


Tilstandsrapport

 3-roms leilighet i 2. etasje

 Bråtengata 9C , 1515 MOSS

 MOSS kommune

 gnr. 1, bnr. 782, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 14.04.2026

Oppdragsnr.: 22602-26088

Eiendomsverdi ref nr: MD3299

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Pettersen



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

Taksator AS

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

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

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pettersen

ep@taksator.no

950 60 321

NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 2. etasje som ligger sentralt på Sjøbadet/Jeløy.

Leiligheten er oppført i 2005.
Leiligheten har mekanisk ventilasjon.

Oppvarming via elektrisk gulvvarme på bad/wc, ellers elektrisk oppvarming og vedovn.

Flislagt baderom med standard og konstruksjoner fra byggeåret.

Kjøkken med innredning med profilerte fronter fra Epoq fra 2018 ifølge eier.

Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål (sort).

Blandebatteri i rustfritt stål (sort).

Tapet/kalk-maling på vegg bak vask og platetopp.

Integrert platetopp (2018), stekeovn (2018) og frittstående oppvaskmaskin og kjølfrysenskap.

En stor terrasse ved inngangspartiet med utsyn til nærområdet på ca. 15 m².

Bad/wc har innredning med heldekkende servant (2023), opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Gulvstående klosett og dusjkabinett (2023).

Medfølgende en utvendige bod en på ca. 4 m² ved inngangsparti.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

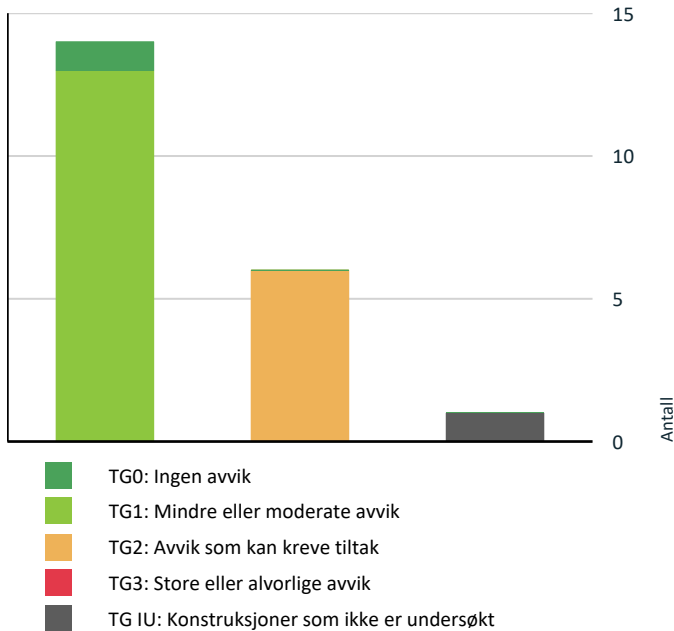
3-roms leilighet i 2. etasje

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

Dagens bruk samsvarer med byggemeldte tegninger ifølge kommunale opplysninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.

Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

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

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

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

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

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

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som

ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

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

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

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

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighets-/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

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

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

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

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

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

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

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

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

NB!

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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


Det påpekes at boligen var møblert ved befaringsdato. Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringsdato.

Oppsummering av avvik


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

3-roms leilighet i 2. etasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)


TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Ytterdør** [Gå til side](#)

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

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


 **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

 Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 2. ETASJE



Byggeår
2005

Kommentar

Anvendelse

Standard

Se beskrivelse i rapport.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeåret.
Fire Velux-vinduer i loftetasje fra byggeåret.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

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

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet brukslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

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

Det påpekes at vinduer utvendig er omfattet av sameiets vedlikeholdsansvar.

Innvendige overflater og installasjoner kan helt eller delvis være den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

Fordeling av vedlikeholdsplikt mellom sameiet og seksjonseier kan variere, og det anbefales derfor å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler for nærmere avklaringer av ansvar og plikter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

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

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

AVVIK:

Vinduer er fra byggeåret og er over 20 år gammelt og har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.

Konsekvens:

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

Tiltak:

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



TG.2 Ytterdør

Beskrivelse

Ytterdør i tre fra byggeåret.

