





# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Patterødveien 32, 1599 MOSS  
 MOSS kommune  
 # gnr. 3, bnr. 1366

## Markedsverdi

**4 200 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m<sup>2</sup> BRA-i: 177 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.11.2024

Rapportdato: 08.11.2024

Oppdragsnr.: 10021-1625

Referansenummer: CO5102

Autorisert foretak: Frosterød Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ståle Frosterød

Vår ref: Ståle Frosterød



 **TAKSTMANN**  
STÅLE FROSTERØD



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

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrappportene 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Frosterød Takst AS

Takstmann Ståle Frosterød

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

For mer informasjon se [www.takstmannen.no](http://www.takstmannen.no)

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

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

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



### Rapportansvarlig

Ståle Frosterød

Uavhengig Takstingeniør

[staale@takstmannen.no](mailto:staale@takstmannen.no)

970 40 588



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- tilleggsbygg 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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, 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 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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.



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller og 1. etasje.

Bygningen er oppført i mur/betong i kjeller, fra 1. etasje og opp er det hovedsakelig benyttet trekonstruksjoner.

Det er i dag innredet egen boenhet i 1. etasje og kjeller. Fra 1. etasje er det nedgang til del av kjeller med eldre vaskerom.

Det er opplyst at innredning av egen boenhet som ble utført i 2015 er søkt og godkjent.

Innredet leilighet i kjeller har avvik gjelder takhøyde og lysarealer for rom til varig opphold.

Det er ved befaring avdekket fukt og skade i innforet trevegg under terreng på soverom i kjeller.

Det er opplyst at det er utført betydelige arbeider i 2015 med innredning av kjeller, arbeidene er opplyst utført både av faglærte og ufaglærte, det foreligger ingen dokumentasjon for arbeidet som ble utført i 2015.

Det foreligger ingen dokumentasjon for godkjenning og/eller ferdigattest for arbeidet som er utført. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Bygningsmassen har behov for påkostninger og vedlikehold, les alle bygningsdeler for ytterligere informasjon.

**Enebolig - Byggeår: 1959**

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.  
Karnapp i stue med enkel takpapp som taktekking.  
Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3 lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør til kjeller  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre i 1. etasje.

Veranda med støpt fritthengende betongdekke, rekkverk i trekonstruksjoner.

Støpt trapp med rekkverk i trekonstruksjoner oppført inn mot bygningen.

Under veranda er det oppført enkle trevegg og dør til rom med grus på gulv.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er trolig av betongdekke, støpt gulv på grunn.

Kontroll utføres i 2 rom i hver etasje.

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

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

Eier har opplyst at det ikke er foretatt radonmålinger, dette skal foreligge ved utleie. Det foreligger ingen dokumentasjon på eventuelle tiltak som ble utført i 2015 i forbindelse med innredning av kjeller.

Boligen har mursteinspipe.

Veggene i kjeller har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 29.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte dører i formpressede utførelse.

Det er montert vegg mellom boligenheten i kjeller og trapperom i samme etasje. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen, ytterligere undersøkelser anbefales.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje:

For vurderingen av våtrommet er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 lagt til grunn. Det foreligger ingen dokumentasjon for arbeidet som er utført.

Baderom har behov for vask og rens av overflater og sluk. På befaringsdagen er det observert maur i rommet. Ytterligere undersøkelser anbefales dette forholdet.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang.

Det er montert liggende spikerslag i vegg, det er utført fuktmålinger under og over uten funn av høye verdier.

Gulv i baderom ligger ca 15 cm lavere enn gulv i gang, det vil ikke være mulig å måle ned til svill. Det er oppdaget vertikale sprekker i fuger i våt sone fra gulv og til ca midt på vegg inn mot gang. Søk med fuktindikator gir høyere verdier i område med sprekker en referansenivået for rommet.

Bad kjeller:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Ukjent løsning avrenning og ukjent

tettesjikt/membran. Dusjkabinett har tett løsning mot gulv. Om område under sluk skal kontrolleres må kabinett demonteres.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Hulltaking er foretatt ved/i gang.

Vaskerom kjeller:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før

1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Det er montert murvegger rundt hele rimmet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet 1. etasje har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i kjeller har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Avtrekk føres inn i vegg, ukjent løsning på anlegget.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og deler med eldre vannrør (synlig i vaskekjeller)

Det er avløpsrør av støpejern, deler av anlegget som er opplyst montert i 2015 er trolig i plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter 2. stk.

Boligen er utstyrt med to ulike sikringskap og strømmålere. Hovedsikring er ikke lokalisert.

Det mangler varslingsanlegg i boligen, kun en eldre løs brannslukker er lokalisert i kjeller.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det foreligger ingen opplysninger om drenering eller om det er utført påkostninger siden byggeår. Det er synlig at det er etablert ny dreneringsplast ved grunnmur.

Bygningen har betonggrunnmur.

Terreng er opparbeidet inn mot vegger i kjeller.

