt bortledning av overvann fra nedløp og utkast er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsmassen. Mangelfull bortledning kan over tid bidra til økt risiko for fuktrelaterte skader.

Regelmessig vedlikehold, herunder rensing av takrenner og nedløp for løv og annet rusk, er viktig for å opprettholde tiltenkt funksjon.

Disse anbefalingene er av generell karakter og er ikke nødvendigvis basert på konkrete avvik registrert ved befaring.

Tilstandsrapport

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.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

AVVIK:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på takrenner, nedløp og beslag.

Konsekvens:

Alder på renner, nedløp og beslag tilsier at komponentene er godt brukt og kan ha noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Forholdet kan medføre økt behov for oppfølging og vedlikehold over tid, selv om funksjonen fremstår tilfredsstillende i dag.

Tiltak:

Det anbefales å følge opp renner, nedløp og beslag med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Ved fremtidige tak- eller fasadearbeider kan det vurderes utskifting eller oppgradering for å sikre tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.

AVVIK:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens:

Fravær av snøfangere kan medføre at snø og is sklir ukontrollert fra taket, noe som kan innebære en risiko for personer og gjenstander under takutspring. Samtidig er løsningen i samsvar med kravene som gjaldt ved oppføring, og forholdet vurderes derfor som et avvik opp mot dagens sikkerhetsnivå.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere montering av snøfangere på utsatte takflater for å redusere risiko for snø- og isras. Tiltaket kan gjennomføres som et sikkerhetsforbedrende tiltak uten større inngrep, i tråd med dagens krav i TEK.



TEG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk med stående kledning (i henhold til de krav som var gjeldende da boligen ble oppført/tilbygd).

Det lite lufting bak gammel kledning og en noe råte på flere kledningsbord/hjørnekasser mm. samt noe værslitt kledning. Vindskier har sprukket opp ved terrassen.

Tilstandsrapport

Ytterveggenes konstruksjonsoppbygning og eventuell isolasjon er ikke undersøkt eller verifisert. Oppbygning av ytterveggene, herunder type konstruksjon, isolasjonsgrad og eventuelle luft- og fuktsperrer, kan ikke fastslås uten destruktive inngrep.

Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige og synlige overflater samt generell bygningsmessig erfaring, og gir ikke grunnlag for å si om ytterveggene er isolert eller hvordan de er oppbygget.

Forhold som kun lar seg avdekke ved åpning av konstruksjonene, er ikke vurdert.

Tilstandsgrad settes til TG IU (ikke undersøkt) for ytterveggenes konstruksjon og isolasjon.

Veggene er tynnere og har mindre isolering enn dagens krav.

Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenningene.

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 værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

AVVIK:

Det er begrenset lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens:

Manglende eller begrenset lufting i nedre del av kledningen kan redusere uttørking av fukt og gi økt risiko for fuktpåvirkning og slitasje på kledning og underliggende konstruksjoner over tid.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere tiltak som bedrer luftingen bak kledningen, for eksempel ved lokale tilpasninger i forbindelse med vedlikehold eller fasadearbeider. Tiltak kan gjennomføres gradvis og tilpasses byggets utførelse for å bedre fuktforholdene i tråd med dagens krav i TEK.

AVVIK:

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen noen steder.

Konsekvens:

Spredte råteskader indikerer lokal fuktpåvirkning og redusert materialkvalitet i enkelte bord. Forholdet kan over tid medføre videre nedbrytning av kledningen dersom det ikke følges opp, men gir ikke nødvendigvis umiddelbar funksjonssvikt for fasaden som helhet.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av berørte bord og samtidig følge opp overflatebehandling og fuktforhold. Tiltakene kan utføres lokalt og inngå som del av normalt vedlikehold.

AVVIK:

Det er registrert værslitt og stedvis oppsprukket trevirke/trepanel noen steder.

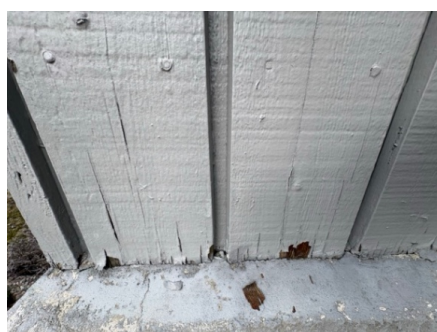
Konsekvens:

Værslitt og oppsprukket trevirke er et resultat av normal vær- og alderspåvirkning. Forholdet kan over tid føre til økt fuktopptak og redusert levetid på berørte bygningsdeler, men gir ikke nødvendigvis funksjonssvikt på kort sikt.

Tiltak:

Det anbefales å følge opp med ordinært vedlikehold, for eksempel overflatebehandling eller utskifting av enkeltbord ved behov. Tiltakene kan tilpasses omfanget av slitasjen og utføres som del av normalt vedlikehold.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak konstruksjon.

Undertak er av trebord/rupanelbord.

Det er observert noen fuktskjolder på undertaket flere steder, spesielt rundt pipe gjennomføring.

Det ble målt med fuktmåler med pigg på flere områder av undertak, som viser mellom 9-14% fuktighet. Dette er normale verdier.

Observert litt lite lufting ut mot yttertaket, da isolasjonen er trekt langt ut.

Loft/kaldtloft er innsisert i den utstrekning det er forsvarlig å ferdes.

Det er ikke gangbart gulv over hele arealet, og videre ferdsel ville medført risiko for personskaade og skade på bygningsdeler.

Inspeksjonen er derfor begrenset til tilgjengelige og synlige områder fra eksisterende adkomst.

Forhold som kun lar seg avdekke ved ferdsel utenfor gangbare flater, herunder inspeksjon av utilgjengelige deler av konstruksjonen, er ikke vurdert.

Av hensyn til helse, miljø og sikkerhet (HMS) er det ikke foretatt inngrep eller ferdsel i områder uten tilfredsstillende gangbarhet.

Tilstandsgrad settes til TG IU (ikke undersøkt) for de delene av loftet som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelig ved visuell inspeksjon.

Undertaket er fra byggeåret.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelig ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Tilstandsrapport

AVVIK:

Det er påvist fuktskjolder rundt pipe og generelt på undertaket. Det er målt ca. 9-13 % fuktighet i undertak.