Det er glassfelt midt i døren.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet brukslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

- Inngangsdør og dører i kommunikasjonsveier skal ha fri bredde på minimum 0,86 m.

Det påpekes at ytterdør utvendig er omfattet av sameiets vedlikeholdsansvar.

Hvis ikke annet er bestemt i vedtektene.

Innvendige overflater og installasjoner kan helt eller delvis være den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

Fordeling av vedlikeholdsplikt mellom sameiet og seksjonseier kan variere,

og det anbefales derfor å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler for nærmere avklaring av ansvar og plikter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.

Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.

Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.

TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

AVVIK:
Ytterdør har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og forventet levetid. Døren er over 20 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

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

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



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra inngangsparti til en veranda på til sammen ca. 15 m².

Terrasse/gulv i impregnert trevirke på veranda.

Rekkverk i trevirke på veranda.
Rekkverkshøyde målt til ca. 96 cm.

Dette er ikke innenfor dagens krav.
Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Fliser på bad/wc.
Parkett i øvrige rom.

Tilstandsrapport

Vegger:

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

Himlinger:

Himlingsplater av tak-ess.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,38 m.

Normal slitasje på overflater som vegger/gulv. Noen hakk og merker på lister, dørkarmen, dører, mm.
Noen løs puss har blitt slitt av på pipeløp.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruerull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

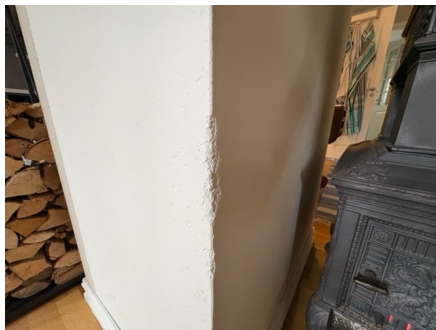
For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

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

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

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

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

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

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

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

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Det er målt høydeforskjell på mellom 12-15 mm gjennom flere rom.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stue:

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

Soverom:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 12 mm gjennom hele rommet

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).

Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Konsekvens/tiltak

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

AVVIK:

Det er målt høydeforskjell på ca. 12-15 mm gjennom flere rom.

Konsekvens:

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

Tiltak:

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



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Kamin i stuen fra 2006.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpen trapp i tre mellom etasjene.

Rekkverk på en side av trappeløpet.

Høyde på rekkverk er målt til ca. 92 cm.

Bredde på trapp er målt til ca. 95 cm.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte/profilerte innerdører fra byggeåret.

Fleire dører har maling flasset av og svelleskader.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Fleire innerdører har maling som flasser av samt svelleskader på badersdør.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

AVVIK:

Fleire innerdører har maling som flasser av samt svelleskader på badersdør.

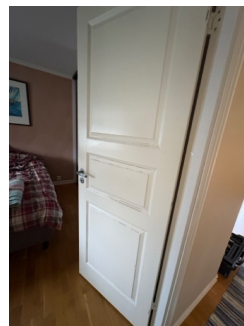
Konsekvens:

Flassing av maling og svelleskader tyder på fuktpåvirkning eller slitasje over tid. På badersdør kan dette skyldes høy luftfuktighet og begrenset ventilasjon. Skadene er i hovedsak av kosmetisk karakter, men kan over tid føre til ytterligere nedbrytning av overflater og redusert funksjon på døren dersom forholdet utvikler seg videre. Forholdet avviker fra forventet standard etter TEK med hensyn til fuktbestandige materialer i våtromsnære områder.

Tiltak:

Overflater med flassing anbefales skrapet, sparklet og malt på nytt. Svelleskadet badersdør bør vurderes justert, reparert eller skiftet dersom skaden påvirker funksjon eller utvikler seg videre. Det anbefales samtidig å kontrollere ventilasjon og fuktbelastning i badet for å redusere risiko for videre påvirkning.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc - Adkomst fra gang.

Flislagt baderom fra byggeåret.

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

Skjulte konstruksjoner og løsninger er ikke kontrollert.

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

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

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

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

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

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

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

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

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippest opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen.

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåsstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåsstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/WC

TE 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsplater.

