

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Elias Kræmmers vei 5 B, 1513 MOSS
 MOSS kommune
 gnr. 1, bnr. 976, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 270 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 07.03.2025

Rapportdato: 07.03.2025

Oppdragsnr.: 10021-1699

Referansenummer: HD1973

Autorisert foretak: Frosterød Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ståle Frosterød

Vår ref: Ståle Frosterød



 **TAKSTMANN**
STÅLE FROSTERØD



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Frosterød Takst AS

Takstmann Ståle Frosterød

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

For mer informasjon se www.takstmannen.no

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

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

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



Rapportansvarlig

Ståle Frosterød

staale@takstmannen.no

970 40 588



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selger av eiendommen er et forsikringselskap. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringselskap. Reklamasjonssaken var gjenstand for rettslig tvist, hvor partene kom til forlik på heving av kjøpet før hovedforhandling. Dersom det er ønskelig med kopi av ytterligere dokumenter knyttet til rettstvisten, ta kontakt med megler.

Det foreligger en dokumentsamling (333 sider) for eiendommen med flere fagkyndige vurderinger gjelder lovliggheit, tilstand, brann, el-anlegg m.m. Denne må nøye leses av interessenter for denne boligen.

Kort beskrivelse av bygningen:

Tomannsbolig oppført med kjeller, 1. etasje, 2. etasje og loft.

Arealer som omfattes av beskrevet seksjon er kjeller som kun har egen utvendig adkomst, denne tilleggsdelen har ikke gjennomgang fra andre arealer. Tilleggsdel har vegger og tak mot annen seksjon. Utvendig adkomst til 1. etasje hvor beskrevet bolig kun disponerer 1. rom til hall med innvendig trapp, denne etasjen har delevegger inn mot annen seksjon. Boligens 2. etasje disponeres i sin helhet av denne boligen og har etasjeskille ned mot annen seksjon. Loftsetasje med adkomst fra innvendig trapp i 2. etasje, loft disponeres i sin helhet av beskrevet bolig.

Det medfølger beskrevet seksjon frittliggende garasje med loft og terrasseplattning.

Lovliggheit:

Det er flere ulovligheter på boligen, disse forhold er beskrevet av Østvind Arkitekter. Det henvises til vurderinger i dokumentsamling for alle detaljer.

Kort oppsummert:

Det er forsøkt omsøkt bruk av loftet fra tilleggsdel til hoveddel i 1998. På bakgrunn av avslått søknad og senere revidert søknad er areal på loft ikke godkjent. Kjeller er aldri omsøkt og inneholder fra opprinnelige tegninger badstue, matbod, brenselrom og bryggerhus. Dette er arealer som også defineres som tilleggsdel.

Kjeller og loft er på bakgrunn av dette ikke lovlig å benytte til boligformål.

Andre ulovligheter som er opplyst er:

- Utsparring i bærevegg i kjeller til ny dør.
- Vinduer i kjeller er ikke utført slik de er inntegnet.
- Noe mindre avvik fasader hva gjelder vindu- og dørutforming i 1. og 2. etasje.

Endringer på eiendommen:

- Det må påregnes at alle endringer på eiendommer som er søknadspliktige må oppfylle krav i henhold til teknisk forskrift fra 2017 (TEK 17).

-I forbindelse med eventuelle endringer må det påregnes at det må utføres tiltak som omfatter hele bygningen, ikke bare beskrevet seksjon.

Andre forhold:

- Det er dokumentert høy fuktighet i vegg utenfor badet i 2. etasje i tillegg til andre avvik i rommet. Dette rommet må påregnes full oppgradering/bygges opp på nytt.
- Det er utført betydelig med endringer på bærende konstruksjoner som vegger i 2. etasje, knevegger på loft. Det må påregnes tiltak for kontroll og utbedring av disse forhold.
- Takkonstruksjon har lite isolering i hele etasjen og del over trapp mellom 1. etasje og loft har trolig ingen eller minimalt med isolering. Tiltak må påregnes.
- Trapp til loft tilfredsstillende ikke krav for rom til varig opphold.
- Hele bygningen mangler trolig brannskille mellom seksjonene, uavhengig om det skal søkes endringer etter gjeldende forskrift eller ikke. Det må påregnes tiltak og disse må utføres i sammen med annen seksjon.
- For andre opplysninger gjelder brann og rømning for eiendommen henvises det til flere rapporter i dokumentsamlingen.
- Drenering/fuktsikring oppfyller ikke sin funksjon, dette er synlig i kjeller ved trapp. Tidligere tilstandsrapport opplyser om problemer med kapillært oppsug. Dette betyr at støpt gulv i kjeller ikke har tilstrekkelig fuktsperre/fuktsikring mot grunnen.
- El-anlegg, det foreligger en betydelig omfattende rapport gjelder utførelsen av el-anlegg. Det er opplyst i denne rapport i denne rapport at det foreligger dokumentasjon på arbeider gjelder kjeller og flytting av el-skap fra kjeller til 1. etasje og ny kurs til varmepumpe. Utover dette finnes det ingen dokumentasjon på hva som er utført eller hvem som har utført arbeider på anlegget som beskrives som omfattende. I forbindelse med utarbeidelse for avvik på el-anlegg må det påregnes betydelig med arbeider for åpning/endringer på andre bygningsdeler som gulv, vegger og tak.

Annet:

Ny eier må påregne at det vil tilkomme et betydelig beløp for oppgradering/utbedring og vedlikehold av beskrevet bolig.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av glassert tegltakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, tilbygg vest med takstoler.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og

Beskrivelse av eiendommen

skyvebalkongdør i malt tre.

Veranda oppført i trekonstruksjoner.

Trapp og treplattung med rekkverk til ytterdør i 1. etasje. Del av areal under plattung er takkonstruksjon for del av kjeller, synlig papptekking ut under plattung.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 1 til 3 etasje, kjeller med støpt gulv.

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

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Det er tatt hull i vegger/himlinger i hall 1. etasje, himling kjeller og vegg kjeller. Disse avdekker manglende brannskille mellom de to seksjonene på eiendommen.

I kjeller er det montert kjøkkeninnredning i gang. Innredning har glatte fronter, laminat benkeplate og det er montert komfyr, platetopp og benkebeslag. Over kokesone er det montert avtrekk med kullfilter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet har fliser på gulv og vegger, takplater med innfelt belysning.

Det er montert veggmontert toalett, servantmøbel med underskap/skuffer, og overskap med speil.

Rørøpplagg for vaskemaskin montert i rommet.

Det er etablert mekanisk avtrekk i yttervegg.

Det er i tidligere egenerklæring fra 2017 opplyst at baderommet er oppgradert i 2015-2017 men opplysningene er ikke bekreftet.

I forbindelse med arbeidene i våtrom ble ikke røranlegg for vann byttet ut. Forskrift fra tidspunktet hvor arbeidene ble utført krever utskiftbare rør og synliggjøring av lekkasjevann. På bakgrunn av at dette ikke er byttet ut tilfredsstiller ikke rommet forskriften gjelder dette punktet.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Rom mot dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22.

Annet rom med sluk:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Toalett og servant er demontert. Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i teknisk rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr og platetopp.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom på loft med veggmontert toalett og servantmøbel.

Vinylfliser på gulv og malte plater vegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger i kjellerdel er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Innvendige vannledninger 2. etasje og loft er av kobber.