Konsekvens:

Målt fuktnivå på dette nivået indikerer betydelig fuktpåvirkning. Forholdet gir økt risiko for videre nedbrytning av materialer og redusert funksjon i takkonstruksjonen dersom årsaken ikke avklares og utbedres. Det foreligger usikkerhet knyttet til omfang og om fuktpåvirkningen er pågående.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare årsak til fuktpåvirkningen, herunder kontroll av gjennomføring ved pipe og tilstøtende takdetaljer. Videre tiltak bør vurderes basert på funn, og kan omfatte lokale utbedringer og utskifting av skadet materiale der det er nødvendig, i tråd med gjeldende krav i TEK.

AVVIK:

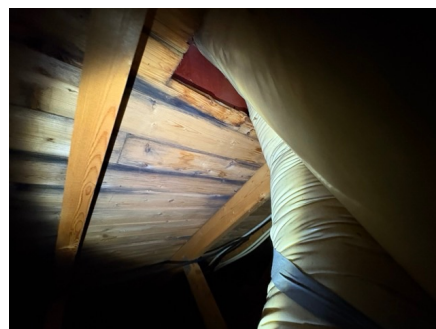
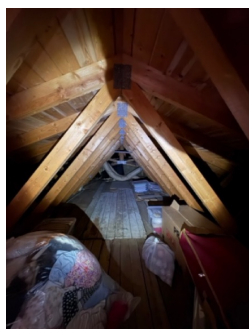
Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Konsekvens:

Begrenset lufting i nedre del av konstruksjonen kan redusere uttørking og ventilasjon. Dette gir økt risiko for fuktakkumulering over tid og noe usikkerhet knyttet til materialenes videre tilstand, uten at det nødvendigvis er påvist skader ved befaring.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere muligheten for å forbedre luftingen i nedre kant av konstruksjonen. Tiltak kan tilpasses eksisterende løsning og gjennomføres som lokale forbedringer for å bedre uttørking og funksjon, i tråd med gjeldende krav i TEK.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeår, 2011 og 2014.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering.

Noen vinduer er værslitte/sprekker i treverk flere steder.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Eldre vinduer fra byggeåret:

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vinduer er over 40 år gamle og har dermed passert mer enn forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

AVVIK:

Eldre vinduer er fra byggeåret, er over 40 år gamle og har passert mer enn forventet teknisk levetid.

Konsekvens:

Når vinduer har passert mer enn forventet teknisk levetid, øker sannsynligheten for slitasje på rammer, beslag og tetninger. Dette kan over tid medføre redusert tetthet, isolasjonsevne og funksjon, selv om vinduet fremstår brukbart på befaringstidspunktet.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på vinduets tilstand gjennom normalt vedlikehold, herunder kontroll av tetninger, beslag og overflatebehandling. Ved tegn til funksjonssvikt eller ved større oppgraderinger bør utskifting vurderes i tråd med gjeldende krav i TEK.

AVVIK:

Karmene i vinduene er slitte, og det er registrert sprekker i trevirket utvendig.

Konsekvens:

Slitasje og sprekker i karmene er typisk for eldre vinduer og skyldes normal vær- og alderspåvirkning. Forholdet kan over tid føre til redusert tetthet og økt vedlikeholdsbehov, men gir ikke nødvendigvis funksjonssvikt på kort sikt.

Tiltak:

Det anbefales å følge opp med vedlikehold, for eksempel ved utbedring av sprekker og overflatebehandling. Ved mer omfattende slitasje kan det vurderes utskifting av enkeltvinduer i forbindelse med fremtidig oppgradering.

Tilstandsrapport



TG 2 Ytterdør

Beskrivelse

Ytterdør i tre ved inngangsparti med glassfelt fra 2012 og ytterdør ved vaskerom fra 2006 ifølge tidligere takstrapport.

Det er registrert svelleskader og hakk/merker på ytterdør ved vaskerommet
Døren er også værslitt.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
- Inngangsdør og dører i kommunikasjonsveier skal ha fri bredde på minimum 0,86 m.

I bygninger beregnet for mange personer skal fri bredde være på minimum 1,16 m.
- Dører internt i boenheter skal ha fri bredde på minimum 0,76 m.
- Dører skal ha fri høyde på minimum 2,0 m

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svelleskader og værslitt panel utvendig på ytterdør ved vaskerommet.

Ytterdør ved vaskerommet er over 20 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Til tross for dette vurderes døren å oppfylle sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet.

Befaringen er visuell og ikke-inngripende. Skjulte forhold som ikke var tilgjengelige for kontroll, herunder begynnende fukt-, råte- eller materialnedbrytning, kan derfor ikke utelukkes. Slike forhold kan være avhengige av klima, bruk og eksponering, og lar seg ikke alltid avdekke uten inngrep.

Tilstandsgrad 2 er gitt som et varsel om økt risiko for behov for tiltak eller utskifting på sikt, sett i sammenheng med alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

AVVIK:

Det er registrert svelleskader og værslitt panel utvendig på ytterdør ved vaskerommet.

Konsekvens:

Svelleskader og værslitasje kan redusere panelets beskyttende funksjon mot fukt. Over tid kan dette føre til økt fuktopptak i treverket og videre nedbrytning av materialer, samt risiko for lokale råteskader dersom forholdet ikke utbedres.

Tiltak:

Skadet og værslitt panel bør skiftes eller utbedres. Det anbefales samtidig å kontrollere tilstanden på underliggende konstruksjon og sørge for tilfredsstillende overflatebehandling for å opprettholde tilstrekkelig beskyttelse mot vær og fukt, jf. krav til fuktsikring i TEK17.

AVVIK:

Ytterdør ved vaskerommet er over 20 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens:

Slitasje og alder kan over tid påvirke funksjon og restlevetid, men døren vurderes å fungere etter sin hensikt på befaringstidspunktet. Befaringen er visuell og ikke-inngripende, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

Tiltak:

Tiltak anses ikke som påkrevd nå. Døren bør følges opp med normalt vedlikehold. Ved fremtidig svikt i funksjon eller ved oppgradering kan utskifting vurderes, i tråd med dagens krav i TEK.



TG 1 Terrassedør

Beskrivelse

Terrassedør/2-fløyet skyvedør med trerammer og 2-lags isolerglass fra 2013 ifølge tidligere takstrapport. Glass er byttet i 2021 ifølge eier.

Utvendige trerammer.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen ellers unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder. Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til en stor terrasse på ca. 88 m².