Normal bruksslitasje sett ut ifra alder.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

AVVIK:

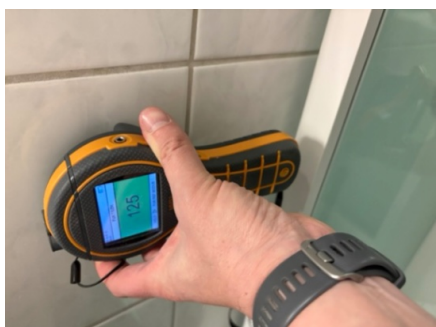
Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner har oversteget forventet teknisk levetid på 20 år.

Konsekvens:

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

Tiltak:

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



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/WC

TE2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Det var ikke mulig å måle fall fra topp flis ved dør til sluk, da det er montert dusjkabinett i dusjonen.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og ved dusjkabinett, målt til 15 mm.

Dette er ikke innenfor dagens krav.

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

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

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

Vurdering av avvik:

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

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

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

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

Konsekvens/tiltak

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

AVVIK:

Det er påvist at høydeforskjellen fra dusjkabinett til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn anbefalt nivå. Høyden ble målt til ca. 15 mm.

Konsekvens:

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

Tiltak:

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

AVVIK:

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

Konsekvens:

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

Tiltak:

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

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/WC

! TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket på baderommet er plassert under fastmontert dusjkabinett fra byggeåret 2005. Dusjkabinettet lot seg ikke flytte uten risiko for skade eller demontering, og sluket er derfor ikke inspisert. Undersøkelsen er dermed begrenset til det som var synlig og tilgjengelig ved befaringsstidspunktet.

I henhold til forskrift om tilstandsrapport skal undersøkelsene i hovedsak baseres på synlige forhold, og bygningssakkyndig skal normalt ikke demontere fastmontert innredning eller installasjoner.

Når sluk ikke er tilgjengelig for kontroll, innebærer dette en usikkerhet knyttet til tilstanden. Manglende inspeksjon av sluk medfører økt risiko for skjulte feil eller mangler.

Badet er fra 2005 og har dermed en alder hvor komponenter som membran, slukmansjett og tettesjikt kan nærme seg forventet levetid. Når sluket ikke er kontrollert, øker risikoen for at eventuelle skader ikke er oppdaget.

Det anbefales at sluket gjøres tilgjengelig for kontroll ved fremtidig utskifting eller demontering av dusjkabinett, samt jevnlig vedlikehold og visuell kontroll der dette er mulig.



2. ETASJE > BAD/WC

! TG I Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og heldekkende servant fra 2023.

Speilskap på vegg over servant med lys og høyskap ved siden av.

Gulvstående klosett, dusjkabinett, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling bak servant og blandebatteri. Det er montert fordelerskap på vegg under vask på kjøkkenet.

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekkventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

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

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

2. ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes at hulltaking ikke lot seg utføre i tilknytning til dusjsonen, som erfaringsmessig er den mest fuktutsatte delen av baderommet. Området hvor hulltaking er utført vurderes som mindre utsatt for fukt.

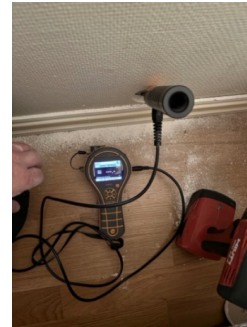
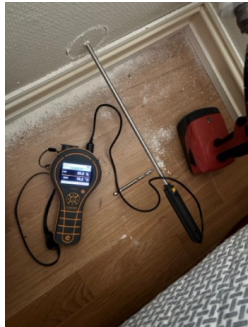
Det kan ikke utelukkes at det foreligger forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble videre rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.

Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med mørke, profilerte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.

Det er integrert platetopp, stekeovn og frittstående oppvaskmaskin samt kjøle-/fryseskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

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

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

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



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Bygningen og leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon.
Det er montert kjøkkenventilator over stekeovne, tilknyttet ventilasjonsanlegget.
Motorenhet er lokalisert i knevegg på loftsstue.

Eventuelle fettfiltere i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

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

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg fra byggeåret.

Hovedsakelig vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokker er plassert i fordelerskap i vegg under vask/kum på kjøkkenet.