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

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	177 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	177 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 200 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 200 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

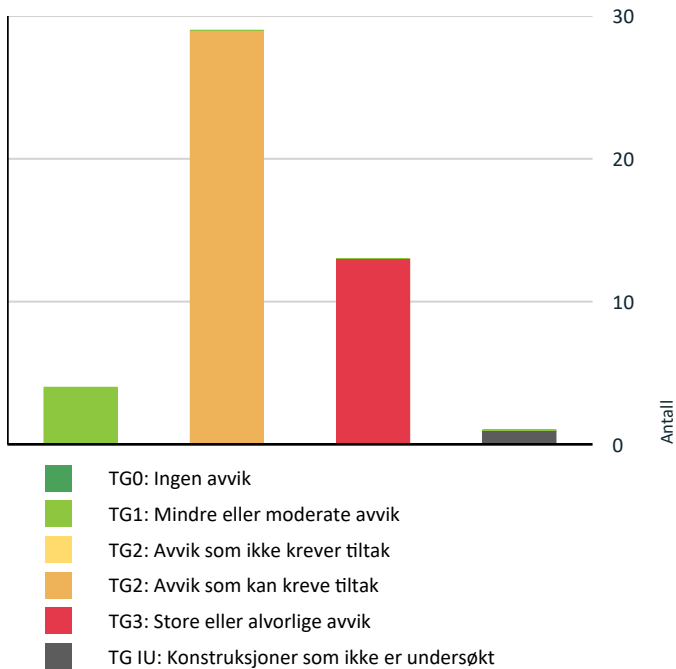
### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger foreligger ikke. Eier har opplyst at innredning/ombygging av areal i kjeller er søkt og godkjent. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for dette, ytterligere undersøkelser anbefales.

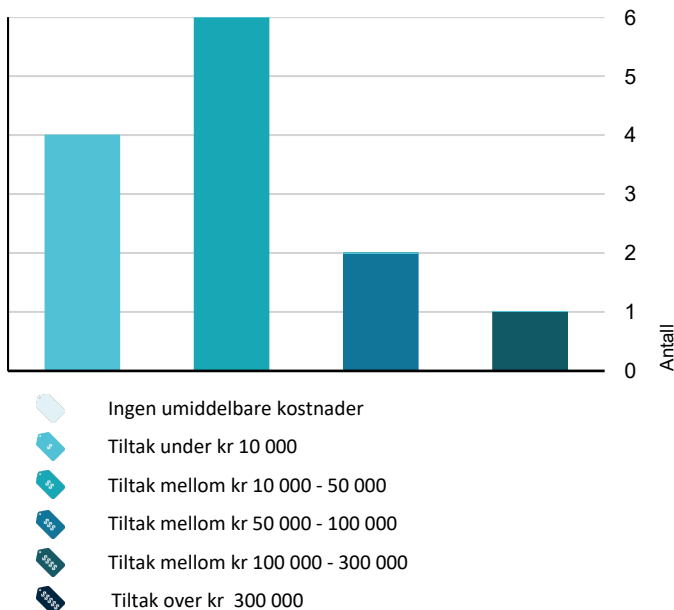
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking - karnapp [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - byggeår [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

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

! **Utvendig > Dører - 1. etg.** [Gå til side](#)

! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)

! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)

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

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

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

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

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

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

! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

! **Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1959

**Kommentar**  
Antatt byggeår

**Standard**  
Enkel standard

**Vedlikehold**  
Behov for vedlikehold

### Tilbygg / modernisering

2015      Modernisering      Innredet boligdel i kjeller (opplyst av eier)

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

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

Mye mose på stein på deler av taktekking..

#### 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.

### Taktekking - karnapp

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Karnapp i stue med enkel takpapp som taktekking.

#### Vurdering av avvik:

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

Type papp er ikke ment benyttet som taktekking, men undertak. Papp er montert med synlig innfestning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montere ny taktekking.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner må renses, opplyst feil fall av eier..

Det er ikke tilkopledd nedløp på hjørne ved kjøkken 1. etg..

Blykappe rundt pipe har høy alder.

Bruksendring krever snøfangere på deler av tak.

Ingen snøfangere er montert over ytterdør 1 etg, noe som var et krav i byggeår.

### Konsekvens/tiltak

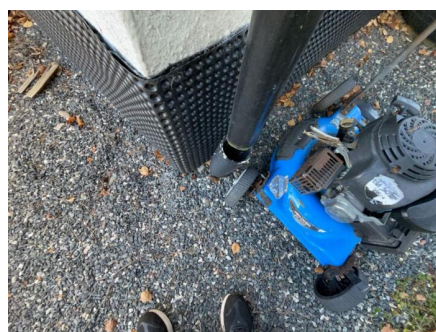
- Andre tiltak:

Det må monteres snøfangere på deler av tak.

Lokale utbedringer av takrenner og nedløp.

Kontroll av pipebeslag bør utføres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Veggkonstruksjon

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

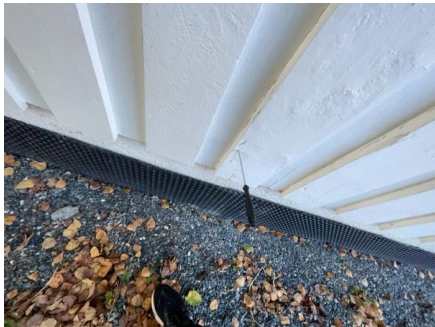
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

# Tilstandsrapport

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Utbedring/ending av konstruksjon under karnapp og vegg inn under terrasse.

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



## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Noe skjolder ved pipe, fuktmålinger avdekker ingen høye verdier.

På loft er det utført betydelig med arbeider for å forsterke konstruksjonen i 2015, arbeidet er opplyst utført på bakgrunn av anbefalinger fra fagmann. På gulv er det montert tynne sponplater som har brekkasje.

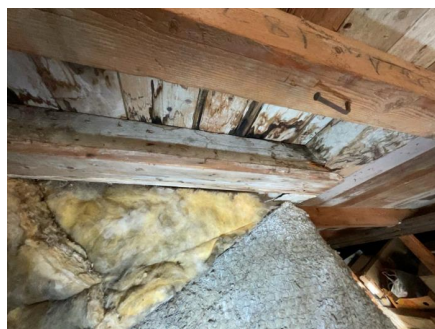
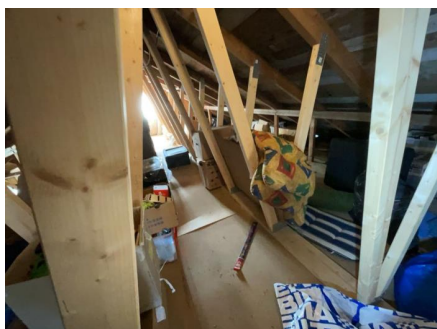
### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Forholdet med fuktmerker ved pipe holdes under oppsikt.