Terrasse/gulv i impregnert trevirke på terrasse.
Det er registrert noen værslitte terrassebord på terrassen.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

AVVIK:

Det er registrert værslitt og stedvis oppsprukket trevirke/trepanel.

Konsekvens:

Værslitt og oppsprukket trevirke er et resultat av normal vær- og alderspåvirkning. Forholdet kan over tid føre til økt fuktoptak og redusert levetid på berørte bygningsdeler, men gir ikke nødvendigvis funksjonssvikt på kort sikt.

Tiltak:

Det anbefales å følge opp med ordinært vedlikehold, for eksempel overflatebehandling eller utskifting av enkeltbord ved behov. Tiltakene kan tilpasses omfanget av slitasjen og utføres som del av normalt vedlikehold.



Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp fra terrasse.

Trappen fremstår med normal bruksslitasje og er noe værslitt.

Det er ikke etablert rekkverk på noen av sidene, noe som medfører økt fallrisiko og avviker fra dagens anbefalte sikkerhetsnivå. Det anbefales å etablere rekkverk og utføre vedlikehold av trevirket for å bedre sikkerhet og forlenge levetiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe værslitt trevirke på trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

AVVIK:

Noe værslitt trevirke på trapp.

Konsekvens:

Værslitt trevirke kan føre til redusert overflatebeskyttelse og gradvis nedbrytning av materialet. Over tid kan dette gi økt fuktopptak, sprekkdannelser og redusert levetid for konstruksjonen. Dersom forholdet ikke vedlikeholdes, kan det etter hvert oppstå behov for utskifting av enkelte bord eller konstruksjonsdeler.

Tiltak:

Det anbefales vedlikehold av trevirket med rengjøring og overflatebehandling, som beis eller maling. Skadet eller svekket trevirke bør vurderes utskiftet ved behov. Regelmessig vedlikehold vil bidra til å forlenge levetiden og opprettholde tilfredsstillende funksjon i henhold til forventet bruk og TEK17 krav til varighet og vedlikehold.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Byggeår, vedlikehold og alder

Bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis alle krav i dagens byggeforskrifter, blant annet når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten omfatter boligen slik den fremstod ved befaring og er begrenset til forhold som ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar.

Alle bygninger har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i bygningen kan forekomme og kan medføre mindre skjevheter i gulv og konstruksjoner.

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje og teknisk tilstand. En bygningsdel kan gis TG 2 basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar. Vurdering av alder og forventet levetid er basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulv:

Fliser på bad/wc, toalettrom og vaskerom.
Laminat i øvrige rom.

Vegger:

Fliser på vegger på bad/wc.
Ellers malte flater og trepanel.

Himlinger:

Malte flater.
Takhøyden ble i stue målt til ca. 3,08 m.

Noen hakk/merker på overflater generelt.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruerull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.

Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringsstidspunktet.

Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befarings.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utførte analyser av etasjeskillere.

Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og i soverom i etasjen).

Det ble registrert avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

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.

Tilstandsrapport

Det er målt høydeforskjell på mellom 10-15 mm gjennom flere-rom.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stue:
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 15 mm gjennom hele rommet

Soverom:
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 10 mm gjennom hele rommet

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).
Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

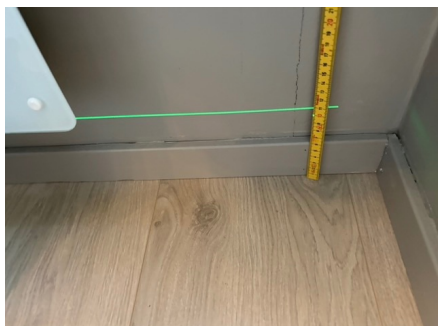
Konsekvens/tiltak

- 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.

AVVIK:
Det er målt høydeforskjell på ca. 10-15 mm gjennom flere rom.

Konsekvens:
Høydeforskjellen kan oppleves som skjevhet i rommet, men ligger innenfor nivåer som kan forekomme, særlig i boliger av eldre dato. Forholdet har normalt begrenset betydning for funksjon og bruk, men kan påvirke opplevelsen av planhet og møblering.

Tiltak:
Tiltak anses normalt ikke som nødvendig. Ved oppussing eller gulvarbeider kan det vurderes lokale utjevningstiltak dersom man ønsker et jevnere underlag.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedovn i stue fra 2023.

Pipe er rehabilitert med nytt stålrør av tidligere eier.
Se dokumentasjon i boligmappen.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpen trapp i tre mellom vaskerom og gang.

Det er montert rekkverk på en side av trappen.
Bredde på trapp er målt til ca. 80 cm.

Tilstandsrapport

Høyde mellom opptrinn ble målt til ca. 18 cm.



! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte/profilerte innerdører av eldre type og av nyere dato.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc - Adkomst fra gang.

Flislagt baderom fra 2005.

Baderommets konstruktive oppbygging er ikke dokumentert og er ikke kjent. Vurderingene er derfor basert på tilgjengelige opplysninger samt det som var synlig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon. Skjulte konstruksjoner og løsninger er ikke kontrollert.

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Tilstandsrapport

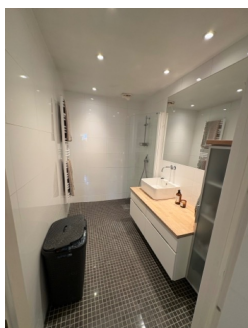
Skrut ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.
Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vipkes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen.

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



1. ETASJE > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsplater.
Det måles noen fornøydere verdier ved overflate søk, eier har dusjet før befaring.

Det er observert noen sprekker i flisfuger på vegg og en del ujevne/sprang i fliser ved dusjsonen.

Normal bruksslitasje sett ut ifra alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsoneens vegger med fuktindikator (Protimeter MMS3) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er avvik:

Det er observert en del ujevne veggfliser i dusjsonen.

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Baderommet har passert forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF Byggforsk.
Risikoen for skjulte skader, særlig knyttet til fukt og membran, anses derfor som forhøyet. Oppgradering eller nærmere undersøkelser bør påregnes.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Tilstandsrapport

AVVIK:

Det er påvist avvik i fuger. Omfanget er lite.