Adkomst via luke på under vask på kjøkkenet.

På kjøkkenet i hoveddel er det benyttet rør i rør og plastrør.
Interne stoppekraner er lokalisert i fordelerskap og på kjøkkenet.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, foretting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringen.

Det er ikke opplyst om feil/avvik.
Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll, gitte opplysninger samt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synelige avløpsrør i plast ført til felles rørføringer fra byggeåret.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen ikke inspisert/vurdert.
Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.

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

Tilstandsrapport



! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventiler på bad og kjøkken.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilator forutsettes rengjort og/eller skiftet regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Funksjon, kapasitet, luftmengder og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.



! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i hjørneskap på kjøkken.
Volum: 120 liter.

Produksjonsår: 2025.
Berederen er tilkoblet strømnettet via stikkontakt.
Tilkobling med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode på installasjonstidspunktet.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.
Det er installert lekkasjevarsler med sensorer der berederen står.

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.

Tilstandsrapport



TE 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av panelovnene.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i entré.
Sikringsskap med automatsikringer.

Det foreligger ikke samsvarserklæring for nyanlegget i 2005. Pettersen El innstasjon AS har satt i større kurs for platetopp og noen nye stikkontakter i 2018. Ikke fremvist noe samsvarserklæring for disse arbeidene.
ELTEL har byttet måler i 2018.

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

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

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

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Tilstandsrapport

3. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

4. 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

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

Nei

Inntak og sikringsskap

6. 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

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

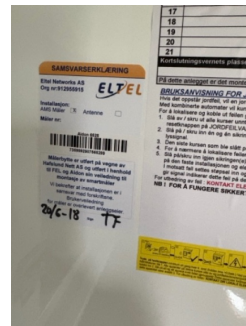
Ja

8. 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 anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.

En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da taksmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er behov for tiltak

AVVIK:

Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens:

For lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring ved bruk av veranda. Forholdet innebærer et lavere sikkerhetsnivå enn det som følger av dagens krav, men er ikke uvanlig for eldre løsninger.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere forhøyning eller tilpasning av rekkverket slik at høyden gir bedre fallsikring. Tiltaket kan ofte gjennomføres ved påbygging eller justering av eksisterende rekkverk, uten større inngrep, i tråd med dagens krav i TEK.

AVVIK:

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Forholdet vurderes som et avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Konsekvens:

For lav rekkverkshøyde gir redusert sikring mot fall, spesielt ved bruk av møbler eller ved opphold av barn. Dette kan medføre økt risiko for personskade ved fall fra høyde. Dagens krav til rekkverkshøyde er etablert for å redusere fallfare og ivareta sikker bruk av balkong og terrasse.

Tiltak:

Rekkverket bør forhøyes eller utbedres slik at det tilfredsstiller dagens krav til sikker høyde og utforming. Tiltaket kan ofte utføres ved påbygging eller montering av nytt rekkverk, uten behov for full utskifting av hele konstruksjonen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

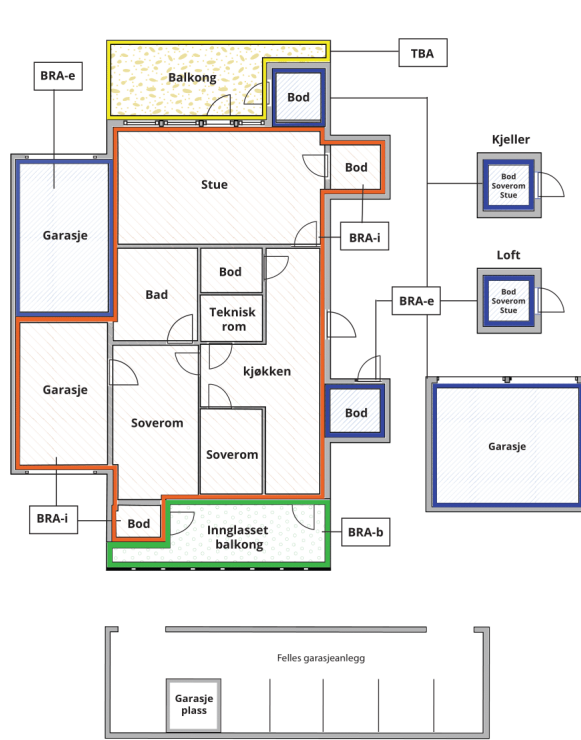
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

