

Tilstandsrapport

📍 Torderødgate 17, 1511 MOSS

📖 MOSS kommune

gnr. 1, bnr. 2476

Areal (BRA): Enebolig 408 m², Garasje 46 m², Bod 12 m²



Befaringsdato: 18.09.2023

Rapportdato: 16.10.2023

Oppdragsnr.: 20295-1617

Referansenummer: NG1290

Autorisert foretak: Norsk Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Pettersen



 NORSK EIENDOMSTAKST



Gyldig rapport
16.10.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Norsk Eiendomstakst AS

Norsk Eiendomstakst AS

Jeg er daglig leder i Norsk Eiendomstakst AS, avdelingsleder for Østfold i takstorganisasjonen Norsk takst og jobber som takstingeniør i områdene Østfold og Akershus.

Jeg har lang erfaring fra bygningsbransjen som byggmester og har takstutdanning fra NITO – Norges Ingeniør- og Teknikerorganisasjon. Jeg har erfaring fra flere byggmesterfirmaer, dette har gitt meg bred og variabel erfaring innen bygningsbransjen.

Jeg har jobbet som takstmann siden 2010 og er utvalgt som fagkyndig meddommer for Tingretten. Jeg har oppdrag som rettsvitne og bistår advokater og deres klienter i eiendomstvister og eierskiftesaker.

Vår styrke er din trygghet.



Rapportansvarlig



Stian Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

stian@norskeiendomstakst.no

938 62 565



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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.



TG 0

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.



TG 1

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.



TG 2

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.



TG 3

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.



TG IU

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

Boligen er stor og oppført over 3 plan.
Det er oppført en dobbel garasje på eiendommen.
Boligen holder normal standard og boligen har løpende blitt vedlikeholdt.
Utearealet er meget pent opparbeidet.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Ifølge eier ble taksteinen vasket og impregneret i 2014.
Renner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør fra 2023 og malt balkongdører av tre. En terrassedør er av nyere dato.
Fra stuen i 2. etasje er det utgang til balkong på ca 12 m² med stående rekkverk av tre.
I 1. etasje er det utgang til terrasser på de fra kjøkkenet og spisestuen. Terrassen i bakkant er god standard med pergola samt Jacuzzi.

INNENDIG

[Gå til side](#)

2. ETASJE

Soverom 1, 2, stue og trapperom: Laminatgulv, malte flater på vegger og panel i himling med downlights.
Bad: Fliser på gulv, -vegger og panel i himling.

1. ETASJE

Stue/spisestue/kjøkken, entre/gang/trapperom og soverom: Laminatgulv, malte flater på vegger og foliert panel i himling.
Vaskerom: Belegg på gulv, tapet på vegger og himlingsplater.
Soverom 2 og omkleddningsrom: Laminatgulv, malte flater på vegger og himlingsplater.
Bad: Fliser på gulv, malte flater på vegger og himlingsplater.

KJELLER

Bod 1: Parkettgulv, malte flater på vegger og himling.
Trapperom: Fliser på gulv, panel på vegger og himling.
Soverom: Laminatgulv, malte flater på vegger og panel i himling.
Bod 2: Betonggulv, malte flater på vegger og panel i himling.
Bad: Fliser på gulv, fliser/malte flater på vegger og panel i himling.
Badstue: Panel på gulv, -vegger og himling.
Bod 3: Parkettgulv, panel på vegger og himling.
Bod 4: Parkettgulv, malte flater på vegger og panel i himling.

HYBEL

Entre/trapperom: Fliser på gulv, fliser/panel på vegger og panel i himling.
Vindfang, allrom, lagringsrom og stue/kjøkken: Parkettgulv, malte flater på vegger og panel i himling.
Bad/vaskerom: Fliser på gulv, malte flater på vegger og panel i himling.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Bygget er antatt ikke utført med radonsperre.
Ifølge NVE Radon aktsomhetskart så ligger eiendommen i et moderat til lav område med radon.
Boligen har murt pipe med tilkoblet vedovn i stuen samt åpen peis på kjøkkenet.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD I 2. ETASJE

INNREDNING:

Rommet består av helstøpt servant med innredning, vegghengt klosett og boblekar.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er avtrekk på vegg men ikke luftespalte

Beskrivelse av eiendommen

under dørene, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.

Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, -vegger og panel i himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.

BAD I 1. ETASJE

INNREDNING:

Rommet består av helstøpt servant med innredning, gulvklosett og dusjkar.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er avtrekk i himling og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft. Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, malte flater på vegger og himlingsplater.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.

VASKEROM I 1. ETASJE

INNREDNING:

Rommet består av skyllekum med innredning og opplegg for vaskemaskin.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er avtrekk i himling men ikke luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.

Rommet har panelovn på vegg.

OVERFLATER:

Det er belegg på gulv, våtromstapet på vegger og himlingsplater.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.

BAD I KJELLER

INNREDNING:

Rommet består av helstøpt servant med innredning, gulvklosett, boblekar og dusjkabinett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er elektrisk avtrekk på vegg og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.

Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, fliser/malte flater på vegger og panel i himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.

BAD/VASKEROM (LEILIGHET)

INNREDNING:

Rommet består av helstøpt servant med innredning, gulvklosett og dusjkabinett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er avtrekk på vegg og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft. Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, malte flater på vegger og panel i himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN I LEILIGHET

INNREDNING:

Kjøkkenet består av over-/underskap, heltre benkeplate, kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, helstøpt servant med kum og avrenning, komfyr med ventilator over.

VENTILASJON:

Det er montert ventilator over kokesonen.

OVERFLATER:

Det er laminat på gulv, malte flater på vegger og panel i himling.

MERKNADER:

Det anbefales å montere komfyrvakt.

KJØKKEN I BOLIG

INNREDNING:

Kjøkkenet består av over-/underskap, laminert benkeplate, integrert kjøle-/fryseskap, - oppvaskmaskin, helstøpt servant med 2 kummer og avrenning, innfelt ovn og platetopp med ventilator over.

VENTILASJON:

Det er montert ventilator over kokesonen.

OVERFLATER:

Det er laminat på gulv, malte flater på vegger og foliert panel i himling.

MERKNADER:

Det er montert lekkasjestopper og komfyrvakt.

SPELALROM

BADSTUE

Rommets hovedfunksjon fungerer til dagens bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Varmtvannsberederne er montert i boden.

Varmtvannsberederne har forskjellig volum og er av nyere dato.

Sikringsskapet er oppført i entre med 2 strømmålere, automatsikringer og kursfortegnelse.

Det er montert brannvarsler samt montert brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser.

Det er ikke gitt noe informasjon på at dreneringen er fornyet siden byggeår.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levetid på 40 år. Videre er det en begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt og bygningen vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. Etasje	83	83	0
1. Etasje	167	167	0
Kjeller	90	60	30
Kjeller/leilighet	68	59	9
Sum	408	369	39
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	46	0	46
Sum	46	0	46
Bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	12	0	12
Sum	12	0	12