Det er synlige avløpsrør av plast, det kan ikke utelukkes at deler av anlegget i feks. kjellergulv og innebygd i konstruksjoner er av eldre jern soli.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Eiendommen har sikringsskap i 1. etasje og kjeller.

Det foreligger dokumentasjon på at det er utført betydelige arbeider/endringer på el-anlegg i boligen etter 2014, men det foreligger lite/ingen dokumentasjon for dette.

Det er i saken utarbeidet en betydelig dokumentasjon for tilstanden på el-anlegget, det ansees lite hensiktsmessig å gjengi alle disse punkter i denne rapport, det henvises derfor til egen rapport i dokumentsamlingen (rapporten er på 94 sider der 72 av disse er tatt inn i dokumentsamlingen.)

Bygningen har montert røykvarsler og har løst slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det foreligger ingen opplysninger om alder på drenering. Det er synlig at det er montert platon mot yttervegg med klemlist.

Bygningen har betonggrunnmur og lettklinkermur.

Terreng er opparbeidet mot grunnmur på alle sider.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

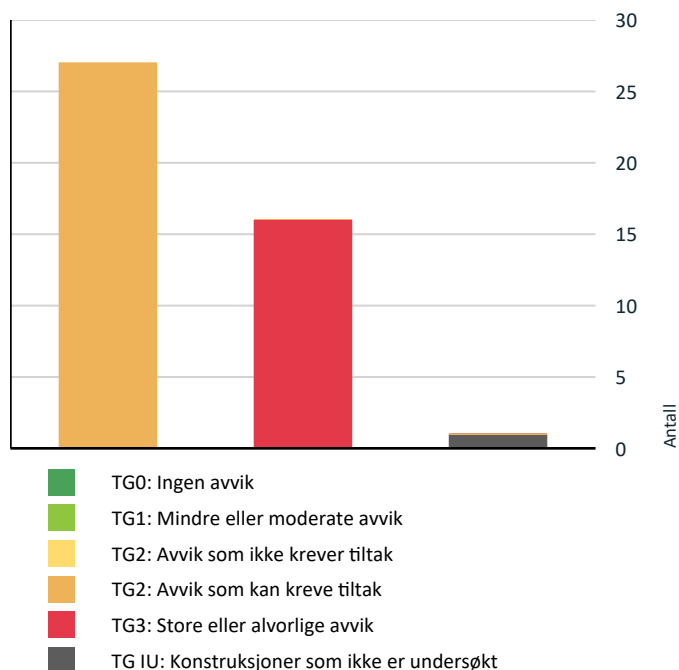
Areal i kjeller er innredet uten søknad, denne tilleggsdelen er ikke godkjent for boligformål.

Loftsetasjen er ulovlig innredet og kan ikke benyttes til boligformål.

Tegninger stemmer ikke med dagens bruk for 1 og 2. etasje, det er utført en rekke søknader på eiendommen. Ut fra de opplysninger som foreligger er det ikke mulig å få full oversikt over tidspunkter på de ulike tilbygg som er oppført eller om det er utført i flere omganger.

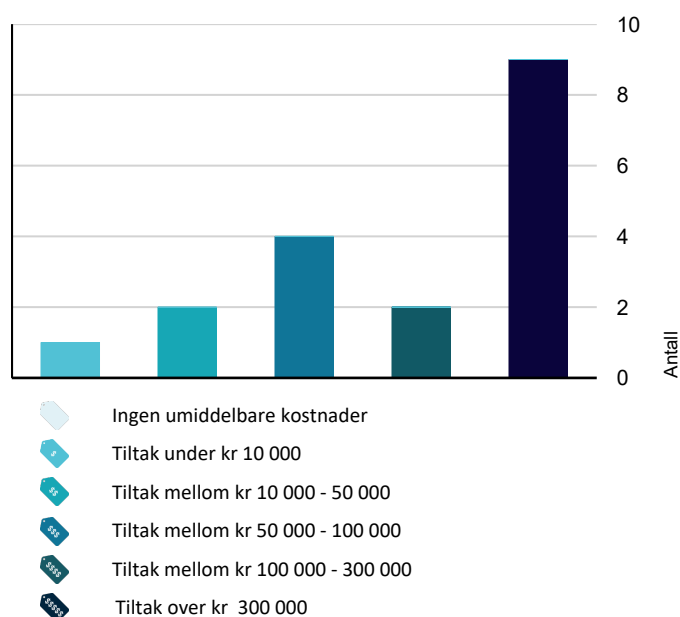
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Innvendig > Innvendige forhold - kjeller [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2. etg og loft [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1954

Kommentar
Tidligere tiltandsrapport

Vedlikehold
Behov for påkostninger

Tilbygg / modernisering

	Tilbygg	Tilbygg 1. etasje. 2. etasje og loft, syd og vest. Byggesøknad er godkjent 18.06.1998, ferdigattest datert 19.06.2004.
2015	Ombygging	Bygd om loft
2015	Ombygging	Innredet kjeller

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av glassert tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Det foreligger beskrivelse i tidligere tilstandsrapport om alder på takstein og lekter, det foreligger ingen opplysninger på om undertak på hele boligen ble byttet i 2016. På bakgrunn av dette vurderes det til at undertak ikke ble byttet i 2016.

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

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Løst beslag på møne/vindski, trolig løsnet på grunn av manglende innfestning i kombinasjon med kraftig vind.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring med utbedring av beslag, det må monteres stillas for utbedring på grunn av type takteking og høyde over bakken.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- 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.

TG 3 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Utvendig fasader med trepanel har synlig slitasje og symptomer på sprekker og spredte råteskader og etterslep på vedlikehold. Fasader har også tydelige blemmer etter tidligere produkter med Linolje. Fasade mot nord er spesielt utsatt. Kledning med eldre dato har ikke lufting under underligger.

Alder og manglende vedlikehold er årsak til symptomer.

Konsekvens/tiltak

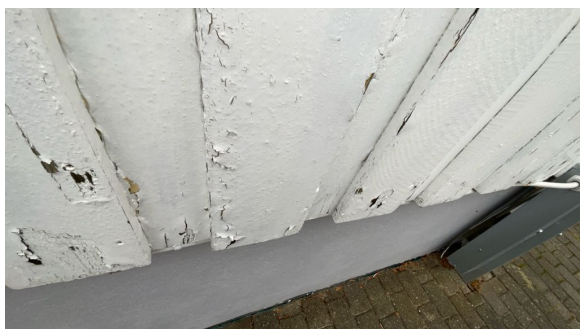
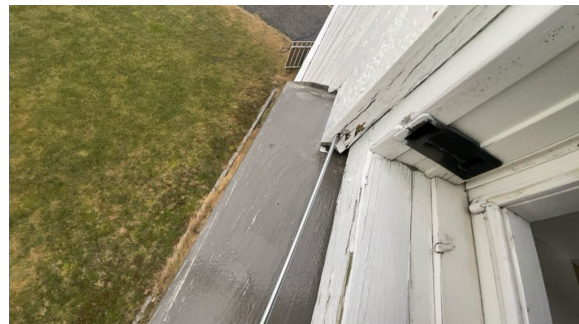
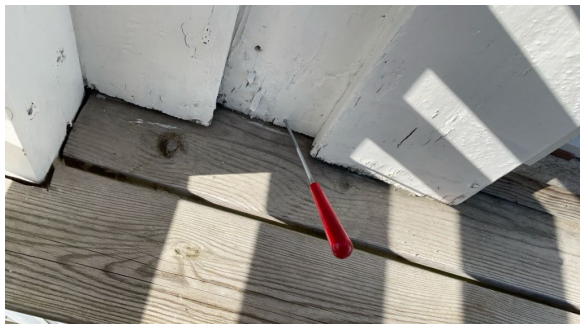
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Andre tiltak:

Del/deler av fasaden må byttes, i denne sammenheng anbefales det at det vurderes ytterligere tiltak med etterisolering av yttervegger.