Konsekvens:

Sprek i fuger kan redusere tetthet mot luft og fukt og gir noe usikkerhet knyttet til beskyttelsen av tilstøtende materialer. Forholdet kan over tid føre til økt slitasje eller behov for vedlikehold, uten at det nødvendigvis foreligger akutt skade.

Tiltak:

Det anbefales å utbedre eller fornye fugene lokalt for å gjenopprette tetthet og normal funksjon. Tiltaket vurderes som et vedlikeholdstiltak og kan utføres uten større inngrep, i tråd med gjeldende krav i TEK.

AVVIK:

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner har oversteget forventet teknisk levetid på 20 år.

Konsekvens:

Når underliggende konstruksjoner i våtrom har oversteget forventet levetid, øker usikkerheten knyttet til videre funksjon og fuktsikkerhet. Selv om overflater kan fremstå som brukbare, kan skjulte konstruksjoner være mer utsatt for slitasje og fuktpåvirkning over tid.

Tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt eller funksjonssvikt og følge opp med jevnlig kontroll. Ved større oppgraderinger eller ved påvist svikt bør en fornyelse av konstruksjonene vurderes i samsvar med gjeldende krav i TEK.

AVVIK:

Det er observert en del ujevne veggfliser.

Konsekvens:

Ujevne fliser kan indikere svakheter i underlaget eller utførelsen. Dette kan medføre økt belastning på fuger og redusert tetthet over tid. Risikoen for vanninntrenging øker dersom fuger eller fliser etter hvert løsner eller får riss.

Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av fliser og fuger i dusjonen. Løse fliser eller svekkede fuger bør utbedres. Ved større ujevnheter kan det være aktuelt med delvis omlegging av flisområdet for å sikre tilfredsstillende tetthet i henhold til TEK17.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og ved sluk, målt til 18 mm.

Dette er ikke innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Baderommet har passert forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF Byggforsk. Risikoen for skjulte skader, særlig knyttet til fukt og membran, anses derfor som forhøyet. Oppgradering eller nærmere undersøkelser bør påregnes.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

AVVIK:

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner har oversteget forventet teknisk levetid på 20 år.

Konsekvens:

Når underliggende konstruksjoner i våtrom har oversteget forventet levetid, øker usikkerheten knyttet til videre funksjon og fuktsikkerhet. Selv om overflater kan fremstå som brukbare, kan skjulte konstruksjoner være mer utsatt for slitasje og fuktpåvirkning over tid.

Tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt eller funksjonssvikt og følge opp med jevnlig kontroll. Ved større oppgraderinger eller ved påvist svikt bør en fornyelse av konstruksjonene vurderes i samsvar med gjeldende krav i TEK.

AVVIK:

Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn anbefalt nivå. Høyden ble målt til ca. 18 mm.

Konsekvens:

For liten høydeforskjell ved dørterskel gir redusert sikkerhet mot vann som kan renne ut av våtrommet ved vannsøl eller lekkasje. Dette kan over tid øke risikoen for fuktpåvirkning i tilstøtende rom, selv om det ikke er registrert skader ved befaring.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere tiltak som øker høydeforskjellen ved dørterskel eller på annen måte begrenser vannspredning fra våtrommet. Tiltak kan tilpasses rommets oppbygning og vurderes i forbindelse med vedlikehold eller fremtidig oppgradering, i tråd med dagens krav i TEK.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.

Membran med ukjent utførelse, klemring observert.

Det er ikke observert synlig membran i sluket.

Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå omfang, utførelse eller type eventuell membranløsning.

Sluket er plassert i nedsenket dusjsone.

Generell info om sluk:

Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

AVVIK:

Mer enn forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens:

Membranens aldring gir økt sannsynlighet for redusert tetthet og funksjon over tid. Risikoen for lekkasjer og fuktskader øker etter hvert som materialet eldes, selv om det ikke nødvendigvis er registrert skade i dag.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av våtrommet og særlig utsatte områder. Ved oppgradering eller tegn til svikt bør membran og overflater fornyes. Tiltak kan planlegges i forbindelse med fremtidig rehabilitering av badet i tråd med krav til fuktsikring etter TEK17.

AVVIK:

Membran kan ikke konstateres, da den ikke er synlig og det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens:

Når membran ikke kan verifiseres visuelt eller gjennom dokumentasjon, foreligger det usikkerhet knyttet til utførelse og fuktsikring. Det kan derfor ikke bekreftes om løsningen gir tilstrekkelig beskyttelse mot fukt, selv om det ikke er registrert synlige skader ved befarung.

Tiltak:

Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon som kan bekrefte membranløsningen. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, kan det vurderes nærmere undersøkelser eller oppfølging i forbindelse med vedlikehold eller fremtidig oppgradering for å bedre sikkerheten i tråd med dagens krav i TEK.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og heldekkende heltreplate med servantbolle.

Speil på vegg over servant med lys.
Speilet har en sprekk i seg.

Dusjhjørne med glassvegg, sluk og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er skjult vegg/himling bak servant og blandebatteri.

Ellers normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Speil har sprekk i seg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

AVVIK:

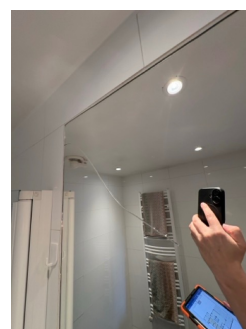
Speil har sprekk i seg.

Konsekvens:

Sprekk i speil medfører redusert funksjon og kan innebære risiko for videre oppsprekking eller skarpe kanter. Forholdet vurderes i hovedsak som et kosmetisk og funksjonelt avvik.

Tiltak:

Det anbefales utskifting av speilet for å gjenopprette normal funksjon og redusere risiko for personskade.



1. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekksventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (stue), uten å påvise unormale avvik/symptomer.

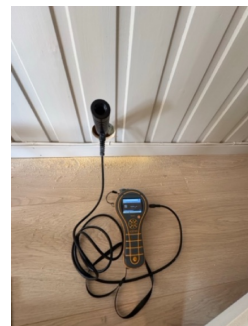
Søket med RF-måler (relativ fuktighet - stav) viste en måling på 44% ved 21°C, noe som ikke indikerer unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er basert på målinger tatt på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med hvite, glatte fronter fra IKEA fra 2015.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Kjøkkenet har noen små hakk/merker på fronter.

Det er integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og frittstående oppvaskmaskin samt kjøle-/frysenskap.