Forutsetninger og vedlegg

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

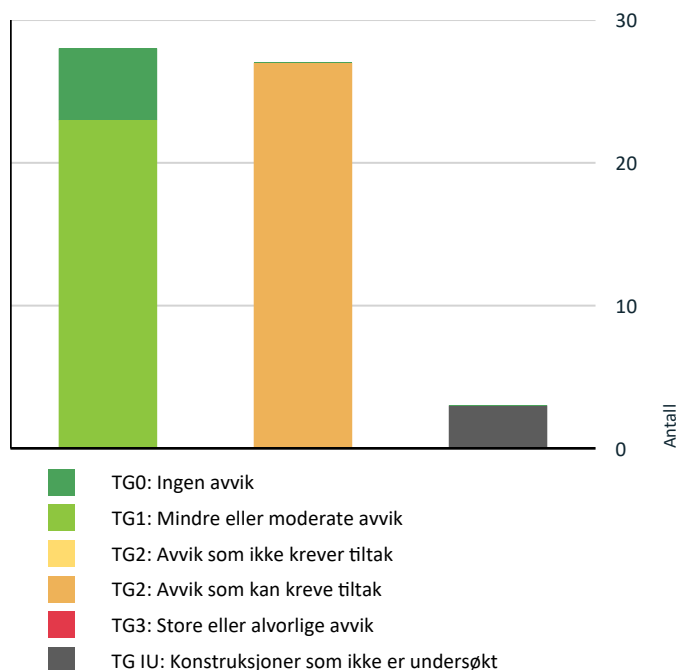
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er gjort endringer på planløsningen i forhold til de opprinnelige tegningene.
- Det er bygget på i 2. etasje (over stuen i 1. etasje), -soverom i 2. etasje er åpnet opp, -bod i kjelleren er benyttet som soverom og det er etablert hybel hvor det er foretatt bruksendringer av rommene i forhold til de opprinnelige tegningene. Nærmere undersøkelser må gjøres.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet for oppdraget er taksering av boligen/leiligheten. Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør fra Norsk takst som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Taksten er basert på en visuell gjennomgang uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Eldre boliger/blokker er bygget etter datidens byggeskikk og krav, ikke de krav som gjelder i dag. Takstmannen har ikke gjort undersøkelser rundt skjeggkre/sølvkre. Hvis rapporten er eldre en 1 år, skal takstmannen kontaktes for ny befaring og det må utføres ny rapport. Rapporten har kun kostnadsberegninger for TG: 3 som forskriften krever. Generelt omfattes denne rapporten ikke kontroll av tekniske utstyr. Det vil være forskjellige typer teoretisk spisskompetanse og utstyr som trengs til dette.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskapet er oppført i entre med 2 strømmålere, automatsikringer og kursfortegnelse.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Takkonstruksjonen er nesten helt gjenbygget bortsett fra deler i boden. Takkonstruksjonene er ikke innsipert utover det som er visuelt fra boden.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Material svekkelse og nedsatt isoleringsevne på vinduene må påregnes pga. alder.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt ca 15mm skjevhet ved boddør i 2. etasje.

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er usikkert om det er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringene da gjennomføringene er skjult.

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

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

Det er registrert høyt fuktnivå i innforede trevegger mot mur i boden.
Det ble registrert at det er benyttet plast så svartpapp mot grunnmuren. Svartpapp er ikke lenger et anbefalt produkt å benytte i utforede vegger mot terreng. Materialet er organisk og er grobunn for sopp. Det er også benyttet plast slik at man får et tett sjikt. En slik løsning er ikke bra om man får en lekkasje i veggen. Fukt har begrenset mulighet til å fordampe og vil bli liggende i veggen.

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:
Material svekkelse av overflatene på veggene må påregnes pga. alder.

! Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er usikkert om det er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringene da gjennomføringene er skjult.

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Det er usikkert om det er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringene da gjennomføringene er skjult.

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:
Material svekkelse av overflatene på veggene må påregnes pga. alder.

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:
Material svekkelse av overflatene på veggene må påregnes pga. alder.

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

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.
Det ble registrert flisbom ved toalett.

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er usikkert om det er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringene da gjennomføringene er skjult.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er usikkert om det er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringene da gjennomføringene er skjult.

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

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

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1986

Standard
Boligen har normal standard utifra alder og konstruksjon.
Nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Nye gulv på et soverom i kjelleren.
2023	Modernisering	Ny ytterdør.
2022	Modernisering	Nytt kjøkken.
2020	Modernisering	Montert gjerde rundt eiendommen.
2020	Modernisering	Malt leilighet i kjelleren.
2019	Modernisering	Ny terrasse bak boligen.
2019	Modernisering	Pusset opp bad i 1. etasje med flis på flis.
2018	Modernisering	Nye overflater i 2. etasje.
2017	Modernisering	Ny vedovn.
2017	Modernisering	Nye gulv i 1. etasje (-2 soverom).
2014	Modernisering	Taksteinen ble vasket og impregneret.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Ifølge eier ble taksteinen vasket og impregneret i 2014.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvensen av eldet undertak kan føre til vannlekkasjer gjennom undertaket og videre inn i konstruksjonen.
Slike lekkasjer er ikke så synlig.