Fasader må behandles/vedlikeholdes, manglende vedlikehold gir fare for utvikling av skader.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



TG 1U Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre, gjelder trolig tilbygg vest og syd.

Årstall: 1997

Kilde: Andre opplysninger: Ingen adkomst til loft over disse delen av boligen for inspeksjon.

Det er beskrevet i rapport fra Follo Boligtakst at det på tilbygg er mangelfull tetting mot knevegg og eksponert isolering på undergurt. Det er tatt inn bilde i rapport side 47, det antas at dette bilde er tatt fra utvendig side som ikke var tilgjengelig ved befaring.

Ytterligere undersøkelser anbefales takkonstruksjon som beskrevet i rapport fra Follo Boligtakst side 47.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen på opprinnelig bolig har sperrekonstruksjon, del av konstruksjonen mot syd beskrives under annet punkt.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Del av takkonstruksjon har ikke lufting, årsak er at del av takkonstruksjon ved trapp til loft er fjernet for å etablere mer høyde i trapp. Forholdet er også årsak til at det kommer isdannelse/snøfall ned fra yttertak i kalde perioder.

Synlige åpninger på fuktsperre på loft, fare for fuktvandring inn i konstruksjonen. Årsak er manglende faglig utførelse.

Takkonstruksjon har manglende isolering i henhold til gjeldende krav.

Det er utført flere endringer på bærende konstruksjoner både i 2. etasje og loft med fjerning av vegger/knevegger. Bygningen har skjevheter, årsak kan sees i sammenheng med endringer på bærende konstruksjoner i 2. etasje og loft, det foreligger ingen dokumentasjon på utførte endringer.

Synlige utettheter på fuktsperrer på knekott.

Konsekvens/tiltak

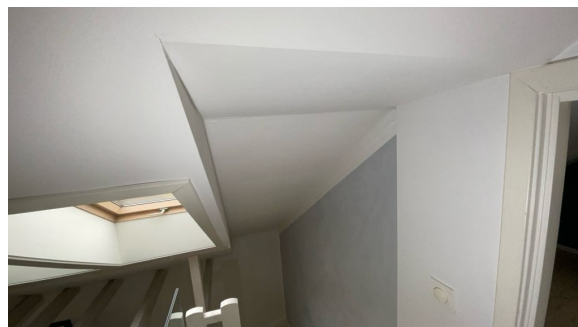
• Andre tiltak:

Det må påregnes tiltak for å etablere tilstrekkelig med isolering/tetthet i yttertak på loft, slik konstruksjonen fremstår er det fare for fuktskader i konstruksjonen.

De bærende konstruksjoner i 2. etasje og loft må kontrolleres og beregnes slik at de opprettholder tiltenkt funksjon, dersom tiltak ikke utføres er det fare for at skjevheter vil utvikle seg ytterligere. I ytterste konsekvens vil belastningen på deler av konstruksjonen føre til svikt på en eller flere deler av konstruksjonen.

Forhold med utettheter på fuktsperrer må utbedres slik at man unngår at fuktig luft trenger opp i konstruksjonen og forårsaker fukt og kondensproblemer.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer har generelt behov for vedlikehold, enkelte vinduer bør vurderes byttet. Dette gjelder i hovedsak kjøkken og bod i 2. etasje.

Vindu kjøkken er tregt, råte i glasslist og skjevheter i karm,

Vindu i bod 2. etasje har synlig kondens på innvendig side glass ved befaring. På dette vindu er det montert utvendige sprosper av hjemmelaget karakter.

Takvinduer har ikke foringer i overkant i vater. Vinduene er ikke mulig å betjene uten å gå ut på åpent bjelkelag.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Andre tiltak:

Vindu kjøkken og bod har behov for tiltak med utskifting av glasslister og justering, utskifting bør vurderes.

Utføre normalt vedlikehold på vinduer generelt, konsekvens av manglende vedlikehold er forkortet levetid på bygningsdelen.



Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

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

Terrassedør/dør til kjeller mangler beslag opp i terskel.

Ytterdør 1 etasje har noe slitasje.

Terrassedør vest er treg i låsemekanismen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utføre normalt vedlikehold, konsekvens av manglende vedlikehold er forkortet levetid på bygningsdelen.

Montere beslag under terskel, fare for fukt inn i konstruksjonen.

Justere og smøre låsemekanisme.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Veranda i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Konstruksjoner har etterslep på vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:

Utføre normalt vedlikehold, manglende vedlikehold gir fare for skader og kortere levetid for bygningsdelen.

Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

Trapp og treplattung med rekkverk til ytterdør i 1. etasje. Del av areal under plattung er takkonstruksjon for del av kjeller, synlig papptekking ut under plattung.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Konstruksjoner av tre har etterslep på vedlikehold.

Konstruksjonen har ingen synlig lufting, takpapp er ikke fagmessig avsluttet mot mur.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utføre normalt vedlikehold, fare for utvikling av skader og kortere levetid på bygningsdelen.

Det må etableres lufting av konstruksjon mot kjeller, risiko for skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon med papptekking.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda oppført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konstruksjoner har etterslep på vedlikehold.

Søylar på bæringer er ført helt ned til fundamenter, fare for fuktoppsug og skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Utføre normalt vedlikehold, manglende vedlikehold gir fare for skader og kortere levetid for bygningsdelen.

Endre konstruksjon ned mot søylar, manglende avstand gir risiko for skader.

Tilstandsrapport



INNENDIG

Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Bom på fliser i hall 1. etasje.

Kraftig slitasje på gulv stue/kjøkken 2 etasje.

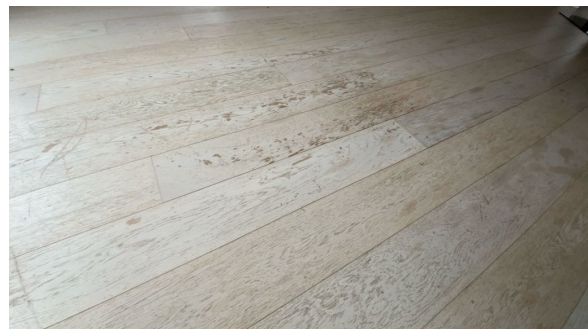
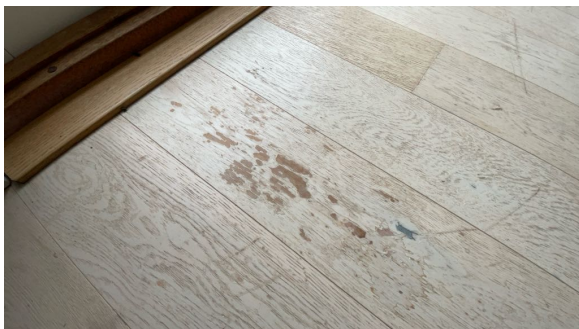
Mye løse fliser/fliser med bom på gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 1 til 3 etasje, kjeller med støpt gulv og del av etasjeskille mellom kjeller og 1. etasje med elementer.