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med vegghengt toalett og frittstående servant.

Fliser på gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

AVVIK:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk. Etter NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens:

Naturlig avtrekk gir begrenset og mer variabel luftutskifting sammenlignet med mekanisk avtrekk. Dette kan føre til noe redusert lukt- og fuktfjerning og gir et lavere funksjonsnivå enn det som forventes etter dagens krav.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere etablering av mekanisk avtrekk i toalettrommet for å bedre ventilasjonen. Tiltaket kan ofte gjennomføres med enkle tilpasninger og vil bidra til å oppfylle dagens funksjonskrav i TEK.

AVVIK:

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

Konsekvens:

Manglende løsning for lekkasjevarsling fra innebygget systerne medfører at eventuelle lekkasjer kan bli skjult over tid. Dette kan føre til fuktpåvirkning i konstruksjonen før forholdet oppdages. Skjulte lekkasjer kan også medføre økt risiko for følgeskader på tilstøtende bygningsdeler. TEK17 stiller krav til at lekkasjer skal kunne oppdages og ledes til synlig sted.

Tiltak:

Det anbefales å etablere løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer, eksempelvis gjennom lekkasjeåpning, drenering til synlig område eller annen dokumentert løsning. Tiltaket kan ofte gjennomføres med begrensede inngrep, avhengig av valgt løsning og tilgjengelighet.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vaskerom - Adkomst fra kjøkken.

Flislagt gulv med malte panel på vegg og tak.
Eier har ingen dokumentasjon på våtrommet.

Vakerommet/membran har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Det er montert innredning med heldekkende benkeplate med planlimt vask/kum.

Tilstandsrapport

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er sluk i rommet.

Eldre plastsluk.

Det er ikke observert synlig membran i sluket.

Dette utelukker ikke at membran er benyttet,

men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå omfang, utførelse eller type eventuell membranløsning.

Det målt fall fra topp flis ved dør til sluk/innredning.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og ved sluk er målt til 23 mm.

Vaskerommet har en kombinasjon av eldre og nyere overflater, og nøyaktig alder på deler av rommet er ukjent. Slike løsninger med blandede konstruksjoner medfører generelt økt risiko for skjulte feil og skader, særlig i overganger mellom eldre og nyere sjikt.

Eldre sluk kan ha begrenset restlevetid, og det foreligger usikkerhet knyttet til tetthet og tilpasning mot nyere flislagt gulv. Membranens tilkobling til sluk er ikke synlig, og membran i sluket kan derfor ikke bekreftes. Dette øker risikoen for lekkasjer og fuktgjennomtrengning til underliggende konstruksjoner.

Videre er det usikkert om oppbygningen tilfredsstiller dagens krav til våtrom, noe som øker sannsynligheten for fuktskader og lekkasjer over tid. Når deler av våtrommet er av eldre dato, må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og risiko for behov for oppgradering.

Det anbefales jevnlig kontroll av rommet samt vurdering av oppgraderinger for å redusere risiko for fremtidige skader.

Vaskerommet er vurdert ut fra dagens bruk og installasjoner, og er ikke vurdert som et fullverdig våtrom.

Rommet er ikke tilrettelagt for dusj eller tilsvarende vannbelastning, og vurderingen i denne rapporten er derfor basert på begrenset fuktpåvirkning. Dersom rommet senere tas i bruk som våtrom, herunder installasjon av dusj eller annen økt vannbelastning, kan dette medføre økt fuktrisiko og påvirke rommets tilstandsgrad. Eventuelle fremtidige bruksendringer er ikke vurdert i denne rapporten.

Vaskerommet er ikke prosjektert eller utført som våtrom og oppfyller ikke kravene til fullverdig våtrom.

Rommet mangler bygningsmessige løsninger som normalt forutsettes i våtrom.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Eventuell bruk av rommet som våtrom eller rom med betydelig fuktbelastning ligger utenfor rapportens forutsetninger og omfattes ikke av tilstandsvurderingen.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.

Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Vaskerommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år. Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Plastsluk er fra antatt fra byggeåret. Dette har behov for utskifting i nærmeste tid.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

AVVIK: Vakerommets underliggende hovedkonstruksjoner har oversteget forventet teknisk levetid på 20 år.

Konsekvens: Når underliggende konstruksjoner i våtrom har oversteget forventet levetid, øker usikkerheten knyttet til videre funksjon og fuktsikkerhet. Selv om overflater kan fremstå som brukbare, kan skjulte konstruksjoner være mer utsatt for slitasje og fuktpåvirkning over tid.

Tiltak: Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt eller funksjonssvikt og følge opp med jevnlig kontroll.

Ved større oppgraderinger eller ved påvist svikt bør en fornyelse av konstruksjonene vurderes i samsvar med gjeldende krav i TEK.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg fra byggeårene og av nyere dato på kjøkkenet og på badet.

Hovedsakelig vannførende rør i rør (pex), plast, kobber rør og forniklede/forkrommede rør som er åpen og med plast i boligen.

På kjøkken er det benyttet en blanding av kobber med plast og plastrør.

Stoppekraner er lokalisert på kjøkkene og vaskerom.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll, gitte opplysninger samt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaringsdag.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

AVVIK:

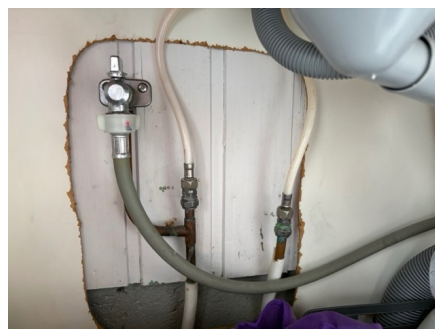
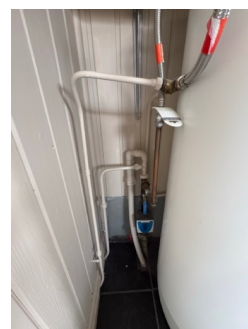
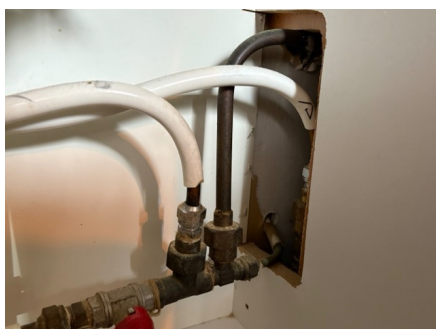
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Rørene er av plast og kobber.