Nedløp og beslag

TG 2

Renner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Ved manglende snøfangere kan opphopning av snø, skli ned hvor folk ferdes.

Veggkonstruksjon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Musebånd/lusing må etableres.

Konsekvensen ved begrenset/manglende lufting i bakkant av kledningen vil være at naturlige vannpåkjenninger som snø, regn ikke vil luftes bort.
Om ikke fukten luftes ut vil det på sikt danne seg råte i konstruksjonen.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen er nesten helt gjenbygget bortsett fra deler i boden.
Takkonstruksjonene er ikke inspisert utover det som er visuelt fra boden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon på konstruksjonen om mulig.

Vinduer

TG 2

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Material svekkelse og nedsatt isoleringsevne på vinduene må påregnes pga. alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvenser ved eldre vinduer er at isoleringsevnen er svekket samt at låsmekanismer, karmen og rammer krever vedlikehold eller at vinduene må byttes.

Dører

! TG 1

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2023 og malt balkongdører av tre. En terrassedør er av nyere dato.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 2

Fra stuen i 2. etasje er det utgang til balkong på ca 12 m² med stående rekkverk av tre.

I 1. etasje er det utgang til terrasser på de fra kjøkkenet og spisestuen. Terrassen i bakkant er god standard med pergola samt Jacuzzi.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

Overflater

! TG 1

Tilstandsrapport

2. ETASJE

Soverom 1, 2, stue og trapperom: Laminatgulv, malte flater på vegger og panel i himling med downlights.

Bad: Fliser på gulv, -vegger og panel i himling.

1. ETASJE

Stue/spisestue/kjøkken, entre/gang/trapperom og soverom:

Laminatgulv, malte flater på vegger og foliert panel i himling.

Vaskerom: Belegg på gulv, tapet på vegger og himlingsplater.

Soverom 2 og omkleddingsrom: Laminatgulv, malte flater på vegger og himlingsplater.

Bad: Fliser på gulv, malte flater på vegger og himlingsplater.

KJELLER

Bod 1: Parkettgulv, malte flater på vegger og himling.

Trapperom: Fliser på gulv, panel på vegger og himling.

Soverom: Laminatgulv, malte flater på vegger og panel i himling.

Bod 2: Betonggulv, malte flater på vegger og panel i himling.

Bad: Fliser på gulv, fliser/malte flater på vegger og panel i himling.

Badstue: Panel på gulv, -vegger og himling.

Bod 3: Parkettgulv, panel på vegger og himling.

Bod 4: Parkettgulv, malte flater på vegger og panel i himling.

HYBEL

Entre/trapperom: Fliser på gulv, fliser/panel på vegger og panel i himling.

Vindfang, allrom, lagringsrom og stue/kjøkken: Parkettgulv, malte flater på vegger og panel i himling.

Bad/vaskerom: Fliser på gulv, malte flater på vegger og panel i himling.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt ca 15mm skjevhet ved boddør i 2. etasje.

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.

Konsekvensen kan være at møblering blir utfordrende.

Skjevheter kan også komme av setninger.

Radon

TG 2

Bygget er antatt ikke utført med radonsperre.

I følge NVE Radon aktsomhetskart så ligger eiendommen i et moderat til lav område med radon. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler radonmåling av alle boliger. Radonmåling skal gjennomføres i oppholdsrom i alle etasjer som har bakkekontakt. Dette gjelder for bygninger med rom på grunnplan og med kjelleretasjer der gulv eller vegger er i direkte kontakt med bakkenivå. Det skal gjennomføres minimum en radonmåling pr. 150m² med grunnflate i hver etasje der radonmåling skjer.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 1

Boligen har murt pipe med tilkoblet vedovn i stuen samt åpen peis på kjøkkenet.