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kjeller:

Avvik rom utenfor rom m/sluk i hele rommet 8 mm, innenfor 2 meter 5 mm. Oppmåling er avgrenset til areal med vinduer.

Avvik bod i ytterhjørne av bolig 7 mm i hele rommet og 5 mm innenfor 2 meter.

1. etasje:

Avvik i hall er 10 mm i hele rommet og 8 mm innenfor 2 meter. Laveste punkt er midt i rommet og høyeste punkt er innvendig hjørne inn mot annen seksjon.

Denne etasjen har kun et rom og oppfyller derfor krav i henhold til NS 3600..

2. etasje:

Avvik stue/kjøkken hele rommet 27mm, laveste punkt ytterhjørne badrom inn mot kjøkken/høyeste punkt ved søyle mellom pipe og soverom. Avvik innenfor 2 meter 8 mm ved lamper for spisebord.

Avvik soverom i hele rommet 12 mm høyeste punkt midt i rommet, laveste punkt ytterhjørne ved skap. Avvik innenfor 2 meter 9 mm ut mot hjørne til stue.

Loft:

Avvik rom som hems 44 mm i hele rommet. Laveste punkt inn mot del med høyere gulv syd, laveste punkt inn mot pipe. Avvik innenfor 2 meter 32 mm inn mot del med høyere gulv.

Avvik rom mot syd 15 mm i hele rommet, laveste punkt midt i rommet, høyeste punkt inn mot annet rom venstre side. Avvik innenfor 2 meter 7 mm.

Annet:

-Det er knirk i konstruksjonen.

-Stort høydeavvik mellom trapperom og stue i 2. etasje, 190 mm.

-Avvik høyde mellom stue/soverom i 2. etasje 20 mm.

-Stort avvik høyde mellom 2 rom på loft mot syd.

-Det er utført endringer på bærende konstruksjoner for etasjeskiller i 1. etasje.

-Tidligere tilstandsrapport opplyser om problemer med kapillært oppsug. Dette betyr at støpt gulv i kjeller ikke har tilstrekkelig fuktsperre/fuktsikring mot grunnen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

• Tiltak:

Det må utføres tiltak for vurdering av løsninger for bærende konstruksjoner på etasjeskiller, fare for utvikling/svikt på bygningsdeler. Forholdet må sees i sammenheng med takkonstruksjon.

Det må etableres tilstrekkelig fuktsikring av gulv i kjeller, det er opplyst at det er problemer med kapillært oppsug, tiltak for etablering av fuktsikring er å pigge ut gulv i hele kjeller og etablere tilstrekkelig med fuktsikring.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Pipe er ikke synlig i kjeller, den er plassert i annen seksjon.

Det foreligger informasjon fra MIB om at det er utført befaringsdato 17.03.2023 og at det ikke er registrert avvik.

I rapport fra Follo Boligtakst er det opplysninger om at feiervesenet har konkludert med at pipa må utbedres innvendig og at røykrør må festes forsvarlig. Det foreligger ikke noen opplysninger på om det er utført tiltak på bygningsdelen etter dette. Opplysningene som det er henvist til har befaringsdato 17.03.2023 og opplyser om avvik på skorsteinsløp 26600.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Slitasje/skade på del i bunnen av ovnen.

Trekonstruksjoner er ført inn mot pipe i etasjeskiller.

Det foreligger motstridende opplysninger fra MIB på utfall av befaringsdato 17.03.2023, det må avklares om det er behov for utbedringer på pipeløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

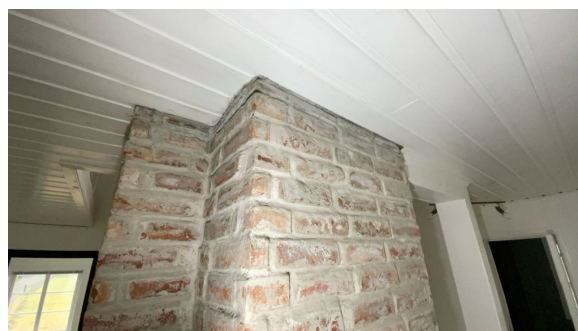
Tilstandsrapport

Bytte del i peis.

Trekonstruksjoner mot pipe må fjernes.

Det er bemerket at det er slitte og mangelfulle fuger i skorstein, kontakt MIB for ytterligere kontroll.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9. Målinger med hammerelektroder under trapp gir høyere verdier på 16%

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er avvik:
- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Konstruksjonen er bygd uten luting mellom isolering og yttervegg, fare for kondensskader. Denne type løsninger ansees som en risikokonstruksjon. Synlige symptomer på vegg ved trapp, det er utført fuktmålinger som viser 16,4% fuktighet i svill.

Konsekvens/tiltak

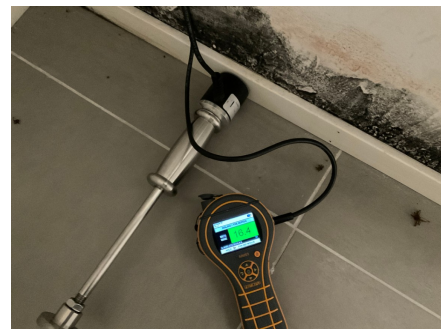
- Andre tiltak:
- Tiltak:

Bygge om konstruksjonen, fare for skader.

Konstruksjonen ved trapp må rives slik at omfang avdekkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Overflater trapp med noe slitasje.

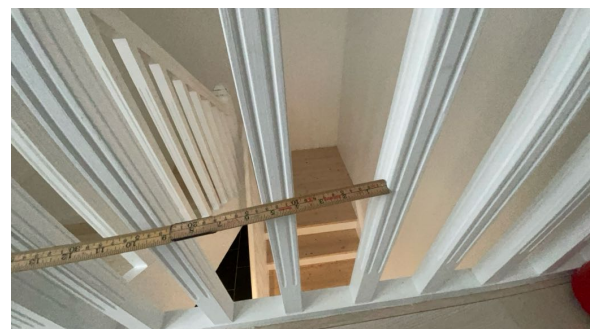
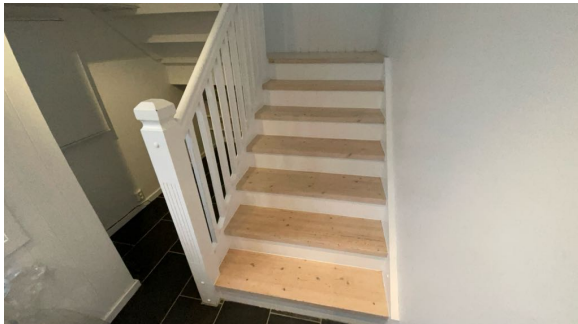
Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Andre tiltak:
- Tiltak:

Utføre vedlikehold av trapp.

Manglende håndløper gir fare for personskader i trapp.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper - kjeller

Boligen har betongtrapp.