Konsekvens:

Alder på vannledningene tilsier at anlegget er godt brukt og kan ha noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Selv om både plast- og kobberrør normalt har lang levetid, gir alderen en viss usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og vedlikeholdsbehov.

Tiltak:

Det anbefales å følge opp vannledningene med jevnlig kontroll. Ved rehabilitering av våtrom, kjøkken eller andre tekniske installasjoner kan det vurderes utskifting eller fornyelse av deler av røropplegget for å sikre tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.



TG-2 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synelige avløpsrør i plast av nyere og eldre type, ført til felles rørføringer fra byggeåret.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarings.

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.

AVVIK:

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

Konsekvens:

Alder på de innvendige avløpsledningene tilsier at de er godt brukt og kan ha noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Selv om anlegget kan fungere tilfredsstillende i dag, gir alderen en viss usikkerhet knyttet til framtidig funksjon og behov for vedlikehold.

Tiltak:

Det anbefales å følge opp avløpsledningene med jevnlig kontroll. Ved oppgradering av våtrom eller kjøkken kan det vurderes tiltak som fornying eller utskifting av deler av anlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak. Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer og veggventiler.

Avtrekk skjer via ventil på bad.
Det er ikke observert egen avtrekksventil på kjøkken.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettoppsamling og brannfare.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Konsekvens:

Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag/sameie der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig innelima og fuktrelaterte skader.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert vegghengt varmepumpe i stue fra 2021.
Innedel er plassert på vegg i stue, og utedel/motorenhet er lokalisert på yttervegg.
Det er ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved anlegget.

Varmepumper forutsetter regelmessig ettersyn og service for å opprettholde forventet funksjon og levetid.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Funksjon, kapasitet, ytelse, drift over tid, servicehistorikk, vedlikehold, garantiforhold, dokumentasjon, elektrisk tilkobling, kondensavløp og skjulte komponenter er ikke kontrollert eller verifisert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av observerbare forhold på befaringstidspunktet.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert på vaskerom.

Tilstandsrapport

Volum: 200 liter.

Produksjonsår: 2019.

Berederen er tilkoblet strømnettet via stikkontakt.

Tilkobling med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode på installasjonstidspunktet.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Elektrisk tilkobling, sikkerhet og samsvar med dagens forskriftskrav ved eventuell senere utskifting eller endring er ikke vurdert. Eventuell senere utskifting eller ombygging må utføres i henhold til gjeldende regelverk.

Det er ikke installert lekkasjevarsler med sensorer der berederen står.

Det er sluk i rommet der berederen er plassert.



! TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner.

Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av panelovnene.

Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i entré.

Sikringsskap med automatsikringer.

Anlegget er oppgradert i 2015/2016. Eier opplyser om at det er oppgradert til 3-fas anlegg i 2025.

Eier har gjort flere elektriske oppgraderinger, det foreligger samsvarserklæringer i boligmappen til eier, fra både Alsidig Elektro AS, ZK Elektro AS mm.

Konfronter eier om samsvarserklæringer.

Det er montert EL-billader i frittstående garasje.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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

Generelt om anlegget

2. 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

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

Nei

Inntak og sikringsskap

4. 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

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

Ja

6. 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?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn eller komprimerte faste masser.

På inspiserte og tilgjengelige steder er det ikke observert synlige skader på utvendige murflater. Dette kan indikere stabile grunnforhold på befaringstidspunktet.

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser.

Kunnskap om byggegrunnens beskaffenhet, bæreevne og langsiktige stabilitet er derfor begrenset, og skjulte eller fremtidige forhold kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen er oppført med støpt såle på grunn og uten underetasje.

Det er derfor ikke etablert tradisjonell utvendig drenering langs grunnmur slik man normalt finner ved kjellerkonstruksjoner.

Fuktsikringen vurderes i stedet å være ivaretatt gjennom naturlig drenering i byggegrunn og oppbygning av konstruksjonen.

Det er ikke observert synlige tegn til fuktproblematikk eller svikt i konstruksjonen på befaringsdagen.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, i tråd med kravene til undersøkelse i tilstandsrapport .

Det bemerkes at konstruksjoner uten tradisjonell drenering er avhengig av gode grunnforhold og korrekt oppbygning for å fungere tilfredsstillende over tid. Eventuelle endringer i terrengforhold, overvannshåndtering eller økt vannbelastning kan påvirke forholdet.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Dreneringen er vurdert opp mot praksis og krav som gjaldt på byggetidspunktet.

Dreneringens levetid og funksjon er avhengig av utførelse, belastning, grunnforhold og masser rundt dreneringen, og kan ikke verifiseres innenfor rammen av visuell, ikke-inngripende befaring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.

AVVIK:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er passert. Boligen er oppført med støpt såle uten underetasje.

Konsekvens:

For boliger med støpt såle uten underetasje er dreneringsløsningen normalt enklere enn ved kjellerkonstruksjoner, og fuktbelastningen mot bygget er ofte mindre. Likevel tilsier alder på dreneringen at funksjonen kan være noe redusert sammenlignet med nyere løsninger, og gir en viss usikkerhet knyttet til håndtering av overflate- og grunnvann over tid.

Tiltak:

Det anbefales å sikre gode terrengfall bort fra bygningen og at overflatevann ledes effektivt vekk fra sålen. Ved tegn til fuktpåvirkning kan det vurderes nærmere undersøkelser og eventuelle lokale tiltak, uten at full utskifting av dreneringen nødvendigvis er påkrevd.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur i betong og betongsåle støpt mot byggegrunn.

Noe løs puss registret.

For byggetiden var det vanlig å etablere kapillærbrytende sjikt mellom byggegrunn og betongkonstruksjon, men dette er ikke dokumentert for takstmannen.

Faktiske grunnforhold og eventuell fuktpåvirkning kan ikke verifiseres innenfor rammen av visuell, ikke-inngripende befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren har høy alder og har vært eksponert for klimapåkjenninger og naturlig slitasje over tid.

Slike forhold er vanlig for eldre konstruksjoner og skyldes langvarig påvirkning fra fukt, temperatursvingninger og eventuell bevegelse i omkringliggende masser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

AVVIK:

Grunnmuren er fra 1974 og har høy alder, med naturlig slitasje som følge av langvarig eksponering for klimapåkjenninger over tid.