Sponplater på gulv bør fjernes, bakgrunnen for dette er at konstruksjonen mellom 1. etasje og loft ikke har dampsperre. Varm luft stiger og stopper i underkant av sponplatene som er tette. Dette gir risiko for mugg og soppvekst på undersidene av platene.

# Tilstandsrapport



## ⚠ TG 2 Takkonstruksjon/Loft - 2

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon over del av terrasse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen har ingen tett løsning mellom tilbygg og eksisterende konstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygge om løsning med overgang med beslag inn under vindskie/panel.



## ⚠ TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3 lags glass.

Denne posten er delt inn i 2 ulike poster, boligen har noe eldre vinduer med skader som er oppført under egen bygningsdel.

Det er opplyst i egenerklæringen at noen vinduer er trekkfulle.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er avvik:

Vinduer i murvegger er montert jevnt med murvegg og arbeider med omramninger/tetning er ikke avsluttet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ferdigstille arbeider.

Vinduer i mur skal monteres i smyg inn murvegger, det bør utføres tiltak for å beskytte vinduer eller flytte vinduer innover i vegg.

Vindu på et soverom i kjeller har slitasje i karm, dette kan utbedres ved lokal utbedring.

Vindu på kjøkken 1. etasje har sprekk i håndtak og et vindu på soverom 1. etasje har skader i karm. Lokale utbedringer bør utføres.

Vinduer i karnapp har slitasje og behov for vedlikehold.



Skader karm sov 1 etg.

## Vinduer - byggeår

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Råteskader i vinduer på loft og inn til vaskekjelle.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## ⚠ TG 3 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør til kjeller

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Råteskader terskel og utvendig fuktskader på dørbblad, mangler beslag utvendig.

### Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## ⚠ TG 2 Dører - 1. etg.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre i 1. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er ikke montert beslag utvendig i underkant av terskel.  
Dørhåndtak terrassedør er feil montert.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Montere beslag, utbedre håndtak.



## TE 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med støpt fritthengende betongdekke, rekkverk i trekonstruksjoner.

**Vurdering av avvik:**

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Råteskadet trevirke på rekkverk, etterslep på vedlikehold.

Rekkverk høyde på 96 cm.

Noe rustskader på armering synlig fra undersiden.

**Konsekvens/tiltak**

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

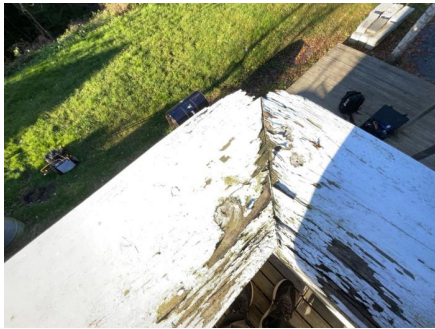
Det må utføres utbedring og vedlikehold av trekonstruksjoner.

Tiltak for skader/rust på armering må utføres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## Utvendige trapper

Støpt trapp med rekkverk i trekonstruksjoner oppført inn mot bygningen.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

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



# Tilstandsrapport

## TG 2 Andre utvendige forhold

Under veranda er det oppført enkle trevegg og dør til rom med grus på gulv.

### Vurdering av avvik:

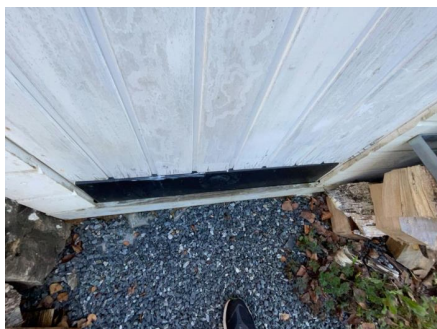
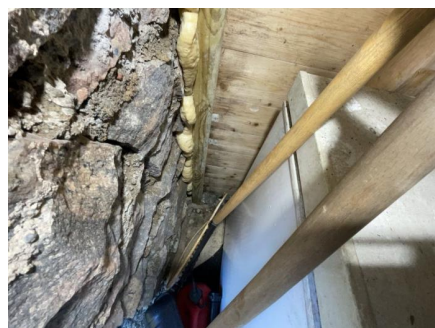
- Det er avvik:

Skader på dør og fukt i trevegger.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre/bytte dør, det bør utføres endringer på konstruksjon med vegger av tre som er oppført rett på terreng.



## INNENDIG

## TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe merker/skader/fuktmerker.

Panelplater montert under terreng.

Område innenfor ytterdør i kjeller gir høyere verdier med søk med fuktindikator en resten av gulvet. Det bør sees i sammenheng med manglende beslag og råteskade på ytterdør.

Noe arbeid er ikke ferdigstilt.

### Konsekvens/tiltak

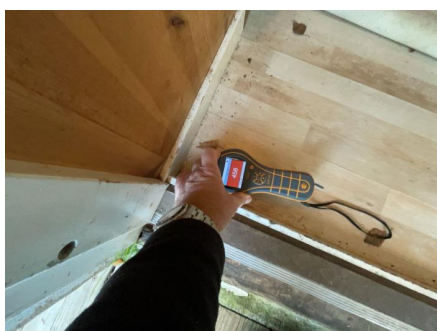
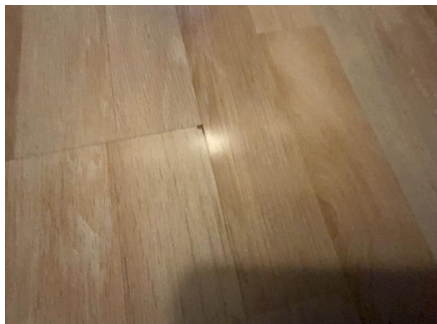
- Tiltak:

Panelplater skal ikke monteres med denne plassering under terreng.

Del av gulv i kjeller bør fjernes for å avdekkes tilstand under gulv.

Utføre arbeider på innvendig side vindu i 1. etasje.

# Tilstandsrapport



## TE 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke, støpt gulv på grunn.

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

### Vurdering av avvik:

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

Avvik stue/kjøkken kjeller 20 mm i hele rommet og 20 mm innenfor 2 meter.

Avvik gang kjeller 15 mm i hele rommet og 10 mm innenfor 2 meter.

Avvik kjøkken 1. etasje 8 mm i hele rommet og 4 mm innenfor 2 meter.

Avvik gang 1. etasje 7 mm i hele rommet og 5 mm innenfor 2 meter.

### 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.

## TE 2 Radon

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

Eier har opplyst at det ikke er foretatt radonmålinger, dette skal foreligge ved utleie. Det foreligger ingen dokumentasjon på eventuelle tiltak som ble utført i 2015 i forbindelse med innredning av kjeller.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TE 3 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe kjeller er kledd inn med trekonstruksjoner utenfor feieluke, det er montert luke i vegg.

Pipe på loft er kledd inn med isoleringsmaterialer.

Mindre en 30 cm tildekning av gulv ved ovn i 1. etasje.

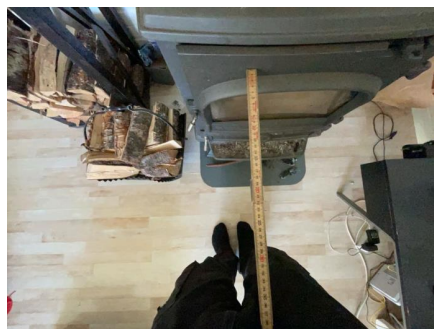
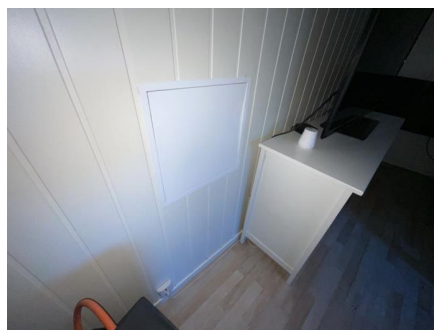
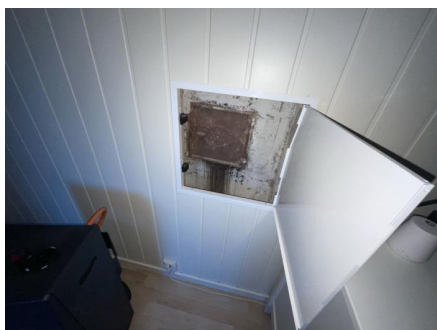
## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipe på loft bør kontrolleres for sprekker.

Montere tildekning på gulv foran ovn i 1. etasje min. 30 cm.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 29.

## 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 ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlige fukt-/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

# Tilstandsrapport

Isolert innvendig vegg mot kald mur, synlige skader på svill. Høy fuktighet målt i svill på vegg.

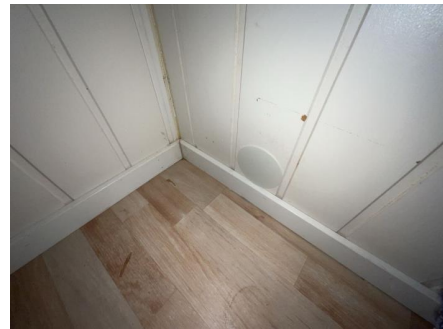
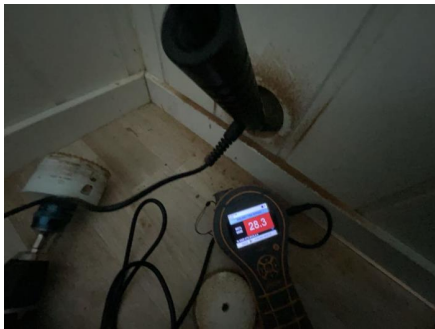
## Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Rive vegg avdekke omfang.

Prisestimat settes til 50-100.000 kr. men det er ikke mulig å vurdere dette sikkert før omfanget er avdekket.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

### Vurdering av avvik:

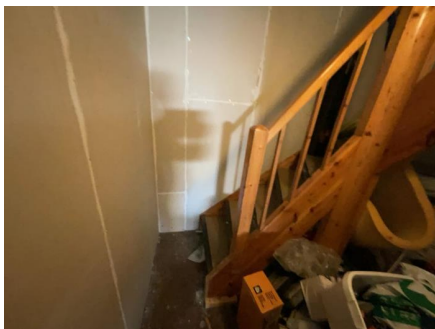
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig plass mellom trapp og vegg i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører i formpressed utførelse

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

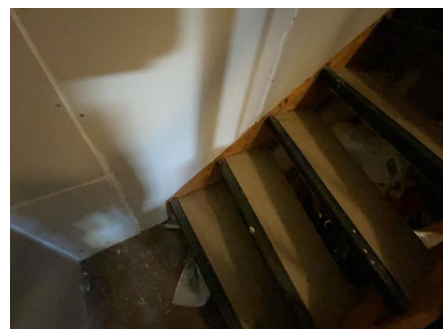
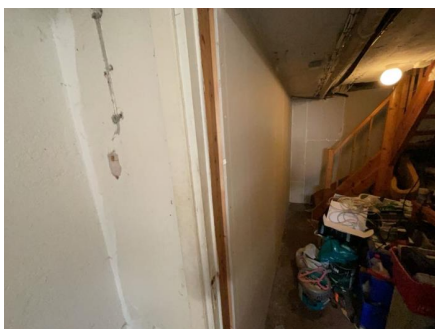
Slitasje dør badrom kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## TG IU Andre innvendige forhold

Det er montert vegg mellom boligenheten i kjeller og trapperom i samme etasje. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen, ytterligere undersøkelser anbefales.



VÅTROM

KJELLER > BAD

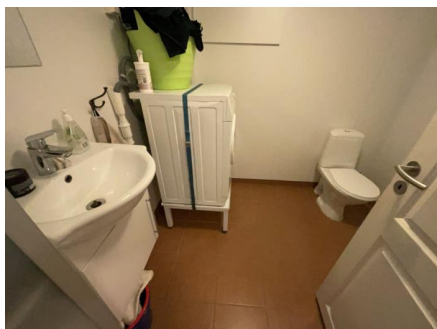
# Tilstandsrapport

## Generell

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

Årstall: 2015

Kilde: Kontaktperson



## KJELLER > BAD

### Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2015

Kilde: Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

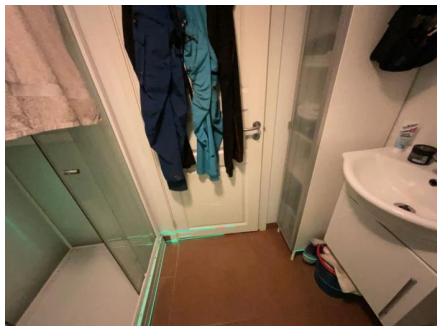
Det er ikke benyttet beslag i underkant på plater, avslutninger ved rørgjennomføringer er ikke fagmessig utført.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Overflater vegger kan ikke utsettes for direkte vannpåkjenning.

# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2015

Kilde: Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

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

Det er fall på gulv inn mot kabinett, fall under kabinett og inn mot avrenning er ikke mulig å kontrollere, uten at dusjkabinett demonteres. Det er ikke tilfredsstillende 25 mm høyde mellom topp nivå under kabinett og topp membran ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Manglende høyde mellom sluk og tettesjikt ved dør gir en risiko for vannlekkasje ut av rommet i en lekkasjesituasjon. Ytterligere undersøkelser anbefales for løsninger ved dør(er) slik at man sikrer/får dokumentert på at badetrom har tilstrekkelig høyde på membran og vil kunne tåle en lekkasjesituasjon i rommet uten at det utgjør en fare for lekkasje som kan skade andre bygningsdeler/rom.

Kabinett bør demonteres for kontroll av avrenning under kabinett.

## KJELLER > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent løsning avrenning og ukjent tettesjikt/membran. Dusjkabinett har tett løsning mot gulv. Om område under sluk skal kontrolleres må kabinett demonteres.

Årstall: 2015

Kilde: Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er ikke bekreftet at det er montert sluk, men det antas at det er det.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Estimert kostnad er kun for tilgang.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## KJELLER > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstell: 2015

Kilde: Kontaktperson

## KJELLER > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstell: 2015

Kilde: Kontaktperson

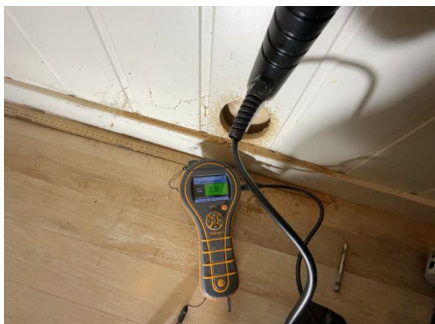
## KJELLER > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Hulltaking er foretatt ved/i gang.

Årstell: 2015

Kilde: Kontaktperson



## KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Generell

# Tilstandsrapport

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

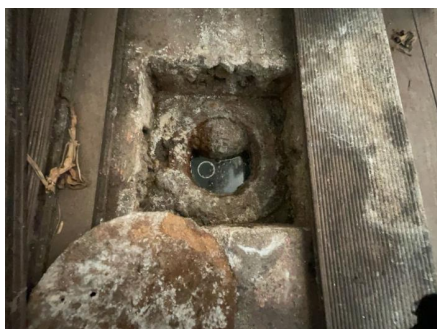
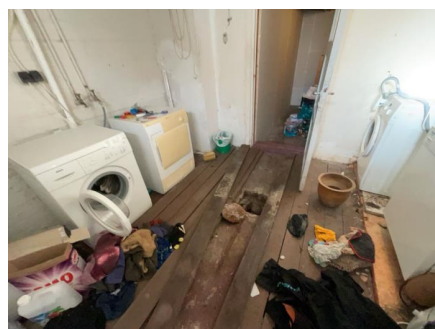
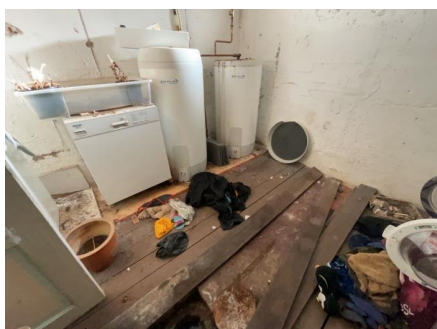
## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## KJELLER > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er montert murvegger rundt hele rimmet.

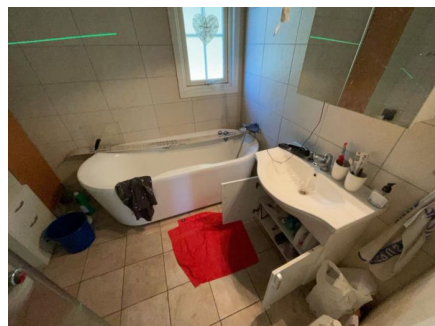
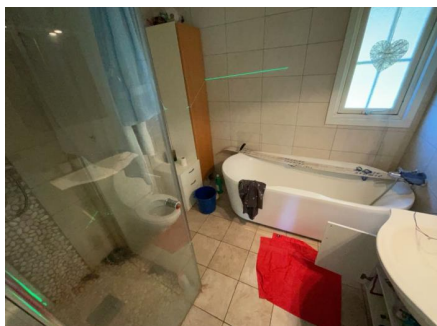
## 1. ETASJE > BAD

### Generell

For vurderingen av våtrommet er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 lagt til grunn. Det foreligger ingen dokumentasjon for arbeidet som er utført.

Baderom har behov for vask og rens av overflater og sluk. På befaringsdagen er det observert maur i rommet. Ytterligere undersøkelser anbefales dette forholdet.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

#### Vurdering av avvik:

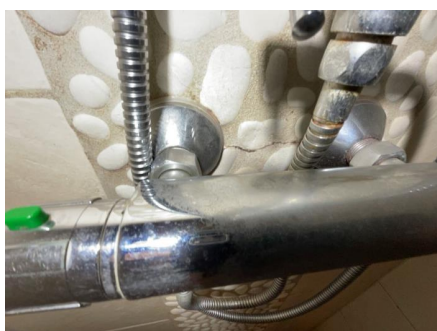
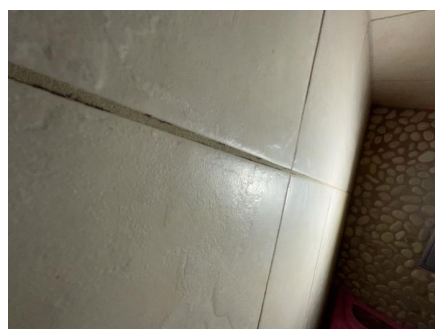
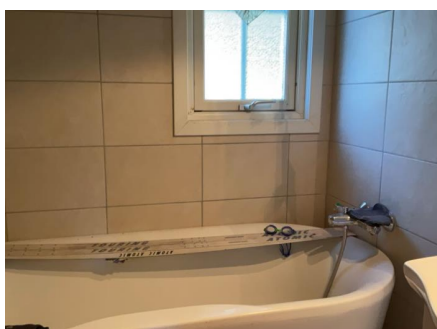
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er avvik:

Riss/sprekk i fuge på vegg i dusj, antas skyldes fukt i konstruksjonen som får bakenforliggende konstruksjoner til på bevege seg. Sprekker mellombord i himling kan skyldes bruk av feil maling som limer bord sammen og sprekker og/kryper i bredere partier.

#### Konsekvens/tiltak

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

Sprekker mellombord i himling kan skyldes bruk av feil maling som limer bord sammen og sprekker og/kryper i bredere partier.



## 1. ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

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 fall til sluk i dusj, ikke fall på gulv utenfor dusj innenfor 80 cm. Fall under badekar er ikke kontrollert. Ukjent løsning under badekar, badekar kan ikke flyttes.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Ytterligere undersøkelser bør utføres av forholdet under badekar.

## 1. ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

## Vurdering av avvik:

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

Sluk bør renses, forhold i sluk kan ikke kontrolleres.

## 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.
- Tiltak:

Rense sluk i dusj, demontere badekar for kontroll av løsning.



## 1. ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kontrollere konstruksjonen eller dokumentere produkt som er montert.

## 1. ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

# Tilstandsrapport

## 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.

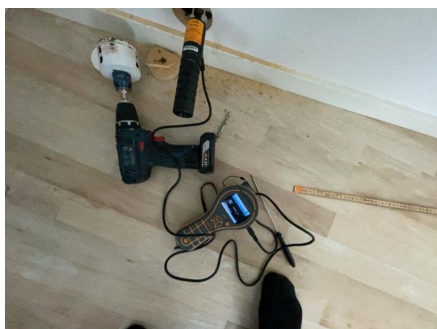
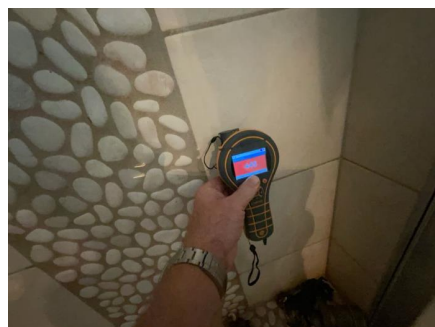
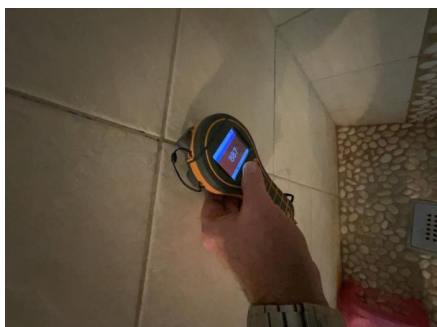
## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang.

Det er montert liggende spikerslag i vegg, det er utført fuktmålinger under og over uten funn av høye verdier.

Gulv i baderom ligger ca 15 cm lavere en gulv i gang, det vil ikke være mulig å måle ned til svill. Det er oppdaget vertikale sprekker i fuger i våt sone fra gulv og til ca midt på vegg inn mot gang. Søk med fuktindikator gir høyere verdier i område med sprekker en referansenivået for rommet.



## KJØKKEN

### KJELLER > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkenet i kjeller har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Årstall: 2015

Kilde: Kontaktperson

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Skader på fronter, fronter med synlige skruer.

Sidevegg med glippe mot benkeplate, benkeplate løs over oppvaskmaskin.

Avløp i benk er tapet igjen, årsak ukjent.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Lokale utbedringer, utskiftninger.

Ytterligere undersøkelser må gjøres for avløp i benk.



## KJELLER > STUE/KJØKKEN

### Avtrekk

Avtrekk føres inn i vegg, ukjent løsning på anlegget.

Årstall: 2015

Kilde: Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Ingen tilluft i kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

Kjøkkenet 1. etasje har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

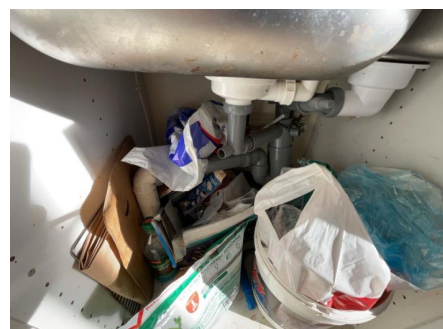
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer eller utskiftninger.



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begrenset effekt, på grunn av manglende rens/vask.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen trenger rens/vask.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og deler med eldre vannrør (synlig i vaskekjeller)

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Eldre vannrør har passert mer en 50% av forventet brukstid.

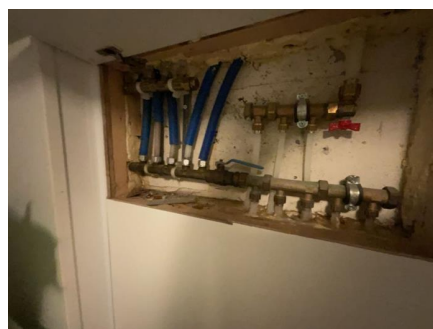
Nyere anlegg er tilkoplede samlestocker montert i badrom i kjeller, samlestocker er ikke montert i skap som leder vann ut til rom med sluk. Det er imidlertid utført tiltak mot tetning av bunnen slik at vannet skal ledes ut.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Eldre røranlegg bør byttes.

Vannrør rør i rør bør utbedres ved at anlegget monteres i vannskap, slik Byggforsk side detaljblader viser.



### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern, deler av anlegget som er opplyst montert i 2015 er i plast.

Anlegg i gulv i kjeller i boligdel er opplyst etablert nytt i 2015, anlegg i gulv på vaskerom og opp til kjøkken 1. etasje er fra byggeår. Del av anlegg i badrom 1. etasje av noe eldre dato.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:



# Tilstandsrapport

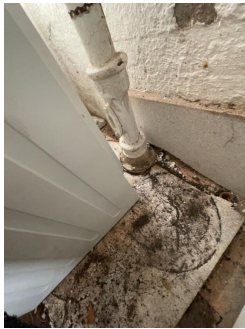
Det er opplyst at avløp har gått tett og blitt rensert av Hydroclean, det er opplyst at dette trolig er relatert til beboere som var i boligen tidligere.

Ved befarings var det merkbar klukking av anlegg etter tapping av vann, dette tyder ofte på tilstoppede/tilgrodde rør.

## Konsekvens/tiltak

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

Ytterligere undersøkelser anbefales, tiltak og påkostninger med utskiftning av avløpsrør med høy alder må påregnes.



## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Stue/kjøkken kjeller uten er ventilasjon.

Lite soverom 1 etg, stue og kjøkken mangler ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



## TG 3 Varmtvannstank - 2

# Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig lekkasje og rust på bereder.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre eller bytte VVB.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## **TG 3** Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden 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.*

Boligen er utstyrt med to ulike sikringsskap og strømmålere. Hovedsikring er ikke lokalisert.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2015 Anlegg i kjeller er opplyst nytt i 2015, resterende bolig med ukjent alder med varierende utførelse.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Nei Installasjoner i boligens kjeller i 2015 er opplyst utført av en av eierne som er elektriker men ikke installatør.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja Dokumentasjon foreligger ikke da deler av arbeidet ikke er utført av en instalatør, det er opplyst at deler av arbeidet også ble utført av Bjerke Elektro.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Ja - Målernummer: 7359992906903887**

**- Registrert nettkunde på el-anlegget er Heldemar**

**- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget**

**- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 20.09.2012**

**- Målernummer: 7359992906951017**

**- Registrert nettkunde på el-anlegget er Nørve**

# Tilstandsrapport

- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 07.09.2016

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

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

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

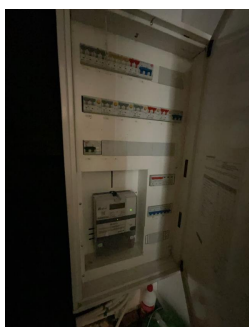
**Ja På bakgrunn av opplysninger og manglende dokumentasjon med samsvarserklæringer anbefales en utvidet kontroll av el-anlegget.**

## Generell kommentar

Bryterpanel bad kjeller er løst.

Kostnadsestimat er beregnet kostnader for utvidet kontroll, det er ikke medregnet eventuelle kostnader for utbedring som kan bli avdekket av en slik kontroll.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport

## TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det mangler varslingsanlegg i boligen, kun en eldre løs brannslukker er lokalisert i kjeller.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja Det er lokalisert et apparat i kjeller av eldre dato.**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det foreligger ingen opplysninger om drenering eller om det er utført påkostninger siden byggeår. Det er synlig at det er etablert ny dreneringsplast ved grunnmur.

Ny drenering opplyst etablert i 2015 av Jeløy Graveservice.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Kontaktperson

### Vurdering av avvik:

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

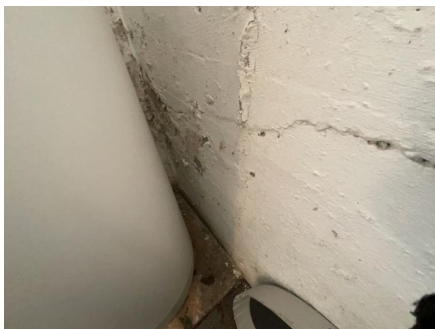
Dreneringsplast er ikke avsluttet med klemt list mot mur.  
Innvendig i kjeller er det synlig symptomer på fuktvandring.  
Det er opplyst i egenerklæringen at del av kjeller vaskerom oppleves som fuktig.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Sett i sammenheng med funn av fukt i vegg i kjeller tyder det på at eventuell drenering har nedsatt kapasitet.

# Tilstandsrapport



## 📍 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

### Vurdering av avvik:

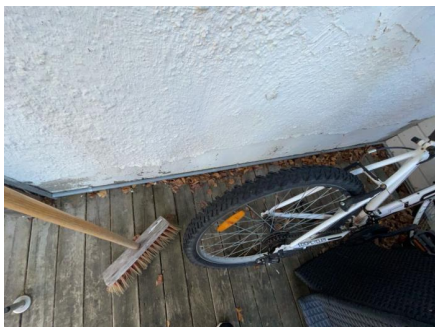
- Det er avvik:

Utvendige overflater har behov for vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold med overflater.



## 📍 TG 2 Terrengforhold

Terreng er opparbeidet inn mot vegger i kjeller.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

# Tilstandsrapport



## TG1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2015. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2015. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Anlegg opplyst etablert fra pumpehus (plassert på eiendommen) og inn til boligen i 2015.

**Årstill:** 2015

**Kilde:** Kontaktperson

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**  
**177 m<sup>2</sup>/177 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* Vindfang, 2 Trapperom, Kjøkken, Stue, 2 Bad, 5 Soverom, Stue/kjøkken, Gang, Vaskerom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 4 200 000**

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

**Kr 4 200 000**

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

**Markedsverdi**

**4 200 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**4 200 000**

## Markedsvurdering

Markedsverdien formidler takstmannens syn på normal salgsverdi av denne eiendom solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens marked. Markedsverdien er definert som den høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter er villige til å betale for eiendommen ved et slikt salg.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Patterødveien 29 ,1599 MOSS 180 m <sup>2</sup> 1969 4 sov		4 700 000				24 479
2 Patterødveien 39 B ,1599 MOSS 262 m <sup>2</sup> 1961 7 sov	21-01-2024	5 800 000	5 550 000		5 550 000	21 183

## Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Stipulerte kostnader	Kr.	40 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>40 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 950 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 700 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 700 000**

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 500 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 200 000</b>
--	------------	------------------



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i 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.

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	96			96	23
Kjeller	81			81	
<b>SUM</b>	<b>177</b>				<b>23</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>177</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang , Trapperom , Kjøkken , Stue , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad , Gang , Trapperom , Vaskerom		

### Kommentar

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.

Areal i kjeller er oppdelt i 2 ulike enheter uten muligheter for kontrollmåling, det er beregnet for areal mellom disse to enheter med 1,25 m2

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger foreligger ikke. Eier har opplyst at innredning/ombygging av areal i kjeller er søkt og godkjent. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for dette, ytterligere undersøkelser anbefales.

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Brannvegg i kjeller er avsluttet over og under trappevange, det foreligger ingen dokumentasjon for arbeidet utført i 2015.

### 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:* Soverom, stue/kjøkken i kjeller har lysarealer mindre en 10 % av gulvarealer. Takhøyden i kjeller er lav og varierer fra 2.09 til 2.31m

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	177	0

#### Kommentar

Enebolig

Del av kjeller er i bruk som vaskerom, denne delen av kjeller med trapperom har enkel utførelse men er medregnet som P-rom.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.11.2024	Ståle Frosterød	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	3	1366		0	1760.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Patterødveien 32

### Hjemmelshaver

Viken Eiendomsselskap AS

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beskrevet bolig ligger med kort vei til Moss sentrum, samt til strand og skog. Moss byr på et mangfold av muligheter og en rekke fasiliteter, enten man liker skog og mark, sjø og strand, eller det mer urbane liv. Sentrum, som ligger nær sjøen, har en rekke kaféer, restauranter, kino, teater, forretninger og Amfi kjøpesenter. Like utenfor sentrum finner man også Mosseporten Senter og Rygge Storsenter.

Flere populære badestrender, samt flotte tur- og rekreasjonsområder ligger i gangavstand fra sentrum, og Nesparken er det sentrale rekreasjonsområdet med turstier, grønne plener, strender og nyoppusset aktivitetshus.

I sentrum finner man Moss jernbanestasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden/Sverige. Toget til Oslo tar 40 min. Det er også fergeforbindelse med Vestfold v/Horten. Kjører man i 5 min. ut av sentrum, er man på E6, som tar en til Oslo og/eller Svinesund i løpet av ca.45 min.

### Adkomstvei

Adkomst over kommunal grunn.

### Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning, privat stikkledning.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilkoplest avløp via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsforholdet er ikke vurdert.

### Om tomten

Tomten har beliggenhet i skrånende terreng, noe opparbeidet.

### Tinglyste/andre forhold

Boligen inneholder to utleieleiligheter som på befaringsdagen var utleid.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Anders Kyvik		Ga opplysninger på mail/tlf.	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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 insiden 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/CO5102>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## Andre bilder



Drivhus



Trehytte