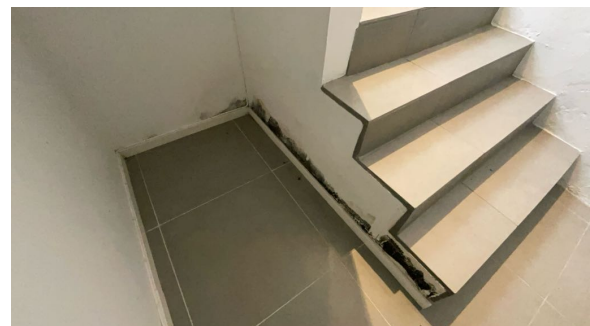
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Tiltak:

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendige trapper - Loft

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

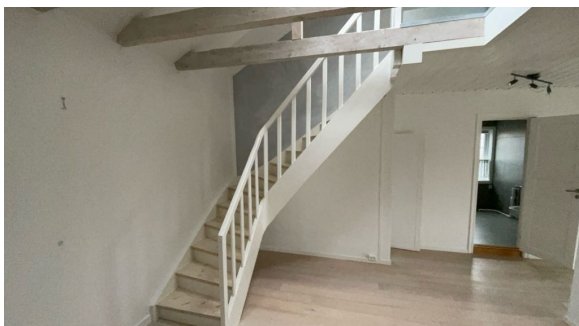
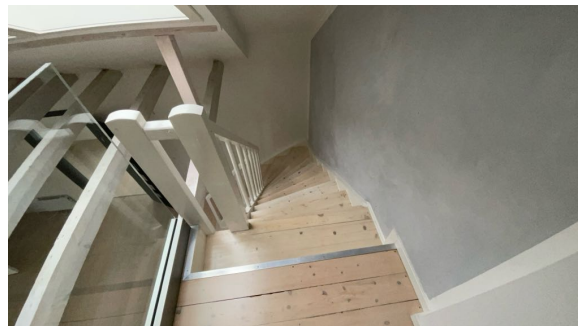
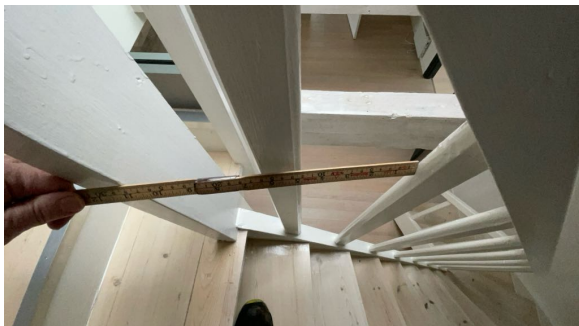
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Tilstandsrapport

Frihøyde ved trapp er kun ca 1,6m

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører, tredøre, enkel skapdør.

Dør til bod i 2. etasje tilfredsstiller ikke krav til dør i oppholdsrom.

Vurdering av avvik:

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

Dør badrom er treg, dør lite soverom 2. etg skapdør bredde 48 cm, badrom 57 cm

Dører loft lave og smale

Enkelte dører har slått seg, soverom 1 etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale tiltak/utbedring og/eller utskiftning av dører.

TG 3 Andre innvendige forhold

Det er tidligere tatt hull i vegger/himlinger i hall 1. etasje, himling kjeller og vegg kjeller. Disse avdekker manglende brannskille mellom de to seksjonene på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forhold med manglende brannskille er avdekket, årsak er manglende oppfølging eller feil prosjektering/utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Fare for manglende brannskille i beskrevet bolig vil kunne få store konsekvenser ved en eventuell brann. Manglende brannskille vil kunne utgjøre fare for tap av menneskeliv. Tiltak må iverksettes.

Kostnadsestimat: Over 300 000



ikke brannvegg mellom leiligheter i 1. etasje.



Innvendige forhold - kjeller

I kjeller er det montert kjøkkeninnredning i gang. Innredning har glatte fronter, laminat benkeplate og det er montert komfyr, platetopp og benkebeslag. Over kokesone er det montert avtrekk med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Blandebatteri har skjevheter og er dratt ned i benkeplaten på en side, årsak er trolig fuktskader i benkeplate.

Det er montert avtrekk med kullfilter uten tilluft/kanal ut av veggen, dette tilfredsstiller ikke dagens krav.

På befaringsdagen var vann for denne etasjen stengt og utstyr er ikke testet. I rom med sluk er utstyr demontert og takstmannen har derfor ikke åpnet vannet på grunn av fare for vann ut av tilkoplinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For utbedring må trolig benkeplate byttes.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet har fliser på gulv og vegger, takplater med innfelt belysning.

Det er montert veggmontert toalett, servantmøbel med underskap/skuffer, og overskap med speil.

Rørapplegg for vaskemaskin montert i rommet.

Det er etablert mekanisk avtrekk i yttervegg.

Det er i tidligere egenerklæring fra 2017 opplyst at baderommet er oppgradert i 2015-2017 men opplysningene er ikke bekreftet.

I forbindelse med arbeidene i våtrom ble ikke røranlegg for vann byttet ut. Forskrift fra tidspunktet hvor arbeidene ble utført krever utskiftbare rør og synliggjøring av lekkasjevann. På bakgrunn av at dette ikke er byttet ut tilfredsstillende ikke rommet forskriften gjelder dette punktet.

Vurdering av avvik:

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

Våtrom har svakt fall til sluk i nedsenket del med dusj, men ikke 1:50 i henhold til forskrift. Det er ikke tilfredsstillende høyde mellom sluk og topp tettesjikt membran ved dør, del av gulv med motfall. Fare for lekkasje ut av rommet i en lekkasjesituasjon.

Det er tanning på fliser i dusj.

Toalett virker ikke og det er synlig at det har vært lekkasje.

Sluk er påmontert flere forhøyere.

Vannrør er av type kobber og ikke utskiftbart.

Det er skader på innredning, skapdører er løse.

Vindu er montert 10 cm inn i våt sone.

Rommet mangler tilluft.

Ingen avrenning toalett.

Armatyr på servant har svakt trykk.

Hånddusj tilkoplest dusjarmatur har lekkasje.

Vegg mot dusj er montert over varmekabel.

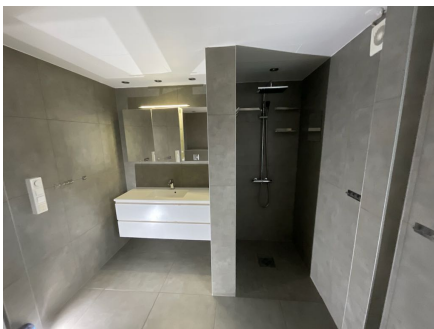
Det er funnet høy fuktighet i vegg ved dusj fra annet rom.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Rom mot dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader

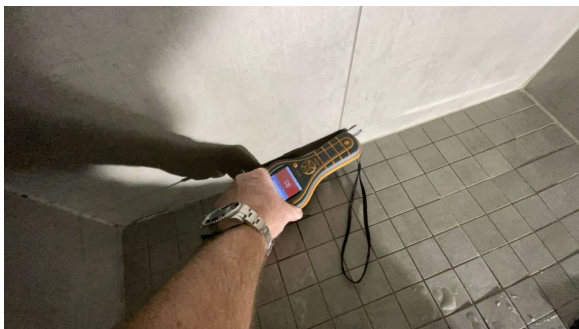
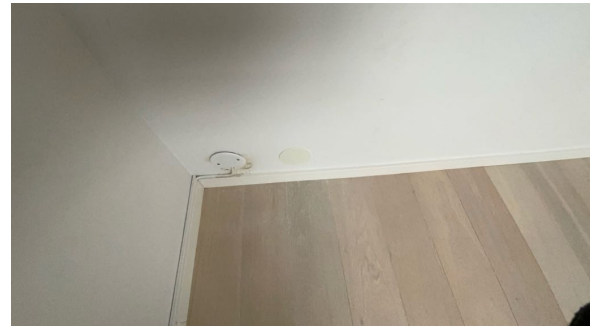
Søk med fuktindikator gir høyere verdier en referansenivået i rommet for del av dusj.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran utbedring