Det er utført tilsyn 03.06.2022.



Rom Under Terreng

TG 2

Gulvene er av betong, parkett, fliser og laminat. Veggene har betong/mur med plater og panel.

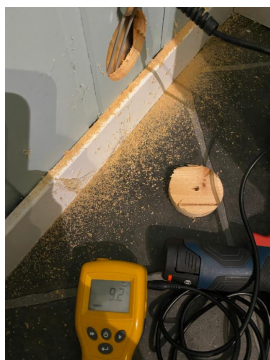
Hulltaking og måling ble foretatt i boden og i stue/kjøkken i hybelen og det ble påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking ble også utført i trapperommet uten fuktutslag.

Tilstandsrapport



Bod



Trapperom



Hybel

Årstall: 2023

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

Det er registrert høyt fuktnivå i innforede trevegger mot mur i boden. Det ble registrert at det er benyttet plast så svartpapp mot grunnmuren. Svartpapp er ikke lenger et anbefalt produkt å benytte i utforede vegger mot terreng. Materialet er organisk og er grobunn for sopp. Det er også benyttet plast slik at man får et tett sjikt. En slik løsning er ikke bra om man får en lekkasje i veggen. Fukten har begrenset mulighet til å fordampe og vil bli liggende i veggen.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

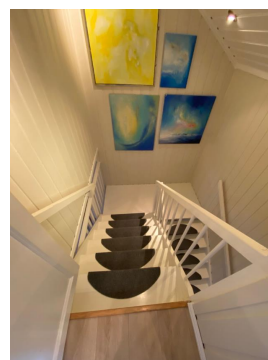
Konsekvensen av høye fuktmålinger vil være at det er et godt miljø for mugg og sopp samt på sikt råte.

Om rommet skal pusses opp anbefales det og fjerne pappen og bygge opp veggen på nytt.

Innvendige trapper

! TG 1

Boligen har malt tretrapp.



Innvendige dører

! TG 1

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

BAD

INNREDNING:

Rommet består av helstøpt servant med innredning, gulvklosett og dusjkar.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er avtrekk i himling og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.

Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, malte flater på vegger og himlingsplater.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet. I følge eier er det lagt nye fliser på det opprinnelige gulvet samt malt overflater.

Badet er vurdert med bruk av dusjkarer, slik at belastning av fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset.

Overflater vegger og himling

! TG 1

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Overflater Gulv

! TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Ved dårlig fall til sluk er det større fare for at lekkasjevann vil renne ut av rommet og forårsake skader på rundt liggende konstruksjoner.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Det er usikkert om det er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringene da gjennomføringene er skjult.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvensen for eldre membraner/tettesjikt er at faren for brudd i fuktsikringen blir større for hvert år. Over halvparten av forventet levetid er ca 15 år. Da er risikoen større for lekkasje som igjen kan føre til fuktskader videre ut i konstruksjoner. Konsekvensen ved at det ikke er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringene kan fuktighet fra våtrommet gå inn i vegg. Innhent dokumentasjon om dette er mulig.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Ventilasjon

! TG 1

Det er mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt fra gangen.



KJELLER/LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

BAD/VASKEROM (LEILIGHET)

INNREDNING:

Rommet består av helstøpt servant med innredning, gulvklosett og dusjkabinett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er avtrekk på vegg og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.

Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, malte flater på vegger og panel i himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.

Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett, slik at belastning av fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset.

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har malte plater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Material svekkelse av overflatene på veggene må påregnes pga. alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved vannpåkjenninger på eldre overflater er risikoen stor for at ikke overflatene er tette og vil transportere fuktighet inn i konstruksjonen.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Konsekvensen ved dårlig fall til sluk er det større fare for at lekkasjevann vil renne ut av rommet og forårsake skader på rundt liggende konstruksjoner.

Konsekvensen ved vannpåkjenninger på eldre overflater er risikoen stor for at ikke overflatene er tette og vil transportere fuktighet inn i konstruksjonen.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

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

Det er usikkert om det er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringene da gjennomføringene er skjult.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvensen for eldre membraner/tettesjikt er at faren for brudd i fuktsikringen blir større for hvert år. Over halvparten av forventet levetid er ca 15 år. Da er risikoen større for lekkasje som igjen kan føre til fuktskader videre ut i konstruksjoner. Konsekvensen ved at det ikke er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringene kan fuktighet fra våtrommet gå inn i vegg.

Innhent dokumentasjon om dette er mulig.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1U

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

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

VASKEROM

INNREDNING:

Rommet består av skyllekum med innredning og opplegg for vaskemaskin.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er avtrekk i himling men ikke luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.

Rommet har panelovn på vegg.

OVERFLATER:

Det er belegg på gulv, våtromstapet på vegger og himlingsplater.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.

Overflater vegger og himling

TG 2

Tilstandsrapport

Veggene har våtromstapet. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Material svekkelse av overflatene på veggene må påregnes pga. alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved vannpåkjenninger på eldre overflater er risikoen stor for at ikke overflatene er tette og vil transportere fuktighet inn i konstruksjonen.

Overflater Gulv

! TG 2

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Konsekvensen ved vannpåkjenninger på eldre overflater er risikoen stor for at ikke overflatene er tette og vil transportere fuktighet inn i konstruksjonen.

Konsekvensen ved dårlig fall til sluk er det større fare for at lekkasjevann vil renne ut av rommet og forårsake skader på rundt liggende konstruksjoner.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er usikkert om det er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringene da gjennomføringene er skjult.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvensen for eldre membraner/tettesjikt er at faren for brudd i fuktsikringen blir større for hvert år. Over halvparten av forventet levetid er ca 15 år. Da er risikoen større for lekkasje som igjen kan føre til fuktskader videre ut i konstruksjoner. Konsekvensen ved at det ikke er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringene kan fuktighet fra våtrommet gå inn i veggene. Innhent dokumentasjon om dette er mulig.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

! TG 2

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av og ikke ha tilstrekkelig med ventilasjon kan føre til at det dannes svertesopp på overflatene. Konsekvensen av og ikke ha tilstrekkelig med ventilasjon kan føre til at det dannes svertesopp på overflatene.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltakingen ble foretatt fra trapperommet.



Årstall: 2023

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

BAD

INNREDNING:

Rommet består av helstøpt servant med innredning, vegghengt klosett og boblekar.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er avtrekk på vegg men ikke luftespalte under dørene, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.

Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, -vegger og panel i himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.

Badet er vurdert med bruk av badekar, slik at belastning av fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset.

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Material svekkelse av overflatene på veggene må påregnes pga. alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved vannpåkjenninger på eldre overflater er risikoen stor for at ikke overflatene er tette og vil transportere fuktighet inn i konstruksjonen.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- 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.

Det ble registrert flisbom ved toalett.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Konsekvensen ved vannpåkjenninger på eldre overflater er risikoen stor for at ikke overflatene er tette og vil transportere fuktighet inn i konstruksjonen.

Konsekvensen ved dårlig fall til sluk er det større fare for at lekkasjevann vil renne ut av rommet og forårsake skader på rundt liggende konstruksjoner.

Konsekvensen vil være at gulvflisene er utsatt for brekkasje.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er usikkert om det er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringene da gjennomføringene er skjult.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvensen for eldre membraner/tettesjikt er at faren for brudd i fuktsikringen blir større for hvert år. Over halvparten av forventet levetid er ca 15 år. Da er risikoen større for lekkasje som igjen kan føre til fuktskader videre ut i konstruksjoner. Konsekvensen ved at det ikke er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringene kan fuktighet fra våtrommet gå inn i veggen.

Innhent dokumentasjon om dette er mulig.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Konsekvensen vil være at lekkasjevann ikke blir synliggjort.

Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverommet.



Årstall: 2023

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

Generell

BAD I KJELLER

INNREDNING:

Rommet består av helstøpt servant med innredning, gulvklosett, boblekar og dusjkabinett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er elektrisk avtrekk på vegg og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.

Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, fliser/malte flater på vegger og panel i himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet. Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett/badekar, slik at belastning av fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset.

Overflater vegger og himling

! TG 1

Veggene har fliser og våtromstapet. Taket har panel.

Overflater Gulv

! TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Konsekvensen ved dårlig fall til sluk er det større fare for at lekkasjevann vil renne ut av rommet og forårsake skader på rundt liggende konstruksjoner.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er usikkert om det er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringene da gjennomføringene er skjult.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvensen ved at det ikke er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringene kan fuktighet fra våtrommet gå inn i veggen. Innhent dokumentasjon om dette er mulig. Konsekvensen for eldre membraner/tettesjikt er at faren for brudd i fuksikringen blir større for hvert år. Over halvparten av forventet levetid er ca 15 år. Da er risikoen større for lekkasje som igjen kan føre til fuktskader videre ut i konstruksjoner.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Ventilasjon

! TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

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

KJØKKEN

KJELLER/LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

KJØKKEN I LEILIGHET

INNREDNING:

Kjøkkenet består av over-/underskap, heltre benkeplate, kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, helstøpt servant med kum og avrenning, komfyr med ventilator over.

VENTILASJON:

Det er montert ventilator over kokesonen.

OVERFLATER:

Det er laminat på gulv, malte flater på vegger og panel i himling.

MERKNADER:

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Avtrekk

! TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Tilstandsrapport

KJØKKEN I BOLIG

INNREDNING:

Kjøkkenet består av over-/underskap, laminert benkeplate, integrert kjøle-/fryseskap, -oppvaskmaskin, helstøpt servant med 2 kummer og avrenning, innfelt ovn og platetopp med ventilator over.

VENTILASJON:

Det er montert ventilator over kokesonen.

OVERFLATER:

Det er laminat på gulv, malte flater på vegger og foliert panel i himling.

MERKNADER:

Det er montert lekkasjestopper og komfyrvakt.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Avtrekk

! TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

! TG 1

Rommets hovedfunksjon fungerer til dagens bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av eldre vannrør er at lekkasjer kan skje fort ved eks. rørbrudd. Ved en lekkasje kan dette få konsekvenser for nærliggende konstruksjoner ved at lekkasjevann renner ut i konstruksjonene.

Avløpsrør

! TG 2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av eldre avløpsrør er at lekkasjer kan skje fort ved eks. rørbrudd. Ved en lekkasje kan dette få konsekvenser for nærliggende konstruksjoner ved at lekkasjevann renner ut i konstruksjonene.

Ventilasjon

! TG 1

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Varmtvannstank

! TG 1

Varmtvannsberederne er montert i boden.

Varmtvannsberederne har forskjellig volum og er av nyere dato.



Elektrisk anlegg

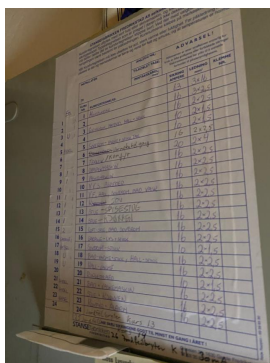
! TG IU

Tilstandsrapport

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.

Sikringsskapet er oppført i entre med 2 strømmålere, automatsikringer og kursfortegnelse.