3-roms leilighet i 2. etasje

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 2. Etasje | 62 | | | 62 | 15 |
| Loft | 28 | | | 28 | |
| Utvendig bod | | 4 | | 4 | |
| SUM | 90 | 4 | | | 15 |
| SUM BRA | 94 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 2. Etasje | Entré, to soverom, bad/wc, stue/kjøkken | | |
| Loft | Stue | | |
| Utvendig bod | | Bod | |

Kommentar

2.Etasje:

Entrè/Gang, to soverom, bad/wc og stue/kjøkken.

Loftsetasje:

Stue.

Utgang fra entré til en terrasse på ca. 15 m².

Utvendig bod ved inngangsparti på ca. 4 m².

Arealene er målt innvendig.

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

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

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

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

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

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

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

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

Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens bruk samsvarer med byggemeldte tegninger ifølge kommunale opplysninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det har blitt gjort tømmerarbeid utvendig på veranda, med ny membran på gulv og nye stolper til bærebjelker over inngang til portrom ifølge eier.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---------------------|---------------|
| 24.3.2026 | Erik Pettersen | Takstingeniør |
| | Ragnhild Ljungqvist | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-----------|------|------|------|------|--------------------|---|---------------|
| 3103 MOSS | 1 | 782 | | 3 | 311 m ² | Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr. | Ikke relevant |

Adresse

Bråtengata 9C

Hjemmelshaver

Ljungqvist Ragnhild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 2.etasje med terrasse med en sentral og god beliggenhet på Sjøbadet. Boligen ligger i barnevennlige omgivelser rett ved bystranda, Sjøbadet på Jeløy i Moss. Her finner du et rekkehus med meget god beliggenhet på Jeløy i Moss.

Det er kort vei til skoler, jernbane, handels- og aktivitetstilbud. Rett utenfor rekkehuset finner man to lekeplasser og det er 1 minutt å gå til nærmeste dagligvare, Kiwi. Rett nedenfor boligen finnes strender, et yrende småbåtliv og idylliske omgivelser. Området er attraktivt for folk i alle aldre, med umiddelbar nærhet til rekreasjonsområder, badestrand, båthavn, kanalen med båtliv, flere restauranter, og mange sykkel- og turstier på Jeløya.

Moss sentrum er lett tilgjengelig, enten innenfor behagelig sykkel- og gangavstand eller på få minutter med bil. Bykjernen har alle sentrumsfasiliteter, gågate og et nyere kjøpesenter. Her finner man også bussterminal og jernbanestasjon med god kommunikasjon til Oslo og Halden.

Om tomten

Felles-tomt på 311 m². Tomt som disponeres av alle i sameiet. Området rundt sameiet er parkmessig opparbeidet, der man finner store arealer med plen, lekeplass, trær, prydbusker mm. Seksjonen disponerer en egen terrassedel utenfor inngangsparti. Gateparkering etter gjeldene bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

Sameiet består av tre seksjoner og har derfor ikke etablert egen forretningsfører. Den daglige oppfølgingen og administrasjonen ivaretas av seksjonseierne i fellesskap. Sameiet har felles bygningsforsikring som dekker utvendige bygningsdeler og øvrige fellesarealer. Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for innvendig vedlikehold og eventuelle tilleggsforsikringer for egen bruksenhet. Opplysningene er gitt i henhold til krav om informasjon om organisering og forsikringsforhold i forbindelse med boligsalg.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av nyere blokkbebyggelse og eldre småhusbebyggelse. Bygning oppført i 2005 i betongkonstruksjoner/trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder. Ferdigattest er datert: 03.05.2005. Sameiet består av flere seksjoner (boder). Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak. For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

Byggemåte

Boligen er fundamentert på faste stabile masser. Støpt betongdekke til grunn. Armert og isolert såle. Yttervegger av bindingsverk samt bærende betongkonstruksjoner. Brannskillere av trevegger. Bygget har stående trepanel. Saltak-takkonstruksjon teknet med takstein. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 14.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.