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

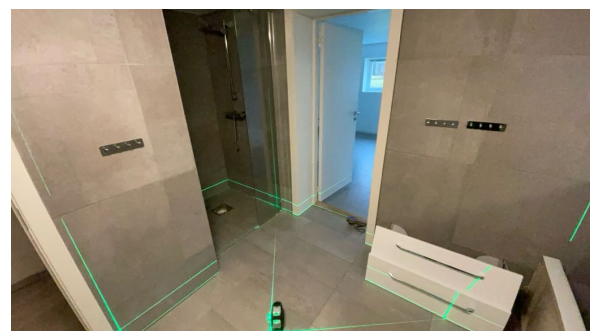
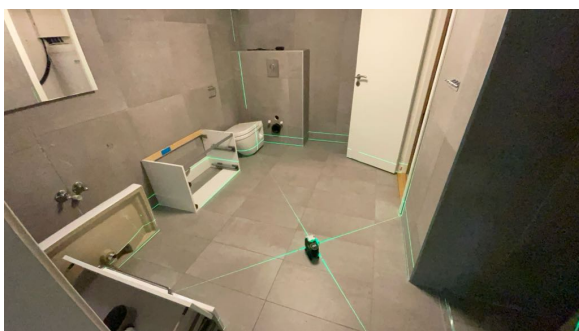
Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Toalett og servant er demontert.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er avvik:

Noe bom på enkelte fliser, årsak er manglende vedheft til underlaget.

Dør plassert i våt sone til dusj.

Flislegging er ikke fagmessig utført.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Tiltak:

Vinduer og dører som er plassert i våt sone gir fare for fukt/vann inn i konstruksjonen og fare for skader på trekonstruksjoner som er montert rundt disse åpningene.

Forholdet med bom holdes under oppsikt, lokal utbedring kan utføres om ønskelig.

KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Bom og , løse fliser, sprekker i fuger.

Rommet har ikke tilfredsstillende fall og det er fare for vannlekkasje ut av rommet i en lekkasjesituasjon. Inn mot sluk er det også montert gummilist.

Flisarbeider er ikke fagmessig utført.

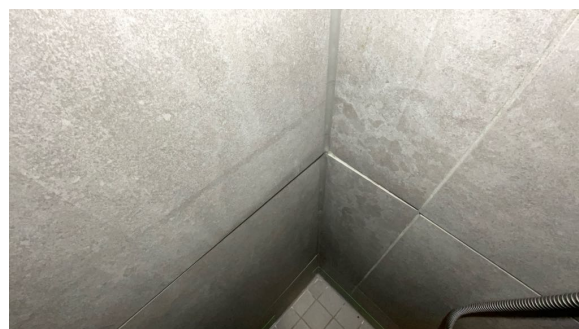
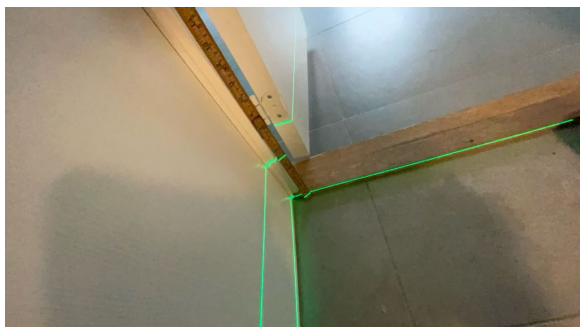
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Manglende høyde mellom sluk og tettesjikt ved dør gir en risiko for vannlekkasje ut av rommet i en lekkasjesituasjon.

Lokale utbedringer med bom på fliser, i forbindelse med et slikt arbeid kan det avdekkes skjulte mangler som sprekker i konstruksjonen eller man kan utføre arbeid som skader membran/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Mansjett sluk er ikke smurt med membran under klemring.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes om lokal utbedring er mulig.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Mansjett som ikke er smurt inn trekker fukt inn under klemring og på sikt vil fuktigheten kunne påføre område med membran rundt sluk skader. Utbedring må påregnes.



KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er avvik:

Toalett og servant er demontert/koplet ut.
Ingen synlig avrenning fra toalett med innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ytterligere undersøkelser bør utføres av løsning ved toalett, selv om utstyret er avstengt vil det stå trykk på innebygget sisterner om vannet skrus på i denne etasjen.

KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

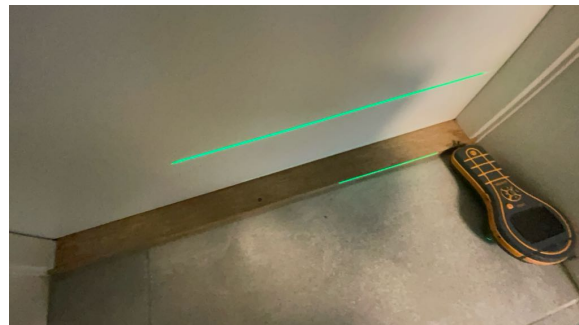
Utstyret er ikke testet og det er ikke funnet bryter på installasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport



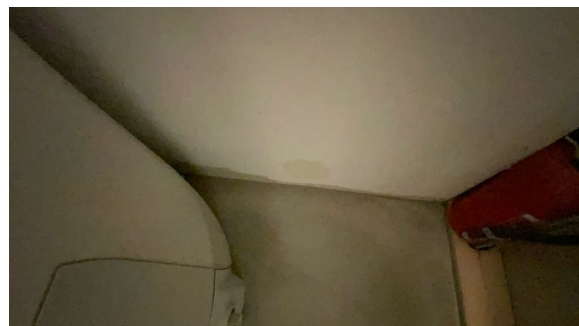
KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i teknisk rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr og platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
- Det er avvik:

Noe slitasje og skader, noe fuktsvelling benkeplater.

Komfyr er løs og ikke festet.

Lekkasje på kjøkkenarmatur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer eller vedlikehold/utskiftning.

Feste komfyr til skapskrog.

Utbedring av benkeplate må utføres som utskiftning.

Utbedre drypplekkasje kjøkkenarmatur eller bytte armatur.

Kostnadsestimat gjelder kun utbedring av kjøkkenarmatur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

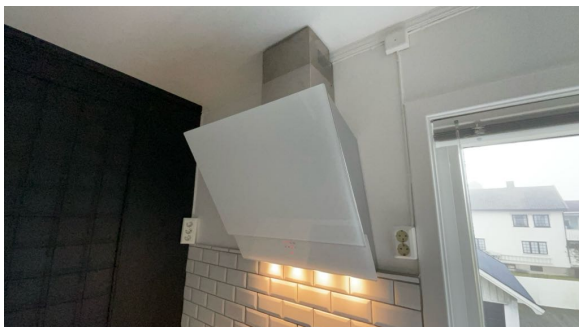
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.



SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom på loft med veggmontert toalett og servanbmøbel.
Vinylfliser på gulv og malte plater vegger.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

Rommet har ingen ventilasjon.

Ingen lekkasjesikring på toalett.