Branntekniske forhold

TG 0

Det er montert brannvarslere samt montert brannslukningsapparat i boligen.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

Drenering

TG 2

Det er ikke gitt noe informasjon på at dreneringen er fornyet siden byggeår.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levetid på 40 år. Videre er det en begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av gammel drenering vil være at kjelleren er utsatt for fukt, råte og dårlig innneklima.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

! TG 0

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt og bygningen vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1987

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
2. Etasje	83	83	0	Bad , Soverom , Soverom 2, Stue , Trapperom	
1. Etasje	167	167	0	Kjøkken , Spisestue , Stue , Entré , Gang , Trapperom , Soverom , Soverom 2, Vaskerom , Bad , Omklingsrom	
Kjeller	90	60	30	Badstue , Bad , Trapperom , Soverom	Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4
Kjeller/leilighet	68	59	9	Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , Allrom, Vindfang , Entré	Bod
Sum	408	369	39		

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" og Norsk Standard (NS) 3940. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.

Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom.

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.

Boligen har en slik utforming at arealene er krevende å måle opp. Avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er gjort endringer på planløsningen i forhold til de opprinnelige tegningene. Det er bygget på i 2. etasje (over stuen i 1. etasje), -soverom i 2. etasje er åpnet opp, -bod i kjelleren er benyttet som soverom og det er etablert hybel hvor det er foretatt bruksendringer av rommene i forhold til de opprinnelige tegningene. Nærmere undersøkelser må gjøres.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ref. Tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverommet i kjelleren (bolig) tilfredsstiller ikke dagens krav for rom med varig opphold pga. manglende lysareal og rømning.

Tilstandsrapporten gir en forenklet vurdering av brannsikkerhet og helse, miljø og sikkerhet. Rapporten vurderer ikke

om forhold som ikke er byggemeldt er i strid med offentlige krav, for eksempel rømningsvei, lysforhold, takhøyde, krav til varsling og slokking av brann med videre, eller om bygningsmyndighetene vil kunne godkjenne endringer.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	46	0	46		Garasje
Sum	46	0	46		

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" og Norsk Standard (NS) 3940. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.

Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Tilstandsrapporten gir en forenklet vurdering av brannsikkerhet og helse, miljø og sikkerhet. Rapporten vurderer ikke om forhold som ikke er byggemeldt er i strid med offentlige krav, for eksempel rømningsvei, lysforhold, takhøyde, krav til varsling og slokking av brann med videre, eller om bygningsmyndighetene vil kunne godkjenne endringer.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	12	0	12		Bod/hobbyrom
Sum	12	0	12		

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" og Norsk Standard (NS) 3940. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.

Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar: Boden brukes i dag som et hobbyrom. Rommet er definert som en isolert bod da dette har vært den opprinnelige bruken.

Tilstandsrapporten gir en forenklet vurdering av brannsikkerhet og helse, miljø og sikkerhet. Rapporten vurderer ikke om forhold som ikke er byggemeldt er i strid med offentlige krav, for eksempel rømningsvei, lysforhold, tak høyde, krav til varsling og slokking av brann med videre, eller om bygningsmyndighetene vil kunne godkjenne endringer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2023	Stian Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3002 MOSS	1	2476		0	916.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Torderødgate 17

Hjemmelshaver

Tøfte Astrid, Johansen Line Merete

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Stor og romslig frittliggende enebolig med en sentral beliggenhet på Jeløy, med kort vei til Jeløyas mange badestrender og flotte turområder. Boligen ligger i verdige områder ved Torderød, like i nærheten av Torderød gård, et rolig og attraktivt boområde på Jeløya. Boligen ligger i blindvei med liten trafikk, 15-20 minutter gange til Moss sentrum. Det er ca. 1,5 km. til sentrumkjernen og 1,2 km til Moss Stasjon. ca. 3 km. til Alby og Galleri F15 som ligger i naturskjønne omgivelser.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Bygget er tilknyttet til kommunalt vann.
Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Tilknytning avløp

Bygget er tilknyttet til kommunalt avløp.
Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Regulering

Ifølge offentlig kommunekart er området regulert for bolig.

Om tomten

Det er steinlagt gårdsplass som er pent opparbeidet med diverse grøntareal.
Det er parkering i garasje samt på eiendommen. Det er oppført et hobbyrom integrert til garasjen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/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/NG1290>

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