Konsekvens:

Eldre grunnmurer er ofte preget av aldersrelatert slitasje og kan ha redusert motstand mot fuktpåvirkning sammenlignet med nyere konstruksjoner. Dette gir noe usikkerhet knyttet til videre funksjon og fuktsikkerhet, uten at det nødvendigvis foreligger konkrete skader på befaringstidspunktet.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på grunnmurens tilstand gjennom jevnlig visuell kontroll. Ved tegn til økt fuktpåvirkning eller ved fremtidige arbeider på terreng og drenering bør grunnmurens tilstand vurderes nærmere, og eventuelle lokale utbedringer utføres ved behov, i tråd med gjeldende krav i TEK.



TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er oppført en støttemur ved inngangsparti av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

AVVIK:

Det er påvist mindre sprekker i støttemuren ved inngangsparti. Omfanget er lite.

Konsekvens:

Mindre sprekker i støttemur kan skyldes normale bevegelser i konstruksjonen eller belastning fra omkringliggende masser. Sprekkene kan over tid gi økt vanninntrenging og frostpåvirkning, som igjen kan føre til gradvis forverring dersom forholdet utvikler seg.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på utviklingen av sprekke. Mindre sprekker kan tettes for å redusere vanninntrenging og videre nedbrytning. Dersom sprekke øker i omfang eller det oppstår bevegelser, bør nærmere vurdering og eventuelle utbedringer gjennomføres.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat og skrående tomt.

Det er ikke fare for flom eller skred.

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall bort fra bygget for å lede overflatevann, herunder overvann og takvann, vekk fra veggdiv. Der det benyttes relativt vannrette overflatemasser, reduseres mengden vann som infiltrerer grunnen nær bygget.

Terreng bør planeres med fall utover fra byggverket, normalt minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggdiv. Der terrengforholdene gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak som fall langs vegg, avskjæringsgrøfter eller tilsvarende benyttes.

Opplysningene er av generell informativ karakter. Faktiske fallforhold, massetyper, drenering og utførelse er ikke kontrollmålt eller teknisk vurdert.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i grunnen og/eller konstruksjoner som ikke var tilgjengelige for inspeksjon på befaringstidspunktet. Befaringen er utført som nivå 1-inspeksjon (visuell og ikke-inngripende), og det er ikke gjort inngrep i konstruksjoner eller flytting av utvendige masser.

På denne bakgrunn har det ikke vært mulig å inspisere eller vurdere tilstand og utførelse for de aktuelle bygningsdelene. Der dokumentasjon ikke foreligger, må det legges til grunn at ledningene kan være fra bygningens oppføringstidspunkt, med den slitasje og elde dette innebærer.

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.

AVVIK:

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

Konsekvens:

Alder på de utvendige vann- og avløpsledningene tilsier at de er godt brukt og kan ha noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Selv om det ikke er registrert funksjonssvikt, gir alderen en viss usikkerhet knyttet til fremtidig drift og behov for vedlikehold.

Tiltak:

Det anbefales å følge opp ledningene med jevnlig kontroll. Ved oppgradering av vann- eller avløpssystemet, eller i forbindelse med gravearbeider på eiendommen, kan det vurderes fornyelse eller utskifting av deler av ledningene for å sikre tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Tilstandsrapport

AVVIK:

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

Konsekvens:

Når det ikke er gjennomført radonmålinger og det ikke foreligger radonsperre, kan radonforholdene i boligen ikke verifiseres. Dette gir en viss usikkerhet knyttet til innemiljøet, uten at det foreligger indikasjoner på forhøyede nivåer.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avklare nivåene i boligen. Dersom målingene viser forhøyede verdier, kan det vurderes enkle og egnede tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen i tråd med dagens krav i TEK.

AVVIK:

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens:

Større åpninger mellom trinn kan medføre økt risiko for at barn kan komme i klem eller falle gjennom. Forholdet er ikke uvanlig i eldre trapper, men gir et lavere sikkerhetsnivå enn det som følger av dagens krav i TEK.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere tiltak for å redusere åpningene, for eksempel ved ettermontering av egnede sikringstiltak. Løsningene kan tilpasses eksisterende trapp for å bedre sikkerheten uten full utskifting, i tråd med gjeldende krav i TEK.

AVVIK:

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Konsekvens:

Manglende rekkverk på utvendige trapper gir økt risiko for fall, særlig ved våte eller glatte forhold. Forholdet kan medføre redusert sikkerhet ved normal bruk av adkomsten. TEK17 stiller krav til sikring ved høydeforskjeller.

Tiltak:

Det anbefales å montere rekkverk på utvendige trapper for å bedre sikkerheten. Tiltaket anses normalt som enkelt å gjennomføre og vil bidra til tryggere adkomst.

Helse, miljø og sikkerhet:

AVVIK:

Det er ikke foretatt radonmålinger, bygget er ikke utført med radonsperre, det mangler rekkverk på utvendige trapper, samt at åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens:

Manglende radonmåling og radonforebyggende tiltak gir usikkerhet knyttet til innemiljø og eventuell helserisiko dersom forhøyede radonverdier forekommer. Manglende rekkverk og store åpninger i trapp medfører redusert sikkerhet ved bruk og økt risiko for fall, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet. Samlet sett innebærer forholdene avvik fra dagens krav til helse, miljø og sikkerhet etter TEK17.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen, og eventuelt etablere radonreduserende tiltak dersom målinger viser forhøyede verdier. Videre anbefales det å montere rekkverk på utvendige trapper, samt etablere sikring eller utbedring av åpninger mellom trinn for å redusere fallrisiko og bedre sikkerheten ved bruk.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

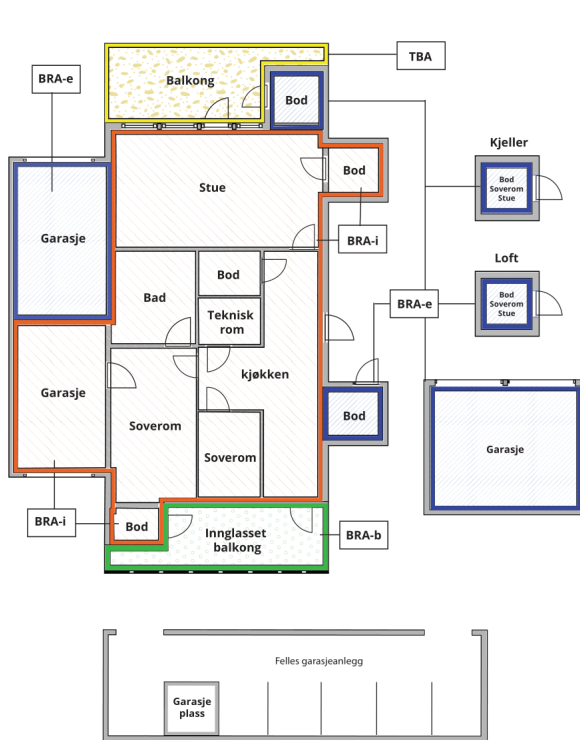
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Internt
bruksareal
(BRA-i)

Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt
bruksareal
(BRA-e)

Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggt teknisk 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.

Enebolig på en flate

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	117			117	88
SUM	117				88
SUM BRA	117				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, toalettrom, bad/wc, vaskerom, bod, tre soverom, stue, kjøkken		

Kommentar

1 Etasje:

Entré, toalettrom, vaskerom, bad/wc, tre soverom, bod, stue og kjøkken.

Utgang fra stue til en stor terrasse på ca. 88 m² og en hagestue på ca. 14 m²

Utvendig frittstående redskapsbod på ca. 9 m².

Parkering i egen frittstående enkel garasje.

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.

Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Dagens bruk samsvarer med byggemeldte/godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Det er utført arbeider på det elektriske anlegget i boligen.

Samsvarserklæringer ligger i boligmappen.

Hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Hagestue	

Kommentar

Frittliggende hagestue.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggemeldte tegninger.

Det er ikke kjent når hagestuen er oppført.

Det er ikke funnet byggesak eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning av hagestuen i de kommunale opplysningene.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Redskapsbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Redskapsbod	

Kommentar

Frittliggende redskapsbod.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Det foreligger ikke tegninger.

Det er ikke kjent når redskapsboden er oppført.

Det er ikke funnet byggesak eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning av redskapsboden i de kommunale opplysningene.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befarings og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Frittstående enkel garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Kommentar

Frittstående enkel garasje.

Det er montert EL-billader i garasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Dagens bruk samsvarer med byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier har montert EL-billader i garasjen i 2025.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Erik Pettersen	Takstingeniør
	Patrick Hellerud Widnæss	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	168	64		0	440.2 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse

Fjellom 9A

Hjemmelshaver

Stormo Eline, Widnæss Patrick Hellerud

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig på en flate beliggende i et etablert og barnevennlig boområde på Øreåsen i Moss kommune. Fjellom er et veletablert boligområde som oppleves oppriktig tilbaketrukket, men likevel er sentralt i Moss - kun et fåtall minutter unna sentrumskjernen. Adkomstveiene internt i nabolaget er sperret for gjennomkjøring og legger grunnlaget for et barnevennlig miljø. Flere fine turområder er lett tilgjengelig fra Fjellom. Gangvei fra Øreåsen leder direkte frem til Vansjøs bredd. Det er heller ikke langt ut til Mossemarka med et rikt løypenettverk, lysløype inkludert. Her prepareres skiløyper så snart forholdene tillater vinterstid. Skianlegg med kunstsneø finner du på kanten til marka, rett bak kjøpesenteret Mosseporten.

Barnehager, skoler og gode shoppingmuligheter er lett tilgjengelig i nærområdet. Dagligvarer kan du handle i de mange dagligvareforretningene omkring, her er de fleste kjeder representert. Kjøpesenter og en rekke store varehus finner du omkring handelsgaten Varnaveien. Kollektivtilbudet rundt Fjellom er bredt og inkluderer lokale som regionale busslinjer. Til både sentrumskjernen og togstasjonen er det hyppig avganger. Togreisen mellom Moss og hovedstaden er kun 30 minutter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Selveier tomt på 440 m².
Tomten er opparbeidet og består av plen og beplantning i egne hager.
Det er parkering i frittliggende enkel garasje.
Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av eneboliger og småhusbebyggelse.
Eneboligen er oppført i 1974 i trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Boligen har midlertidig brukstillatelse: 17.09.1974.
Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov på boligen.

Byggemåte

Boligen er fundamentert på faste stabile masser. Antatt støpt betongdekke til grunn.
Armert og isolert såle. Yttervegger av bindingsverk.
Brannskillere av trekonstruksjoner. Boligen har stående trekledning.
Saltak konstruksjon med takstein.
Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass.
Entrèdør i tre.

Bygninger på eiendommen

Hagestue



Anvendelse

Byggeår

2013

Kommentar

Standard

Se beskrivelse i rapport.

Vedlikehold

Beskrivelse

Hagestue oppført på terrasse, antatt etablert som prefabrikert byggesett.

Konstruksjonen fremstår som lett konstruksjon uten isolasjon og uten oppvarming.

Bygget vurderes som en enkel, uisolert hagestue med begrenset bruk til sesong- og værbeskyttet oppholdsareal.

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

Redskapsbod



Anvendelse

Byggeår

1986

Kommentar

Standard

Se beskrivelse i rapport.

Vedlikehold

Beskrivelse

Redskapsbod av antatt alder 1986.

Redskapsboden har et bruksareal på ca. 9 m².

Redskapsboden har saltak tekket med takpapp.

Yttervegger er kledd med stående trekledning.

Redskapsboden fremstår som en enkel konstruksjon.

Takpapp har begrenset levetid og bør kontrolleres jevnlig

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

Frittstående enkel garasje



Anvendelse

Byggeår

1976

Kommentar

Standard

Se beskrivelse i rapport.

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående enkel garasje antatt oppført i 1976.
Garasjen har et bruksareal på ca. 17 m².
Det er montert EL-billader.

Garasjen er fundamentert på støpt betongplate på fjell (antatt utførelse) og oppført i trekonstruksjon.
Bygningen har saltak tekket med takpapp.

Yttervegger er kledd med stående trekledning.
Garasjen er utstyrt med elektrisk garasjeport.

Bygningen fremstår som en enkel konstruksjon fra byggeåret.
Takpapp har begrenset levetid og bør kontrolleres jevnlig.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	

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 funksjonssprøving 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 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.

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.