Det er pågående lekkasje/fuktproblemer inne i toalettkasse.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

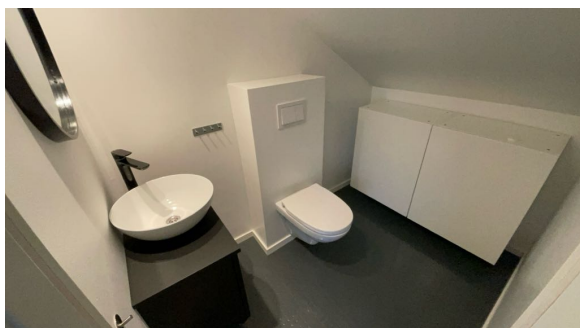
Det må etableres ventilasjon i rommet.

Det må etableres avrenning fra sisterner.

Kasse til toalett må rives for å avdekke eventuelle følgeskader og årsak til fuktighet.

Overflater i toalettrom må etableres av materialer som tåler fukt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger i kjellerdel er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Kjøkkeninnredning i kjeller mangler endemuffer.

Ikke fagmessig montering av vannrør/boks til vaskemaskin i baderom kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Utbedre innfestning veggbox vannrør i teknisk rom kjeller.

Tilstandsrapport



TG 2 Vannledninger - 2. etg og loft

Innvendige vannledninger 2. etasje og loft er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast, det kan ikke utelukkes at deler av anlegget i feks. kjellergulv og innebygd i konstruksjoner er av eldre jern soli.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

På loft er det synlig montert Durgovertil.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser bør utføres gjelder lufting, det skal være lufting over yttertak.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.

Lite luftutskiftning av enkelte rom.

Ventiler i kjeller ikke fagmessig montert.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilerings må etableres.

Tilstandsrapport

Det anbefales montering av ventiler i alle rom som ikke har dette i dag.
Utbedre gjennomføringer av ventiler i mur med tette kanaler, fare for fukt/kondens i konstruksjonen.



Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det er avvik:

Løs kanal utvendig, ingen historikk på service.

Konsekvens/tiltak

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

Utføre service på anlegget sammen med montering av kanal som er løs.



Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



TG 2 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 3 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.

Tilstandsgraden 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.

Eiendommen har sikringsskap i 1. etasje og kjeller.

Det foreligger dokumentasjon på at det er utført betydelige arbeider/endringer på el-anlegg i boligen etter 2014, men det foreligger lite/ingen dokumentasjon for dette.

Det er i saken utarbeidet en betydelig dokumentasjon for tilstanden på el-anlegget, det ansees lite hensiktsmessig å gjengi alle disse punkter i denne rapport, det henvises derfor til egen rapport i dokumentsamlingen (rapporten er på 94 sider der 72 av disse er tatt inn i dokumentsamlingen.)

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2014
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger en omfattende rapport som beskriver anleggets tilstand, denne må leses separat i tillegg til denne rapporten.
Det er dokumentert betydelig med avvik på anlegget og det må påregnes kostnader for dette, i rapporten som foreligger er det utført et prisestimat for utbedring på ca 300.000 kr.

Generell kommentar

Det kommenteres at varmekabler på badet i 2. etasje går under vegg inn mot dusj, varmekabler i hall 1. etasje går under vegg og inn til vindfang i annen seksjon. I trapperom i 2. etasje er det synlig løst el-punkt, utvendig er det noen løse kabler.
Takstmannen har ikke spisskompetanse på el-anlegg og henviser i denne sammenheng til utarbeidet rapport for dette anlegget.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

Bygningen har montert røykvarsler og har løst slukkeapparat.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Ingen godkjent brannslukningsutstyr i kjeller.
3. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Apparatet i 2. etasje har alder over 10 år.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det foreligger ingen opplysninger om alder på drenering. Det er synlig at det er montert platon mot yttervegg med klemlist.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Synlige avvik ved trapp til kjeller.

Det er opplyst i tidligere egenerklæring fra 2018 at det var problemer med svertesopp på kjellergulv. Tilstandsrapport beskriver også at det har vært fuktinnslag i kjeller (det er ikke beskrevet hvor), det er beskrevet at forholdet er håndtert ved at varmekabler har stått på. Videre er det beskrevet at forholdet kan ha en sammenheng med kapillært oppsug i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ytterligere undersøkelser må utføres, slik at omfang kan avdekkes. Foruten symptomer ved trapp og noe høyere verdier ved bruk av fuktindikator på gulv var det ikke andre symptomer synlig ved befarng.

Fuktsikring og drenering har nedsatt kapasitet, tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og lettklinkermur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Små skader og løs puss på mur.

Del av mur i lettklinkerbetong er ikke oppført i henhold til tegninger som Iso blokker, mur av lettklinkerbetong er montert i uisolerte produkter. Oppført mur i lettklinkerbetong har avvik på monteringsanvisning gjelder avstand på lengde mur uten vegger som støtter 90 grader på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendige lokale tiltak med puss og overflatebehandling.

Løsning med innvendig isolering av vegger isteden for montering av Iso blokker utgjør et avvik fra søknad. Valgte løsning ansees som en risikokonstruksjon. Ytterligere undersøkelser må utføres gjelder yttervegg i kjeller og lengden som overstiger 6 meter, ved behov må det etableres vegger i mur for avstivning for å unngå setninger/trykkskader

Tilstandsrapport

TG 3 Terrenghorhold

Terreng er opparbeidet mot grunnmur på alle sider.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

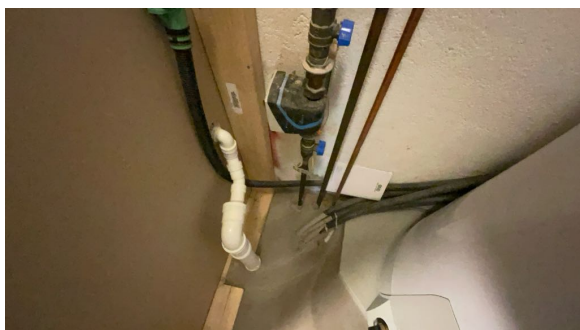
Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

Tidligere tilstandsrapport

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Behov for påkostninger/utbedring.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasje oppført med vegger og takkonstruksjoner i tre.
Utvendige fasader med trepanel, takteking med taksten lik boligen.
Vinduer og dører/porter i trekonstruksjoner.
Bygget har enkel innredning av loft med bratt stige i trekonstruksjoner.

Innvendig er det synlige fuktskader på nedre del av vegger i 1. etasje
Utvendige fasader har etterslep på vedlikehold, skader dør/port.
Konstruksjoner i tre har liten avstand til terreng.

På terrasseplatting er det oppført peis som har sprekker.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

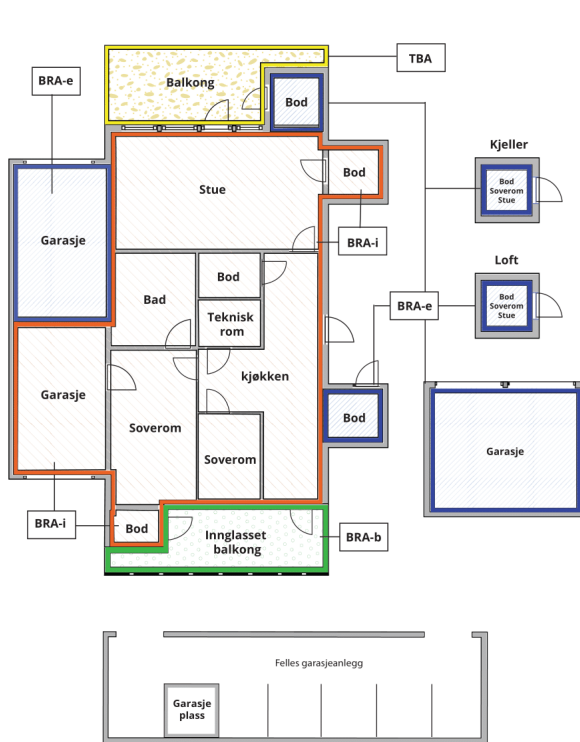
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	32			32		23	55
2. Etasje	126			126	17	1	127
1. Etasje	10			10			10
Kjeller		56		56			56
SUM	168	56			17	24	248
SUM BRA	224						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bod/hems, Toalettrom, Bod, Bod		
2. Etasje	Bad, Trapperom, Stue/kjøkken, Stue, Soverom, Bod		
1. Etasje	Hall		
Kjeller		Annet rom med sluk, Gang/bod, Bod, Bod 2, Teknisk rom	

Kommentar

Areal på loft/kjeller er ikke søkt/godkjent for boligformål/rom til varig opphold. På befaringstidspunktet var boligen fraflyttet og ikke i bruk/møblert.

Rom betegnet derfor som boder, med unntak av toalettrom på loft. Tidligere baderom i kjeller er demontert og betegnet som rom m/sluk slik at alle bygningsdeler kan beskrives i rapporten.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Areal i kjeller er innredet uten søknad, denne tilleggsdelen er ikke godkjent for boligformål.
Loftsetasjen er ulovlig innredet og kan ikke benyttes til boligformål.

Tegninger stemmer ikke med dagens bruk for 1 og 2. etasje, det er utført en rekke søknader på eiendommen. Ut fra de opplysninger som foreligger er det ikke mulig å få full oversikt over tidspunkter på de ulike tilbygg som er oppført eller om det er utført i flere omganger.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er etablert luke i hall i 1. etasje som avdekker at det trolig ikke er brannskille mellom de ulike seksjonene i 1. etasje. I kjeller er det avdekket at det er montert 1 lag gips i himling og deler av vegg mellom seksjonene er i mur.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke tilfredsstillende rømningsvei fra loftsetasjen.

Areal i kjeller har ikke tilstrekkelig høyde for boligformål.

Takhøyde på loft i midtre del som er flat og i kjeller er ned mot 2.03m og deler av areal i kjeller under 2 meter målt under kasser for konstruksjoner.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						23	23
Etasje		46		46	45		46
SUM		46			45	23	69
SUM BRA	46						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
Etasje		Garasje, Gang, Bod	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	129	95
Garasje	0	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

I rapporten oppgis arealer med fordeling av P-rom og S-rom, dette er etter en eldre utgave av NS 3940. Arealet opplyses på bakgrunn av at dette kreves i henhold til lov/forskrift. Det vil forekomme avvik fra dagens utgave av NS 3940 og eldre, dette gjelder spesielt areal til boder, disse arealene var i mange tilfeller ikke måleverdige i henhold til eldre NS 3940.

På bakgrunn av at kjeller i denne boligen har teknisk rom i kjeller er areal i kjeller tatt med i BRA, i dette tilfellet er hele kjeller og loft vurdert til S-rom.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2025	Ståle Frosterød	Takstingeniør
07.3.2025	Ståle Frosterød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	976		2	1019 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Elias Kræmmers vei 5 B

Hjemmelshaver

Scor Europe Se 1/8, Newline Europe Versicherung
Ag 133/400, Hdi Global Specialty Se 217/400

Kommentar

Det er ikke opplyst om noe drift i sameiet.

Eierandel

100 / 200

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Jeløy kan by på et rikt mangfold til sine om lag 12 000 fastboende. Øya, som er knyttet til Moss med Kanalbroen, har bl.a flere populære badestrender, samt flotte tur- og rekreasjonsområder.

Jeløy strekker seg i nord helt opp mot Son.

Hva angår infrastruktur for øvrig, har Jeløy 3 barneskoler: Ramberg, Reier og Refnes, samt en ungdomsskole: Hopperen. Barnehage med kun få minutters gang i retning mot sentrum.

Man finner en rekke barnehager spredt ut på øya, av ulik størrelse og karakter, så her er noe for enhver smak.

Vinterstid er det flotte ski- og skøytemuligheter på øya, og sommeren tiltrekker seg mang en seil- og sykkelentusiast!

Tog fra Moss til Oslo tar ca. 40 minutter. I bil bruker man effektivt 45 minutter så vel til hovedstaden, som til Sverige/ Svinesund.

Er du avhengig av å pendle, er det også gode togforbindelser i både nord- og sørgående retning på Østfoldbanen, samt fergeforbindelse med Vestfold v/ Moss Horten.

Adkomstvei

Offentlig adkomst

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning, privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilkople avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsforholdet er ikke vurdert.

Om tomten

Felles tomt mellom 2 seksjoner, tomten er opparbeidet med gress. Innkjøring til garasje med belegningsstein.

Tinglyste/andre forhold

Beskrevet eiendom (seksjon) har vært gjenstand for tvist og heving av tidligere kjøp fra 2018. Det foreligger betydelig med vurderinger gjelder feil, avvik og ulovligheter for eiendommen.

Kjøper må sette seg inn i disse dokumentene da disse har viktig informasjon gjelder feil/mangler, ulovlig innredet areal og manglende godkjenninger.

Dokumentsamlingen legges ikke inn i tilstandsrapporten med skal være en del av prospekt for eiendommen.

Bebyggelsen

Eiendommen er en seksjon i en tomannsbolig. Areal i boligen omfatter del i 1. etasje, hele 2. etasje og hele loft samt tilleggsdel i kjeller med egen utvendig adkomst og frittliggende garasje.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
5 400 000	2024	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Seksjoneringsbegjæring	14.01.2005	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Movar	11.02.2025	Oversendt fra MIB gjelder kontroll pipe/ildsted	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	19.06.2004	Gjelder tilbygg	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	28.12.2017	Norsk Boligtakst AS v/Erik Pedersen	Gjennomgått		Nei
Østvind Arkitekter	04.12.2020	Utredning	Gjennomgått		Nei
Reklamasjonsrapport	05.11.2021	BER	Gjennomgått		Nei
Moss kommune	16.11.2021	Brev	Gjennomgått		Nei
Rammetillatelse	26.01.2022	Bruksendring kjeller	Gjennomgått		Nei
Befaringsrapport	08.04.2022	TTC	Gjennomgått		Nei
Moss kommune	10.08.2022	Varsel om pålegg og varsel om tvangsmulkt - leilighet i kjeller	Gjennomgått		Nei
Per Iver Strand	19.03.2023	Kontroll el-anlegg	Gjennomgått		Nei
Østvind Arkitekter	23.03.2023	Redegjørelse.	Gjennomgått		Nei
Firesafe	07.03.2023	Brannteknisk vurdering	Gjennomgått		Nei
Reklamasjonsrapport	24.03.2023		Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport	17.03.2023	Fyringsanlegg	Gjennomgått		Nei
Consicus	28.03.2023	Vurdering av konstruksjonssikkerhet	Gjennomgått		Nei
Reklamasjonsrapport	14.06.2023	BER	Gjennomgått		Nei
Firefly AS	06.06.2023	Brannsikkerhetsstrategi	Gjennomgått		Nei
E-poster			Gjennomgått		Nei
Reklamasjonstakst			Gjennomgått		Nei
E-poster			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HD1973>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon