

Tilstandsrapport



Enebolig



Gamleveien 42, 1534 MOSS



MOSS kommune



gnr. 3, bnr. 881

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 20.05.2025

Rapportdato: 26.06.2025

Oppdragsnr.: 21049-1757

Referansenummer: FZ3001

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Amundsen Takst & Tilstandsanalyse AS utfører takstopppdrag innen verditaksering, tilstandsrapportering og tekniske vurderinger av både bolig og næringseiendom. Daglig leder Christian Amundsen har over 20 års erfaring fra bygge og eiendomsbransjen med bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder og eiendomsmegler.

Amundsen er utdannet takstingeniør (2005) ved Norsk Byggvurdering & Takstinstitutt (NBT) og har gjennomført en rekke etterutdanninger innen byggteknikk, skadevurdering og tilstandsrapportering. Firmaet er Godkjent våtromsbedrift og medlem av både Norsk Takst og NITO Norges Ingeniør og Teknologorganisasjon.

Alle oppdrag utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og standarder, herunder NS 3600, NS 3424 og NS 3940 med særlig fokus på integritet, kvalitet og faglig nøyaktighet. Virksomheten har samarbeid med flere aktører som blant annet Fremtind Forsikring og Tjenestetorget, og er anbefalt av Meglerportalen.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen omfatter en frittliggende enebolig oppført i 1952, fordelt over to etasjer med et samlet bruksareal (BRA-I) på 115 m².

Boligen fremstår med enkel standard og preges av høy alder, mangelfullt vedlikehold og tekniske avvik. Det er foretatt enkelte oppgraderinger, herunder ny kledning på deler av fasade og nyere taktekke.

Innvendig er det behov for omfattende rehabilitering og teknisk oppgradering.

Planløsning og rominndeling:

1. etasje (BRA-I: 57 m²): Entré, gang m/trapp, stue, kjøkken, bad, soverom og boder.

2. etasje (BRA-I: 58 m²): Entré, gang m/trapp, stue, kjøkken, bad og to soverom.

Loft: Ikke målt etter gjeldende regler.

Utearealer, hagestue og terrasser:

Terrasse: Vestvendt terrasse over garasje på ca. 32 m².

Terrasse: Ca. 10 m² ved inngangsparti.

Garasje: Frittstående, vegger og himling i betong, jordgulv og enkel port.

Våtrom:

Bad 1. etasje og 2. etasje: Begge bad er av eldre dato, må totalrenoveres.

Kjøkken:

Kjøkkenet i både 1 og 2. etasje med enkel standard og utførelse.

Tomt:

Tomten er opparbeidet med plenarealer og beplantning, skrånende mot vest med fall inn mot grunnmur. Manglende terrengavrenning og eldre drenering gir risiko for fuktskader. Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

For en nærmere og mer detaljert beskrivelse av overflater, innredninger og installasjoner henvises det til rapportens respektive kontrollpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein av alder ukjent. Besiktiget fra takfot.

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

Nivå av analysen:

Vurderingen av taktekingen er utført ved visuell kontroll fra bakkenivå og/eller tilgjengelige adkomstpunkter, eventuelt fra stige der dette har vært forsvarlig og mulig. Det er gjort observasjoner av tekkings type, alder, utførelse og synlige tilstand, herunder vurdering av mosevekst, skader, slitasje og avrenning. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt demontering av beslag, takstein (kun ved takfot), plater eller takrenner. For flate tak er inspeksjonen basert på visuell kontroll av overflate og synlige detaljer fra tilgjengelig posisjon. Skjulte konstruksjoner, undertak og festemidler er ikke kontrollert. For takflater som ikke er tilgjengelige, er vurderingen basert på observasjoner fra terreng, samt opplysninger fra eier om utførelse, alder og vedlikehold. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon eller mangelfull vedlikeholdstilstand vurderes ut fra alder, utførelse, materialtype og forventet levetid.

Det er etablert et takutstikk på baksiden av boligen ved inngangspartiet til 2. etasje. Utstikket er tekket med takshingel, besiktiget fra takfoten.

Nivå av analysen:

Vurderingen av taktekingen er utført ved visuell kontroll fra bakkenivå og/eller tilgjengelige adkomstpunkter, eventuelt fra stige der dette har vært forsvarlig og mulig. Det er gjort observasjoner av tekkings type, alder, utførelse og synlige tilstand, herunder vurdering av mosevekst, skader, slitasje og avrenning. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt demontering av beslag, takstein (kun ved takfot), plater eller takrenner. For flate tak er inspeksjonen basert på visuell kontroll av overflate og synlige detaljer fra tilgjengelig posisjon. Skjulte konstruksjoner, undertak og festemidler er ikke kontrollert. For takflater som ikke er tilgjengelige, er vurderingen basert på observasjoner fra terreng, samt opplysninger fra eier om utførelse, alder og vedlikehold. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon eller mangelfull vedlikeholdstilstand vurderes ut fra alder, utførelse, materialtype og forventet levetid.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål av ukjent alder.

*Det er montert stigetrinn til pipen og overtrukket pipehett.

Nivå av analysen:

Vurderingen av nedløp og beslag er utført ved visuell inspeksjon fra bakkenivå og/eller tilgjengelige adkomstpunkter. Det er gjort observasjoner av utførelse, materialtype, alder og synlig tilstand, samt kontrollert om vannavrenning fra tak og terrasser skjer på en hensiktsmessig og sikker måte. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt demontering av beslag, takrenner eller nedløpsrør. Tilstanden er vurdert ut fra alder, synlige forhold som korrosjon, lekkasje og deformasjon. Skjulte nedløp, samt beslag under tekking eller kledning, er ikke inspisert og vurderes ut fra alder, materialtype og forventet levetid. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, oppdemming, manglende overlapp eller feilmontering vurderes i forhold til risiko for vanninntrengning og behov for vedlikehold.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i plast.

Nivå av analysen:

Beskrivelse av eiendommen

Vurderingen av nedløp og beslag er utført ved visuell inspeksjon fra bakkenivå og/eller tilgjengelige adkomstpunkter. Det er gjort observasjoner av utførelse, materialtype, alder og synlig tilstand, samt kontrollert om vannavrenning fra tak og terrasser skjer på en hensiktsmessig og sikker måte. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt demontering av beslag, takrenner eller nedløpsrør. Tilstanden er vurdert ut fra alder, synlige forhold som korrosjon, lekkasje og deformasjon. Skjulte nedløp, samt beslag under tekking eller kledning, er ikke inspisert og vurderes ut fra alder, materialtype og forventet levetid. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, oppdemming, manglende overlapp eller feilmontering vurderes i forhold til risiko for vanninntrengning og behov for vedlikehold.

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra byggeår.

*Kledningen på sørveggen ble lokalt utbedret i 2012, mens øst- og vestveggene i ble lokalt utbedret i 2021.

Nivå av analysen:

Vurderingen er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige fasader. Det er vurdert materialtype, utførelse, alder og vedlikeholdstilstand, samt observert om det foreligger sprekker, deformasjoner, råte eller fuktskjolder som kan indikere konstruktive svakheter. Undersøkelser er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt åpning av kledning eller isolasjon. Vurderingen omfatter kun synlige overflater og tilslutninger mot tak og grunnmur. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader som ikke lot seg avdekke ved visuell kontroll fra bakkeplan. Fravær av synlige symptomer utelukker ikke skader i synlige og skjulte konstruksjoner.

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført som en sperrekonstruksjon i tre. Lufting fra rafter med bordtak som undertak.

Tilkomst til loftet skjer gjennom en dør fra 2. etasje.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll fra tilgjengelige deler av loft og takkonstruksjon. Det er ikke foretatt åpning av himling, undertak eller isolasjon, og skjulte skader eller konstruksjonsfeil kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av synlige konstruksjoner, med fokus på eventuelle tegn til fukt, skadedyr, lekkasje, deformasjoner, lufting, isolasjonsforhold og generelt vedlikeholdsbehov. Det er i tillegg utført enkle stikktaginger og fuktmålinger der det har vært indikasjoner på Konstruksjonssvikt. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1980, samt et vindu fra 2009.

Nivå av analysen:

Kun et representativt utvalg (stikkprøver) av vinduer er kontrollert ved åpning, funksjonstest og visuell inspeksjon. Avvik knyttet til vinduer som ikke er inspisert, kan derfor forekomme. Kjøper bes etterkontrollere alle vinduer før overtagelse. Boligen har malt ytterdør med glassfelt i 1.etasje og en malt ytterdør i 2.etasje, av ukjent alder

Nivå av analysen:

Utvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på

skade.

Boligen har en tilknyttet vestvendt terrasse oppført i betong, med et bruksareal på 32 m². Rekkverket på terrassen er utført i malt trevirke og under terrassen er det etablert garasje. Ved inngangspartiet er det oppført en terrasse på ca 10 m².

Nivå av analysen:

Undersøkelsen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater, konstruksjon, rekkverk og tilslutning mot yttervegg. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, demontering eller åpning av konstruksjon. Ved utkragede konstruksjoner registreres eventuelle symptomer på deformasjoner samt riss, sprekker, råte eller korrosjon ved konstruktiv innfesting eller bærende elementer (søyle/bjelke). Det vurderes fall, vannavrenning, tettesjikt og overflater (avskalling, riss/sprekker, råte eller korrosjon). Dersom tremmer, platting eller lignende hindrer tilgang til underliggende konstruksjon, angis dette og vurderes ut fra alder og forventet levetid. Terskelhøyde mot tilstøtende rom vurderes med hensyn til mulig vanninntrengning. Rekkverk kontrolleres med tanke på festepunkter, høyde og åpninger (barnesikring) i henhold til gjeldende forskrifter.

Utvendige trapper i betong.

Garasjen er oppført i direkte tilknytning til boligen og er utført med vegger og himling i betong. Gulvet har ikke fast dekke, men består av jordgrunn. Garasjeporten er av enkel konstruksjon i tre.

*Garasjen er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Det er påvist manglende vedlikehold og skader som krever tiltak for at garasjen skal kunne benyttes til formålet.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Vinylbelegg, laminat og betongdekke.
- Vegger: Malte plater og tapet.
- Himling: Himlingsplater.

Nivå av analysen:

Gulv, vegger og himling er vurdert ut fra visuelle observasjoner. Det er ikke foretatt flytting av tunge møbler eller demontering av fastmontert utstyr.

Boligen har et støpt betonggulv på grunn med tilfarere, uten isolasjon og diffusjonssperre i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

2.etasje:

Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv i gang på ca 2 m, 35 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.

1.etasje:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i gang på ca 2 m, 7 mm gjennom hele rommet.

Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Beskrivelse av eiendommen

Nivå av analysen:

Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av 2 relevante rom pr etasje, og bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep i konstruksjoner.

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Pipen er oppført i teglstein fra byggeåret, og det er installert vedovn både i stuen i 2. etasje og i stuen i 1.etasje. Sotluken er plassert i boden i 1.etasje.

*Ansvar for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer en visuell vurdering av synlige deler av skorstein, ildsted og tilhørende tilkoblinger der disse er tilgjengelige. Det er ikke foretatt kontroll av pipeløpet, eller åpning av lukkede konstruksjoner. Vurderingen omfatter synlige overflater innvendig i boligen på loft, samt pipeløp over tak der dette har vært tilgjengelig fra tak, takfot eller bakkenivå. Det er lagt vekt på observasjoner knyttet til synlige pipevanger, sprekker, sotutslag, misfarging, løse fuger, kondens eller tegn til lekkasje, samt generell funksjon og brannsikkerhet.

1.etasje ligger under terrengnivå, og enkelte innvendige vegger er utlektet fra grunnmuren.

Det ble utført hulltaking fra soverom i 1.etasje etter opplysninger fra selger om tidligere vanninntrenging.

Undersøkelsen avdekket at det er benyttet sponplater som er limt direkte på treullsementplater, som ble brukt som isolasjonsmateriale ved oppføring. Platene viser tydelige tegn på fuktpåvirkning.

På bakgrunn av påvist forhold ble det utført fuktmåling med en hammerelektrode i bunnsvill som viste fuktinnhold i trevirke på 27,2 vektprosent.

(Den kritiske grensen for treverk ligger på rundt 17–20 vektprosent, mens fibermetningspunktet ligger på ca. 30 vektprosent)

Nivå av analysen:

Undersøkelsen er gjennomført etter nivå 1 i henhold til NS 3600. Dette innebærer visuell kontroll av tilgjengelige overflater, supplert med hulltaking i utlektede veggkonstruksjoner mot grunnmur, der det har vært mest hensiktsmessig å gjennomføre fuktmålinger. Det er ikke foretatt destruktive inngrep i konstruksjonen, og det tas derfor et spesifikt forbehold om skjulte skader som ikke lot seg avdekke gjennom hulltaking eller visuell kontroll. Vurderingen bygger på alder, og observasjoner av synlige flater med fokus på tegn til fukt, misfarging, lukt, saltutslag, muggvekst, sprekkdannelser samt andre symptomer på fuktinntrenging. Det blir i tillegg utført søk på overflater og stikktakinger, der det har vært indikasjoner på

fukt eller konstruksjonssvikt.

Det er opplyst at boligen ikke har krypkjeller.

Boligen har en innvendig tretrapp mellom etasje med tette trappetrinn fra byggeåret.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell kontroll av trappeløp, rekkverk og innfestinger fra tilgjengelige sider, uten destruktive inngrep. Det er ikke foretatt demontering av trinn, opptrinn, vanger eller rekkverk, og skjulte skader eller svakheter kan derfor ikke utelukkes.

Vurderingen bygger på observasjoner av slitasje, skjevheter, sprekkdannelser, knirkelyder, rekkverksstabilitet og sikkerhet mot fall, samt kontroll av høyde, bredde og åpninger i rekkverk der dette har vært målbart.

Boligen har innvendige dører i trefiner fra byggeåret.

Nivå av analysen:

Innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet i 2. etasje fremstår som et eldre våtrom med tydelig behov for oppgradering.

Gulvet er belagt med vinylbelegg som viser markert slitasje, og det er registrert et større hull i belegget ved sluk. Dette medfører høy risiko for fuktinntrengning og påfølgende fuktskader. Veggene er kledd med marmorete baderomsplater, som også viser tegn til fuktpåvirkning og skader.

Badet er utstyrt med frittstående varmtvannsbereder, servantinnredning med skuffer og enkel servant, speil uten integrert belysning samt gulvmontert toalett. Rommet har vindu som gir godt dagslys og mulighet for naturlig ventilasjon.

Rørføringer er utført som åpne installasjoner og ført langs gulv og vegg. Det er ikke etablert tilfredsstillende tetting ved gjennomføringer, noe som ytterligere øker risikoen for fuktpåvirkning.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen

Bad

Badet i 1. etasje fremstår som et eldre våtrom med tydelig behov for oppgradering.

Gulvet er belagt med vinylbelegg, og veggene er kledd med baderomsplater. Innredningen består av vegghengt servant og gulvstående toalett.

Dusjsone er etablert i en ombygd nisje uten dusjdører eller dusjforheng.

Bak toalettet er det synlig soilrør i støpejern samt åpen rørføring for vann, uten tilstrekkelig skjerming eller tetting.

Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, hvor det er påvist unormale forhold tilknyttet våtsone.

Det ble gjennomført fuktmåling i bunnsvill ved bruk av Protimeter

Beskrivelse av eiendommen

MMS2, som viste et målt fuktinnhold på 20 vektprosent.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i 2. etasje er av eldre standard og utførelse. Innredningen har slette fronter i trefinér og benkeplate i laminat med nedfelt platetopp, integrert stekeovn samt en utslagsvask i stål med tilhørende blandebatteri. Over platetopp en det etablert en ventilator.

Gulvet er belagt med eldre laminat, med synlige skader og høy bruksslitasje. Rommet har god tilgang på naturlig lys via store vindusflater.

Nivå av analysen:

Vurderingen av kjøkken er utført ved visuell inspeksjon av overflater, innredning, benkeplate og tilkoblinger for vann og avløp. Det er foretatt enkel funksjonskontroll av vannkran, og avløp. Det er ikke utført demontering av skap, benkeplater, sokler eller integrerte enheter. Det er heller ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller kontroll bak innredning. Tilkoblinger til oppvaskmaskin, kjøleskap med vann, varmtvannsbereider, komfyrvakt, og eventuelle andre installasjoner er vurdert visuelt. Det er kontrollert for lekkasjesikring og om krav til automatisk lekkasjestopper er oppfylt i rom uten sluk. Avvik eller risikoforhold som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll, kan forekomme.

Kjøkkenventilator er plassert i skap over platetoppen med avtrekk ut.

Kjøkkenet i 1. etasje har en enkel standard og utførelse.

Innredningen har slette fronter og fremstår som eldre, men er delvis oppgradert med enkelte nyere komponenter. Benkeplaten er i laminat med integrert vask og koketopp.

Det er etablert enkelte åpne hyller og uferdige løsninger. Kjøkkenventilator er ikke montert.

Rommet har godt dagslys fra to store vinduer med hyggelig utsyn mot hagen, og det er etablert en spiseplass i enden av rommet.

Nivå av analysen:

Vurderingen av kjøkken er utført ved visuell inspeksjon av overflater, innredning, benkeplate og tilkoblinger for vann og avløp. Det er foretatt enkel funksjonskontroll av vannkran, og avløp. Det er ikke utført demontering av skap, benkeplater, sokler eller integrerte enheter. Det er heller ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller kontroll bak innredning. Tilkoblinger til oppvaskmaskin, kjøleskap med vann, varmtvannsbereider, komfyrvakt, og eventuelle andre installasjoner er vurdert visuelt. Det er kontrollert for lekkasjesikring og om krav til automatisk lekkasjestopper er oppfylt i rom uten sluk. Avvik eller risikoforhold som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll, kan forekomme.

Det er ikke etablert kjøkkenventilator i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør i kobber fra byggeåret, med stoppekran plassert i 1. etasje.

Nivå av analysen:

Vurderingen av vannledninger er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer og tilkoblinger, samt registrering av rørtype, materiale og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller skap som krever inngrep. Skjulte rørføringer i vegger, gulv eller sjakter er ikke inspisert. For rør-i-rør-systemer er vurderingen basert på tilgjengelig fordelerskap, inkludert kontroll av skapavløp og merking av rør.

Det er kontrollert om anlegget har lett tilgjengelig og merket hovedstoppekrane, og om krav til lekkasjesikring i rom uten sluk (automatisk lekkasjestopper) er oppfylt.

Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse kontrolleres, og vurderes ut fra alder, utførelse og tilstand.

Avløpsrør av plast og støpejern fra byggeåret. Lufting av kloakk er ført ut og over tak.

Staking kan gjøres via stakeluke på bad i 1. etasje.

Nivå av analysen:

Vurderingen av avløpsrør er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer, tilkoblinger og synlige deler av avløpssystemet. Det er registrert materialtype, dimensjon og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen er basert på ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, sjakter eller gulv. Skjulte avløpsrør i vegger, dekker og bakkenivå er ikke inspisert. Det er heller ikke utført kamerainspeksjon, tetthetsprøving eller spyling av rør. Tilgjengelige rørføringer, vannlåser og tilkoblinger ved servanter, kjøkken, vaskerom og våtrom er kontrollert visuelt for tegn til lekkasje, eller kondens. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse er kontrollert og vurdert ut fra alder, materiale og teknisk tilstand.

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vindu og vegg.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av ventilasjonsanlegget og dets komponenter der disse er tilgjengelige. Det er ikke foretatt demontering av ventiler, kanaler eller aggregat, og skjulte feil eller mangler i anleggets funksjon kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av tilstedeværende ventilasjonsløsning (naturlig, mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon), synlig tilstand på ventiler, avtrekk og tilluftsåpninger, samt enkel funksjonskontroll ved merking av luftstrøm der dette har vært mulig. Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller trykkforhold.

Boligens varmekilder består av vedovn i stue 2 og 1. etasje, mens øvrige rom har elektrisk oppvarming via panelovner eller lignende. Det er etablert en ca. 200 liters varmtvannsbereider fra 2002, plassert på badet i 2. etasje.

*Varmtvannsbereideren er tilkoblet via stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.

Nivå for analysen:

Vurderingen av varmtvannsbereider er utført ved visuell inspeksjon av plassering, tilkoblinger, alder og merking. Det er kontrollert om bereideren er hensiktsmessig plassert i forhold til byggets utforming og krav til lekkasjesikring. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive

Beskrivelse av eiendommen

metoder, og det er ikke foretatt demontering eller åpning av konstruksjoner for å få tilkomst til berederen. Visuell kontroll omfatter tilkoblinger for vann og avløp, sikkerhetsventil og eventuelt trau eller annen form for oppsamling ved lekkasje. Det vurderes om krav til lekkasjestopper og kontrollert avløp fra sikkerhetsventil er oppfylt, særlig der berederen er plassert i rom uten sluk. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller mangelfull festing/avløp kontrolleres og vurderes ut fra alder, utførelse og forskriftsmessig løsning. Takstmannen besitter ikke spesialkompetanse innen VVS-tekniske installasjoner, og vurderingen er begrenset til visuelt observerbare forhold.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i 1. etasje.

Hovedsikring 63 amp

*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 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 brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet. Fuksikring og drenering fra byggeåret.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av synlige deler av dreneringssystemet og grunnmurskonstruksjonen fra utvendig terreng og eventuelt fra innvendige rom mot terreng. Det er ikke foretatt oppgraving eller destruktive inngrep, og dreneringens tilstand er derfor i hovedsak vurdert ut fra alder, type, synlige symptomer og observasjoner. Vurderingen bygger på observasjoner av terrengfall, overflatevann, fukt, saltutslag og vegetasjon langs grunnmur, samt eventuelle indikasjoner på svikt i drenering eller manglende utvendig fuksikring.

Grunnmur i betong, isolert med treullsementplater, og har en armert betongsåle som fundament.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av tilgjengelige overflater av grunnmur fra utvendig og innvendig side, uten destruktive inngrep. Det er ikke foretatt oppgraving eller åpning av konstruksjonen, og skjulte skader eller feil kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjoner av sprekker, riss, saltutslag, misfarging, fuktmerker og eventuelle deformasjoner, samt tegn til setninger eller bevegelse.

Eiendommen ligger i et skrånede terreng fra vest.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen er basert på visuell vurdering av terrengforholdene rundt bygningen. Det er gjort observasjoner av terrengtype,

helningsforhold, overflatevann og om det er tilfredsstillende avrenning fra bygningen. Vurderingen bygger på visuelle observasjoner på stedet, supplert med generelle vurderinger basert på tilgjengelig informasjon fra Kartverket, NVE og NGI. Det er ikke gjennomført grunnundersøkelser, nivåmålinger eller oppgraving, og skjulte forhold under terreng er derfor ikke vurdert. Utvendige avløpsrør av støpejern og vannledning av kobber. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Det er fremlagt dokumentasjon på sanering av nedgravd oljetank 24.07.2019.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kontroll av godkjente byggetegninger opp mot dagens løsning viser at badet i 1. etasje er utvidet i forhold til opprinnelig prosjektert planløsning.

Loftet er ombygd og innredet med soverom. Rommet er imidlertid ikke formelt bruksendret og ikke godkjent til varig oppholdsrom.

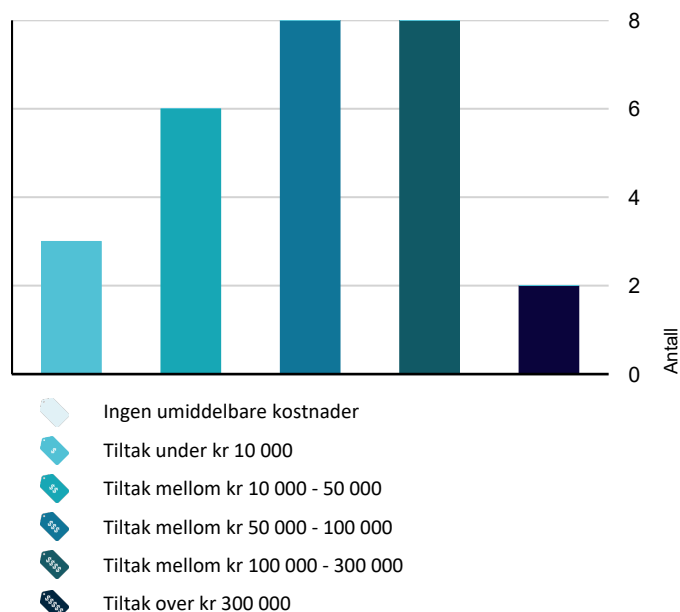
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Metode- og standardgrunnlag:

Tilstandsanalysen er utført etter NS 3600:2018 (tilstandsrapport ved salg av bolig). Analysen er visuell, uten destruktive inngrep, og omfang/undersøkelsesplikt følger Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Skjulte konstruksjoner kontrolleres ikke utover det som kan avdekkes av visuell inspeksjon, (hulling i rom under terreng og våtrom) samt tilgjengelig dokumentasjon. Når ytterligere undersøkelser er påkrevd, anbefales dette uttrykkelig i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Taktekkning - takutstikk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert omfattende råteskader. Tekkingen og beslagløsningene har påviste utettheter og er tydelig nedslitt. Arbeidene er ikke utført fagmessig.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggeomeldingstidspunktet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Nedløp og beslag - takutstikk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takrenner/nedløp har store lekkasjer og deformasjoner.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Veggen mot soverom i 1. etasje er delvis åpnet som følge av påvist fuktpåvirkning. Det vurderes som nødvendig å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av skadene og avdekke eventuelle skjulte fukt- og råteskader.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Bærende og sentrale deler av takkonstruksjonen er fjernet.
Det er synlige tegn på fuktpåvirkning i form av misfarging og fuktmerker på undertaket og sperrene, noe som indikerer kondens og/eller lekkasjer. Det ble ikke påvist en pågående lekkasje på befaringsstidspunktet.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist flere vinduer med fukt/råteskader.

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Døren i 2. etasje har påviste avvik rundt innsettsdetaljer, og i tillegg treffer døren takutstikket når man åpner døren.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Karmene i dører er værslitte.

Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det påvises avvik i fallforholdet på terrassen over garasjen, og manglende tettesjikt på dekke.

Det er i tillegg registrert skader, sprekker og dype riss i betongen flere steder.

Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm, noe som er for lavt i henhold til kravene i TEK17, hvor kravet er minimum 1 meter.
Rekkverket bærer samtidig preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Det mangler også rekkverk på deler av terrasse og veranda der høydeforskjellen overstiger 0,5 meter.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Betongtrapp har sprekker/skader.

Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Overflatene i boligen bærer preg av omfattende slitasje og skader.

Det er tydelige merker, misfarging, avskalling og generell høy slitasje på både gulv, vegger og tak.
Det er i tillegg tydelig at det har vært røykt innendørs over lengre tid, noe som har ført til kraftig og vedvarende røyklukt i rommene.

Vegger og himlinger har gulnet betydelig som følge av nikotin- og tjærestoffer fra røyken.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Eier har opplyst i egenerklæringen om aktivitet fra skadedyr i boligen.

Gulvet i 1. etasje er oppført med tilfarerkonstruksjon og fremstår som tydelig fuktpåvirket.
Med bakgrunn i at dreneringen er fra byggeåret, samt at terrengforholdene har fall inn mot bygningen, vurderes risikoen som høy for fukt- og råteskader i gulvkonstruksjonen.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipevanger er ikke synlige.

For eldre piper som denne er oppgradering vanlig, og det anbefales installasjon av ny innmat eller røykrør for å forbedre sikkerhet og funksjonalitet.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i veggkonstruksjoner og gulv.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappene bærer preg av høy alder og slitasje.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Det er påvist store skader på vannrørene.

Det er irr på rør.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Avløpsrør av jern har rustskader

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer plassert i 1.etasje.

Hovedsikring 63 amp

*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 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.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Fram til 1960-årene var den tradisjonelle fuktbeskyttelsen av kjelleryttervegger basert på drenerende masser av grus, drensør i betong eller tegl, og en kald asfaltpåstrykning (goudron) utenpå pussen. Et problem med denne typen konstruksjoner er at de drenerende massene har hatt varierende kapasitet og dårlig kapillærbrytende funksjon, og at asfaltstrykningen ikke ble helt tett.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsoner). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Våtrom > 2.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Sammendrag av boligens tilstand



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist at overflater har omfattende skader.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

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

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Garasje

[Gå til side](#)



Innvendig > Kryp Kjeller

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dørene bærer preg av manglende vedlikehold, hvorav enkelte tar i karm ved lukking.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

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



Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

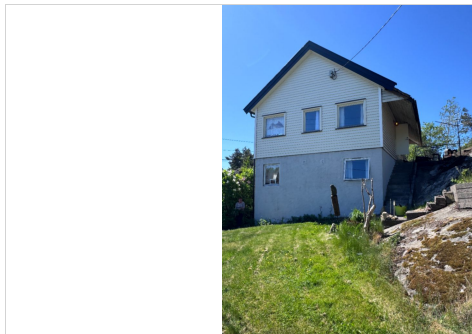
Ventilatoren er preget av høy alder og slitasje



Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1952

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere takstrapport

Anvendelse
Benyttes til boligformål.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

	Bad	Bytte av servant og toalett 1 etasje i 2024, utført av Sentrum Rør. Bytte av toalett 2. etasje i 2010.
	Yttervegg	Lokal utbedring av kledning på sørvegg i 2012, øst og vestvegg i 2021. Byttet ytterdører, ukjent årstall. Arbeider utført som egeninnsats og ufaglært.
2010	Elektrisk anlegg	Sikringsskap og deler av ledningsnett er oppgradert
2019	Sanering av nedgravd oljetank.	

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein av alder ukjent. Besiktiget fra takfot.

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

Nivå av analysen:

Vurderingen av taktekingen er utført ved visuell kontroll fra bakkenivå og/eller tilgjengelige adkomstpunkter, eventuelt fra stige der dette har vært forsvarlig og mulig. Det er gjort observasjoner av tekingens type, alder, utførelse og synlige tilstand, herunder vurdering av mosevekst, skader, slitasje og avrenning. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt demontering av beslag, takstein (kun ved takfot), plater eller takrenner. For flate tak er inspeksjonen basert på visuell kontroll av overflate og synlige detaljer fra tilgjengelig posisjon. Skjulte konstruksjoner, undertak og festemidler er ikke kontrollert. For takflater som ikke er tilgjengelige, er vurderingen basert på observasjoner fra terreng, samt opplysninger fra eier om utførelse, alder og vedlikehold. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon eller mangelfull vedlikeholdstilstand vurderes ut fra alder, utførelse, materialtype og forventet levetid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og planlegge utskiftning av takteking og undertak innen rimelig tid, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å utsette tiltak kan være økt risiko for vannlekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

Takteking - takutstikk

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Det er etablert et takutstikk på baksiden av boligen ved inngangspartiet til 2. etasje. Utstikket er tekket med takshingel, besiktiget fra takfoten.

Nivå av analysen:

Vurderingen av taktekingen er utført ved visuell kontroll fra bakkenivå og/eller tilgjengelige adkomstpunkter, eventuelt fra stige der dette har vært forsvarlig og mulig. Det er gjort observasjoner av tekkingens type, alder, utførelse og synlige tilstand, herunder vurdering av mosevekst, skader, slitasje og avrenning. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt demontering av beslag, takstein (kun ved takfot), plater eller takrenner. For flate tak er inspeksjonen basert på visuell kontroll av overflate og synlige detaljer fra tilgjengelig posisjon. Skjulte konstruksjoner, undertak og festemidler er ikke kontrollert. For takflater som ikke er tilgjengelige, er vurderingen basert på observasjoner fra terreng, samt opplysninger fra eier om utførelse, alder og vedlikehold. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon eller mangelfull vedlikeholdstilstand vurderes ut fra alder, utførelse, materialtype og forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert omfattende råteskader. Tekkingen og beslagløsningene har påviste utetheter og er tydelig nedslitt. Arbeidene er ikke utført fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres fullstendig utbedring eller utskifting av takutstikket, inkludert tekking og beslag, for å hindre videre råteskader og lekkasjer.

Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for vanninntrengning, ytterligere skade på konstruksjonen og potensielt kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimatet kan endre seg etter at hele skadeomfanget er avdekket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål av ukjent alder.

*Det er montert stigetrinn til pipen og overtrukket pipehatt.

Nivå av analysen:

Vurderingen av nedløp og beslag er utført ved visuell inspeksjon fra bakkenivå og/eller tilgjengelige adkomstpunkter. Det er gjort observasjoner av utførelse, materialtype, alder og synlig tilstand, samt kontrollert om vannavrenning fra tak og terrasser skjer på en hensiktsmessig og sikker måte. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt demontering av beslag, takrenner eller nedløpsrør. Tilstanden er vurdert ut fra alder, synlige forhold som korrosjon, lekkasje og deformasjon. Skjulte nedløp, samt beslag under tekking eller kledning, er ikke inspisert og vurderes ut fra alder, materialtype og forventet levetid. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, oppdemming, manglende overlapp eller feilmontering vurderes i forhold til risiko for vanninntrengning og behov for vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Snøfangere bør monteres på taket for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet, og for å redusere risikoen for personskader eller materielle skader som følge av snø- og isras.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 3 Nedløp og beslag - takutstikk

Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag er utført i plast.

Nivå av analysen:

Vurderingen av nedløp og beslag er utført ved visuell inspeksjon fra bakkenivå og/eller tilgjengelige adkomstpunkter. Det er gjort observasjoner av utførelse, materialtype, alder og synlig tilstand, samt kontrollert om vannavrenning fra tak og terrasser skjer på en hensiktsmessig og sikker måte. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt demontering av beslag, takrenner eller nedløpsrør. Tilstanden er vurdert ut fra alder, synlige forhold som korrosjon, lekkasje og deformasjon. Skjulte nedløp, samt beslag under tekking eller kledning, er ikke inspisert og vurderes ut fra alder, materialtype og forventet levetid. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, oppdemming, manglende overlapp eller feilmontering vurderes i forhold til risiko for vanninntrengning og behov for vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takrenner/nedløp har store lekkasjer og deformasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å hindre fuktskader på bygningskonstruksjonen. Takrenner, nedløp og beslag med store lekkasjer og deformasjoner bør utbedres eller skiftes ut for å unngå vanninntrengning og påfølgende skader på fasade og grunnmur. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fukt- og vannskader, samt forringelse av byggets levetid og økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra byggeår.

*Kledningen på sørveggen ble lokalt utbedret i 2012, mens øst- og vestveggene i ble lokalt utbedret i 2021.

Nivå av analysen:

Vurderingen er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige fasader. Det er vurdert materialtype, utførelse, alder og vedlikeholdstilstand, samt observert om det foreligger sprekker, deformasjoner, råte eller fuktskjolder som kan indikere konstruktive svakheter. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt åpning av kledning eller isolasjon. Vurderingen omfatter kun synlige overflater og tilslutninger mot tak og grunnmur. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader som ikke lot seg avdekke ved visuell kontroll fra bakkeplan. Fravær av synlige symptomer utelukker ikke skader i synlige og skjulte konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Veggen mot soverom i 1. etasje er delvis åpnet som følge av påvist fuktpåvirkning. Det vurderes som nødvendig å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av skadene og avdekke eventuelle skjulte fukt- og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å redusere risikoen for fuktskader og råte i trekonstruksjonen.

Råteskadet bordkledning må skiftes ut for å hindre videre utvikling av skader og for å beskytte underliggende konstruksjoner mot fukt og råte.

Det anbefales å montere musesperre i nedre kant av konstruksjonen for å forhindre at skadedyr får tilgang til bygningen.

Videre undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av fukt- og råteskader, i veggkonstruksjon på soverom i 2. etasje, for å unngå skjulte skader som kan svekke konstruksjonens bæreevne og innneklima.

Et endelig kostnadsestimat kan først fastsettes når hele skadeomfanget er kartlagt. Estimater som fremgår av rapporten gjelder kun lokale utbedringer. Skjulte skader i veggkonstruksjon, eller om kledningen skal luftes i henhold til korrekt utførelse er ikke inkludert i estimatet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råteskader

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført som en sperrekonstruksjon i tre. Lufting fra rafter med bordtak som undertak. Tilkost til loftet skjer gjennom en dør fra 2. etasje.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll fra tilgjengelige deler av loft og takkonstruksjon. Det er ikke foretatt åpning av himling, undertak eller isolasjon, og skjulte skader eller konstruksjonsfeil kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av synlige konstruksjoner, med fokus på eventuelle tegn til fukt, skadedyr, lekkasje, deformasjoner, lufting, isolasjonsforhold og generelt vedlikeholdsbehov. Det er i tillegg utført enkle stikktakinger og fuktmålinger der det har vært indikasjoner på konstruksjonssvikt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Bærende og sentrale deler av takkonstruksjonen er fjernet.

Det er synlige tegn på fuktpåvirkning i form av misfarging og fuktmerker på undertaket og sperrene, noe som indikerer kondens og/eller lekkasjer. Det ble ikke påvist en pågående lekkasje på befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bærende deler av takkonstruksjonen må reetableres eller forsterkes av kvalifisert fagperson for å sikre konstruksjonens stabilitet og bæreevne. Statikk for inngrep MÅ dokumenteres.

Videre bør årsaken til fuktpåvirkningen kartlegges og nødvendige utbedringer gjennomføres for å hindre videre lekkasjer og fuktskader.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for konstruksjonssvikt, råte- og soppdannelse, samt redusert levetid for takkonstruksjonen.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt hele skadeområdet før et endelig kostnadsestimat kan fastsettes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 3 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1980, samt et vindu fra 2009.

Nivå av analysen:

Kun et representativt utvalg (stikkprøver) av vinduer er kontrollert ved åpning, funksjonstest og visuell inspeksjon. Avvik knyttet til vinduer som ikke er inspisert, kan derfor forekomme. Kjøper bes etterkontrollere alle vinduer før overtagelse.

Årstill: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist flere vinduer med fukt/råteskader.

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Punkterte eller sprukne glassruter bør skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre ytterligere skader.

Vinduer med fukt- eller råteskader må utbedres eller byttes for å unngå forverring av skadene og redusert funksjon.

Vanskelig å åpne eller lukke vinduer bør utbedres for å sikre tilfredsstillende bruk og ventilasjon.

Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader, redusert innneklima og risiko for ytterligere bygningsskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 3 Dører

Boligen har malt ytterdør med glassfelt i 1.etasje og en malt ytterdør i 2.etasje, av ukjent alder

Nivå av analysen:

Utvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karm eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Døren i 2.etasje har påviste avvik rundt innsettsdetaljer, og i tillegg treffer døren takutstikket når man åpner døren.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Karmene i dører er værslitte.

Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres fagmessig utbedring av utvendige beslagsløsninger og innsettsdetaljer for å hindre vanninntrenging og ytterligere skader på konstruksjonen.

Døren i 2. etasje må i tillegg justeres slik at den ikke treffer takutstikket ved åpning, for å unngå skade på både dør og takutstikk.

Utettheter mellom dørblad og karm må tettes for å redusere varmetap og forhindre kald trekk.

Værslitte karm bør overflatebehandles eller eventuelt skiftes ut for å forlenge levetiden og opprettholde funksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Boligen har en tilknyttet vestvendt terrasse oppført i betong, med et bruksareal på 32 m². Rekkverket på terrassen er utført i malt trevirke og under terrassen er det etablert garasje. Ved inngangspartiet er det oppført en terrasse på ca 10 m².

Nivå av analysen:

Undersøkelsen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater, konstruksjon, rekkverk og tilslutning mot yttervegg. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, demontering eller åpning av konstruksjon. Ved utkragede konstruksjoner registreres eventuelle symptomer på deformasjoner samt riss, sprekker, råte eller korrosjon ved konstruktiv innfesting eller bærende elementer (søyle/bjelke). Det vurderes fall, vannavrenning, tettesjikt og overflater (avskalling, riss/sprekker, råte eller korrosjon). Dersom tremmer, platting eller lignende hindrer tilgang til underliggende konstruksjon, angis dette og vurderes ut fra alder og forventet levetid. Terskelhøyde mot tilstøtende rom vurderes med hensyn til mulig vanninntrenging. Rekkverk kontrolleres med tanke på festepunkter, høyde og åpninger (barnesikring) i henhold til gjeldende forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det påvises avvik i fallforholdet på terrassen over garasjen, og manglende tettesjikt på dekke.

Det er i tillegg registrert skader, sprekker og dype riss i betongen flere steder.

Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm, noe som er for lavt i henhold til kravene i TEK17, hvor kravet er minimum 1 meter. Rekkverket bærer samtidig preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Det mangler også rekkverk på deler av terrasse og veranda der høydeforskjellen overstiger 0,5 meter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende fall og tettesjikt på terrassen over garasjen for å hindre vanninntrenging og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

Skader, sprekker og dype riss i betongen bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for fukt- og frostsprengning.

Rekkverket bør utbedres og vedlikeholdes, samt at høyden bør økes til minimum 1 meter for å oppfylle gjeldende sikkerhetskrav og redusere risikoen for fallulykker, dog ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Manglende rekkverk på deler av terrasse og terrasse i 1. etasje må monteres for å ivareta personsikkerheten og forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongtrapp har sprekker/skader.

Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker og skader i betongtrappen bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for personskade. Rekkverk bør monteres for å ivareta sikkerheten og forhindre fallulykker.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG IU Garasje

Garasjen er oppført i direkte tilknytning til boligen og er utført med vegger og himling i betong. Gulvet har ikke fast dekke, men består av jordgrunn. Garasjeporten er av enkel konstruksjon i tre.

*Garasjen er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Det er påvist manglende vedlikehold og skader som krever tiltak for at garasjen skal kunne benyttes til formålet.

INNSENDIG

! TG 3 Overflater

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Vinylbelegg, laminat og betongdekke.
- Vegger: Malte plater og tapet.
- Himling: Himlingsplater.

Nivå av analysen:

Gulv, vegger og himling er vurdert ut fra visuelle observasjoner. Det er ikke foretatt flytting av tunge møbler eller demontering av fastmontert utstyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene i boligen bærer preg av omfattende slitasje og skader.

Det er tydelige merker, misfarging, avskalling og generell høy slitasje på både gulv, vegger og tak.

Det er i tillegg tydelig at det har vært røykt innendørs over lengre tid, noe som har ført til kraftig og vedvarende røyklukt i rommene.

Vegger og himlinger har gulnet betydelig som følge av nikotin- og tjærestoffer fra røyken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må påregnes betydelige rehabiliterings- og oppgraderingsarbeider i boligen.

På bakgrunn av påviste skader og forurensning fra nikotin- og tjærestoffer som følge av røyking, vurderes det som nødvendig å skifte ut berørte overflater.

Overflatebehandling alene kan ikke forventes å gi tilfredsstillende fjerning av røyklukt.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være vedvarende lukt, redusert innemiljø og estetisk forringelse, samt risiko for at skader forverres over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har et støpt betonggulv på grunn med tilfarere, uten isolasjon og diffusjonssperre i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

2.etasje:

Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv i gang på ca 2 m, 35 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.

1.etasje:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i gang på ca 2 m, 7 mm gjennom hele rommet.

Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Nivå av analysen:

Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av 2 relevante rom pr etasje, og bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Eier har opplyst i egenerklæringen om aktivitet fra skadedyr i boligen.

Gulvet i 1. etasje er oppført med tilfarerkonstruksjon og fremstår som tydelig fuktpåvirket.

Med bakgrunn i at dreneringen er fra byggeåret, samt at terrengforholdene har fall inn mot bygningen, vurderes risikoen som høy for fukt- og råteskader i gulvkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av skjevheter og eventuelle skader i etasjeskiller og gulvkonstruksjon.

Tiltak for å bedre drenering og terrengforhold rundt bygningen bør iverksettes for å redusere risikoen for fremtidige fukt- og råteskader.

Konsekvensen av manglende utbedring kan være videre utvikling av skjevheter, økt risiko for råte, sopp og skadedyr, samt redusert bokomfort og levetid på konstruksjonen.

Et kostnadsestimat for utbedring kan ikke fastsettes før det er gjennomført en grundigere undersøkelse av konstruksjonen.

Estimatet i rapporten er kun for ytterligere undersøkelser via destruktive inngrep, eventuelle utbedringer vil måtte kostnadsberegnes etter at forholdene er avdekket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Radon

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Statens Strålevern anbefaler at man måler radon i alle boliger og på alle arbeidsplasser som befinner seg lavere enn tredje etasje over bakkenivå. I boliger hvor boligeieren selv bor er dette en anbefaling, men dersom man leier ut, eller har lokaler der det drives næringsvirksomhet, er det krav om at eieren skal foreta målinger

Pipe og ildsted

Pipen er oppført i teglstein fra byggeåret, og det er installert vedovn både i stuen i 2. etasje og i stuen i 1.etasje. Sotluken er plassert i boden i 1.etasje.

*Ansaret for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer en visuell vurdering av synlige deler av skorstein, ildsted og tilhørende tilkoblinger der disse er tilgjengelige. Det er ikke foretatt kontroll av pipeløpet, eller åpning av lukkede konstruksjoner. Vurderingen omfatter synlige overflater innvendig i boligen på loft, samt pipeløp over tak der dette har vært tilgjengelig fra tak, takfot eller bakkenivå. Det er lagt vekt på observasjoner knyttet til synlige pipevanger, sprekker, sotutslag, misfarging, løse fuger, kondens eller tegn til lekkasje, samt generell funksjon og brannsikkerhet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipevanger er ikke synlige.

For eldre piper som denne er oppgradering vanlig, og det anbefales installasjon av ny innmat eller røykrør for å forbedre sikkerhet og funksjonalitet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av pipens tilstand, spesielt siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og pipevanger ikke er synlige.

Oppgradering med ny innmat eller røykrør anbefales for å forbedre sikkerhet og funksjonalitet, og for å redusere risikoen for brann eller lekkasjer som følge av aldring og skjulte skader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

1. etasje ligger under terrengnivå, og enkelte innvendige vegger er utlektet fra grunnmuren.

Det ble utført hulltaking fra soverom i 1. etasje etter opplysninger fra selger om tidligere vanninntrenging.

Undersøkelsen avdekket at det er benyttet sponplater som er limt direkte på treullsementplater, som ble brukt som isolasjonsmateriale ved oppføring. Platene viser tydelige tegn på fuktpåvirkning.

På bakgrunn av påvist forhold ble det utført fuktmåling med en hammerelektrode i bunnsvill som viste fukttinnhold i trevirke på 27,2 vektprosent.

(Den kritiske grensen for treverk ligger på rundt 17–20 vektprosent, mens fibermetningspunktet ligger på ca. 30 vektprosent)

Nivå av analysen:

Undersøkelsen er gjennomført etter nivå 1 i henhold til NS 3600. Dette innebærer visuell kontroll av tilgjengelige overflater, supplert med hulltaking i utlektede veggkonstruksjoner mot grunnmur, der det har vært mest hensiktsmessig å gjennomføre fuktmålinger. Det er ikke foretatt destruktive inngrep i konstruksjonen, og det tas derfor et spesifikt forbehold om skjulte skader som ikke lot seg avdekke gjennom hulltaking eller visuell kontroll. Vurderingen bygger på alder, og observasjoner av synlige flater med fokus på tegn til fukt, misfarging, lukt, saltutslag, muggvekst, sprekkeformasjoner samt andre symptomer på fuktinntrenging. Det blir i tillegg utført søk på overflater og stikktaginger, der det har vært indikasjoner på fukt eller konstruksjonssvikt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrengning i veggkonstruksjoner og gulv.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktskader og redusere fuktinntrengning i vegg- og gulvkonstruksjoner, for å unngå videre utvikling av råte, mugg og strukturelle skader.

Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av skadene, da skjulte skader kan forekomme. Manglende utbedring kan medføre helserisiko og redusert levetid for konstruksjonen.

Tiltak må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



27,2 vektprosent

! TG IU Kryp Kjeller

Det er opplyst at boligen ikke har krypkjeller.

! TG 3 Innvendige trapper

Boligen har en innvendig tretrapp mellom etasje med tette trappetrinn fra byggeåret.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell kontroll av trappeløp, rekkverk og innfestinger fra tilgjengelige sider, uten destruktive inngrep. Det er ikke foretatt demontering av trinn, opptrinn, vanger eller rekkverk, og skjulte skader eller svakheter kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjoner av slitasje, skjevhet, sprekkeformasjoner, knirkelyder, rekkverksstabilitet og sikkerhet mot fall, samt kontroll av høyde, bredde og åpninger i rekkverk der dette har vært målbart.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappene bærer preg av høy alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Håndløper bør monteres på vegg for å øke sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut trappen, da den er bratt, lite egnet mellom boligrom og preget av høy alder og slitasje.

Manglende tiltak kan medføre økt fare for fallskader og redusert brukervennlighet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Innvendige dører

Boligen har innvendige dører i trefiner fra byggeåret.

Nivå av analysen:

Innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene bærer preg av manglende vedlikehold, hvorav enkelte tar i karm ved lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør vedlikeholdes og justeres slik at de ikke tar i karm ved lukking.

Dersom tiltak ikke utføres, vil slitasje og funksjonsproblemer kunne forverres, noe som kan føre til behov for utskifting på sikt.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet i 2. etasje fremstår som et eldre våtrom med tydelig behov for oppgradering. Gulvet er belagt med vinylbelegg som viser markert slitasje, og det er registrert et større hull i belegget ved sluk. Dette medfører høy risiko for fuktinntrengning og påfølgende fuktskader. Veggene er kledd med marmorerte baderomsplater, som også viser tegn til fuktpåvirkning og skader.

Badet er utstyrt med frittstående varmtvannsbereder, servantinnredning med skuffer og enkel servant, speil uten integrert belysning samt gulvmontert toalett. Rommet har vindu som gir godt dagslys og mulighet for naturlig ventilasjon.

Rørføringer er utført som åpne installasjoner og ført langs gulv og vegg. Det er ikke etablert tilfredsstillende tetting ved gjennomføringer, noe som ytterligere øker risikoen for fuktpåvirkning.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000



2. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat henger sammen med totalrenovering av badet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet i 1. etasje fremstår som et eldre våtrom med tydelig behov for oppgradering.

Gulvet er belagt med vinylbelegg, og veggene er kledd med baderomsplater. Innredningen består av vegghengt servant og gulvstående toalett. Dusjsone er etablert i en ombygd nisje uten dusjdører eller dusjforheng.

Bak toalettet er det synlig soilrør i støpejern samt åpen rørføring for vann, uten tilstrekkelig skjerming eller tetting.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1.ETASJE > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, hvor det er påvist unormale forhold tilknyttet våtsone.

Det ble gjennomført fuktmåling i bunnsvill ved bruk av Protimeter MMS2, som viste et målt fukttinnhold på 20 vektprosent.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedring av skaden for å avklare omfanget og årsaken til de høye fuktverdiene.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for sopp- og råteskader i konstruksjonen, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for bygget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet i 2. etasje er av eldre standard og utførelse.

Innredningen har slette fronter i trefinér og benkeplate i laminat med nedfelt platetopp, integrert stekeovn samt en utslagsvask i stål med tilhørende blandebatteri. Over platetopp en det etablert en ventilator.

Gulvet er belagt med eldre laminat, med synlige skader og høy bruksslitasje. Rommet har god tilgang på naturlig lys via store vindusflater.

Nivå av analysen:

Vurderingen av kjøkken er utført ved visuell inspeksjon av overflater, innredning, benkeplate og tilkoblinger for vann og avløp. Det er foretatt enkel funksjonskontroll av vannkran, og avløp. Det er ikke utført demontering av skap, benkeplater, sokler eller integrerte enheter. Det er heller ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller kontroll bak innredning. Tilkoblinger til oppvaskmaskin, kjøleskap med vann, varmtvannsbereider, komfyrvakt, og eventuelle andre installasjoner er vurdert visuelt. Det er kontrollert for lekkasjesikring og om krav til automatisk lekkasjestopper er oppfylt i rom uten sluk. Avvik eller risikoforhold som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll, kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har omfattende skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatene bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende brukskvalitet.

Omfattende skader på overflater kan føre til redusert levetid, økt vedlikeholdsbehov og mulig negativ påvirkning på innneklimaet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator er plassert i skap over platetoppen med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren er preget av høy alder og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilatoren har begrenset gjenværende levetid som følge av alder og manglende vedlikehold. Det bør påregnes utskifting.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet i 1. etasje har en enkel standard og utførelse.

Innredningen har slette fronter og fremstår som eldre, men er delvis oppgradert med enkelte nyere komponenter.
Benkeplaten er i laminat med integrert vask og koketopp.

Det er etablert enkelte åpne hyller og uferdige løsninger.
Kjøkkenventilator er ikke montert.

Rommet har godt dagslys fra to store vinduer med hyggelig utsyn mot hagen, og det er etablert en spiseplass i enden av rommet.

Nivå av analysen:

Vurderingen av kjøkken er utført ved visuell inspeksjon av overflater, innredning, benkeplate og tilkoblinger for vann og avløp. Det er foretatt enkel funksjonskontroll av vannkran, og avløp. Det er ikke utført demontering av skap, benkeplater, sokler eller integrerte enheter. Det er heller ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller kontroll bak innredning. Tilkoblinger til oppvaskmaskin, kjøleskap med vann, varmtvannsbereider, komfyrvakt, og eventuelle andre installasjoner er vurdert visuelt. Det er kontrollert for lekkasjesikring og om krav til automatisk lekkasjestopper er oppfylt i rom uten sluk. Avvik eller risikoforhold som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll, kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å oppnå tilfredsstillende funksjonalitet og standard.

Manglende bruksfunksjoner og skader på overflater kan medføre redusert brukervennlighet, økt slitasje og risiko for ytterligere skader over tid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Det er ikke etablert kjøkkenventilator i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk fra kokesonen på kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og luktproblemer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 3 Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber fra byggeåret, med stoppekran plassert i 1.etasje.

Nivå av analysen:

Vurderingen av vannledninger er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer og tilkoblinger, samt registrering av rørtype, materiale og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller skap som krever inngrep. Skjulte rørføringer i vegger, gulv eller sjakter er ikke inspisert. For rør-i-rør-systemer er vurderingen basert på tilgjengelig fordelskap, inkludert kontroll av skapavløp og merking av rør.

Det er kontrollert om anlegget har lett tilgjengelig og merket hovedstoppekrane, og om krav til lekkasjesikring i rom uten sluk (automatisk lekkasjestopper) er oppfylt.

Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse kontrolleres, og vurderes ut fra alder, utførelse og tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Det er påvist store skader på vannrørene.

Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannrørene bør undersøkes og utbedres av fagperson for å hindre ytterligere skader og lekkasjer.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for vannlekkasjer, følgeskader på bygningskonstruksjoner og kostbare reparasjoner.

Det bør påregnes full utskifting av vannledninger i boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern fra byggeåret. Lufting av kloakk er ført ut og over tak.
Staking kan gjøres via stakeluke på bad i 1.etasje.

Nivå av analysen:

Vurderingen av avløpsrør er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer, tilkoblinger og synlige deler av avløpssystemet. Det er registrert materialtype, dimensjon og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen er basert på ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, sjakter eller gulv. Skjulte avløpsrør i vegger, dekker og bakkenivå er ikke inspisert. Det er heller ikke utført kamerainspeksjon, tetthetsprøving eller spyling av rør. Tilgjengelige rørføringer, vannlåser og tilkoblinger ved servanter, kjøkken, vaskerom og våtrom er kontrollert visuelt for tegn til lekkasje, eller kondens. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse er kontrollert og vurdert ut fra alder, materiale og teknisk tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Avløpsrør av jern har rustskader

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av avløpsrørene, og nødvendige utbedringer eller utskiftninger bør utføres for å sikre forskriftsmessig utførelse og forhindre lekkasjer eller tilstopping.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for vannskader, lekkasjer og driftsproblemer som kan føre til kostbare reparasjoner og skade på bygningskonstruksjonen.

Det bør påregnes full utskifting av avløpsrørene i boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vindu og vegg.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av ventilasjonsanlegget og dets komponenter der disse er tilgjengelige. Det er ikke foretatt demontering av ventiler, kanaler eller aggregat, og skjulte feil eller mangler i anleggets funksjon kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av tilstedeværende ventilasjonsløsning (naturlig, mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon), synlig tilstand på ventiler, avtrekk og tilluftsåpninger, samt enkel funksjonskontroll ved merking av luftstrøm der dette har vært mulig. Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller trykkforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i alle rom. Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktighet, dårlig innneklima og risiko for muggdannelse.

! TG IU Varmesentral

Boligens varmekilder består av vedovn i stue 2 og 1.etasje, mens øvrige rom har elektrisk oppvarming via panelovner eller lignende.

! TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Det er etablert en ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2002, plassert på badet i 2.etasje.

*Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.

Nivå for analysen:

Vurderingen av varmtvannsbereder er utført ved visuell inspeksjon av plassering, tilkoblinger, alder og merking. Det er kontrollert om berederen er hensiktsmessig plassert i forhold til byggets utforming og krav til lekkasjesikring. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt demontering eller åpning av konstruksjoner for å få tilkomst til berederen. Visuell kontroll omfatter tilkoblinger for vann og avløp, sikkerhetsventil og eventuelt traue eller annen form for oppsamling ved lekkasje. Det vurderes om krav til lekkasjestopper og kontrollert avløp fra sikkerhetsventil er oppfylt, særlig der berederen er plassert i rom uten sluk. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller mangelfull festing/avløp kontrolleres og vurderes ut fra alder, utførelse og forskriftsmessig løsning. Takstmannen besitter ikke spesialkompetanse innen VVS-tekniske installasjoner, og vurderingen er begrenset til visuelt observerbare forhold.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann.

Varmtvannsberederen bør vurderes for utskifting grunnet alder, da eldre tanker har økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, noe som kan medføre vannskader.



! TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i 1.etasje.

Hovedsikring 63 amp

*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 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.

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.
1952 Sikringsskap og deler av ledningsnett er oppgradert i 2010
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter byggeåret, uten at det er fremlagt samsvarserklæring for arbeidet. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å bekrefte at anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.
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?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Ukjent

7. Har det vært brann, brannstilløp 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

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 Med bakgrunn i alder på anlegget, manglende samsvarserklæring og påviste avvik, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør.

Dette innebærer visuell kontroll, testing og målinger av det elektriske anlegget, samt utarbeidelse av rapport med eventuelle påviste avvik og anbefalte tiltak.

Kostnadsestimat for utvidet el-kontroll er avhengig av valgt leverandør. Eventuelle utbedringer avdekket ved kontrollen vil komme i tillegg.

Generell kommentar

Ny forskrift og økende behov for el-kontroll

Da ny forskrift til Avhendingslova trådte i kraft 1. juni 2022, var målet å gi kjøper bedre informasjon om eiendommens tilstand. Forskriften har imidlertid ikke sikret at elanleggets tilstand beskrives godt nok i rapportene.

Resultatet er at antall tvister knyttet til feil og mangler ved elanlegg har økt kraftig. Dette skyldes at mange rapporter ikke gir en faglig vurdering av elanlegget utover visuell observasjon.

Den nye standarden NEK 405-2-3 er derfor utviklet for å tette dette gapet – ved å gi en strukturert, teknisk vurdering av elektrisk anlegg, og tilknyttet utstyr i bolig. Dette gir både kjøper og selger et bedre beslutningsgrunnlag og skaper større forutsigbarhet i bolighandelen. Med bakgrunn i forskriften har Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS inngått en samarbeidsavtale med Elektro365 AS som er sertifisert til å gjennomføre en el-kontroll etter NEK 403-2-3.

Kunder står selvsagt helt fritt til å velge hvilken elektroinstallatør de ønsker å benytte, forutsatt at kontrolløren er sertifisert for å kunne gjennomføre kontrollen etter NEK 403-2-3.

Fastprisavtalen basert på boligens bruksareal (BRA-I):

0–50 m²: kr 4.000,-

50–100 m²: kr 5.500,-

100–200 m²: kr 6.500,-

200–300 m²: kr 8.500,-

Over 300 m²: pris avtales individuelt

Prisene er oppgitt eks. mva. Tilleggskostnader kan påløpe dersom flere bygg skal vurderes. Eventuelle utbedringsarbeider faktureres separat. Ved bestilling av kontrollen kan henvendelse rettes direkte til Fredrik Mørk. Det er viktig å opplyse om fastprisavtalen for at de oppførte prisene skal være gjeldende.

Fredrik Mørk:Tlf: 450 89 060
E-post: fredrik@elektro365.no

Kostnadsestimat: Under 10 000



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering fra byggeåret.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av synlige deler av dreneringssystemet og grunnmurskonstruksjonen fra utvendig terreng og eventuelt fra innvendige rom mot terreng. Det er ikke foretatt oppgraving eller destruktive inngrep, og dreneringens tilstand er derfor i hovedsak vurdert ut fra alder, type, synlige symptomer og observasjoner. Vurderingen bygger på observasjoner av terrengfall, overflatevann, fukt, saltutslag og vegetasjon langs grunnmur, samt eventuelle indikasjoner på svikt i drenering eller manglende utvendig fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Fram til 1960-årene var den tradisjonelle fuktbeskyttelsen av kjelleryttervegger basert på drenerende masser av grus, drenerør i betong eller tegl, og en kald asfaltpåstrykning (goudron) utenpå pussene. Et problem med denne typen konstruksjoner er at de drenerende massene har hatt varierende kapasitet og dårlig kapillærbrytende funksjon, og at asfaltstrykningen ikke ble helt tett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres ny drenering og tettesjikt for å sikre tilstrekkelig fuksikring av kjelleryttervegger.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning, skader på bygningskonstruksjoner og dårligere innemiljø.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av drenering og tettesjikt for å kartlegge omfanget av funksjonssvikten.

Det er ikke mulig å sette et endelig kostnadsestimat på nåværende tidspunkt, da denne kostnaden kan endre seg etter at omfanget av funksjonssvikten er kartlagt.

Kostnadsestimat: Over 300 000

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong, isolert med treullsementplater, og har en armert betongsåle som fundament.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av tilgjengelige overflater av grunnmur fra utvendig og innvendig side, uten destruktive inngrep. Det er ikke foretatt oppgraving eller åpning av konstruksjonen, og skjulte skader eller feil kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjoner av sprekker, riss, saltutslag, misfarging, fuktmerker og eventuelle deformasjoner, samt tegn til setninger eller bevegelse.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Skrårissene bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å vurdere omfang og årsak, samt behov for eventuelle utbedringer.

Dersom setningsskader ikke utbedres, kan dette føre til ytterligere strukturelle skader, redusert stabilitet og økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen.

! TG 3 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger i et skrånede terreng fra vest.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen er basert på visuell vurdering av terrengforholdene rundt bygningen. Det er gjort observasjoner av terrengtype, helningsforhold, overflatevann og om det er tilfredsstillende avrenning fra bygningen. Vurderingen bygger på visuelle observasjoner på stedet, supplert med generelle vurderinger basert på tilgjengelig informasjon fra Kartverket, NVE og NGI. Det er ikke gjennomført grunnundersøkelser, nivåmålinger eller oppgraving, og skjulte forhold under terreng er derfor ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra bygningen for å hindre at overflatevann ledes inn mot muren.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for fuktskader i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av støpejern og vannledning av kobber. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av de utvendige vann- og avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner ved plutselig svikt i ledningene.

Oljetank

Det er fremlagt dokumentasjon på sanering av nedgravd oljetank 24.07.2019.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

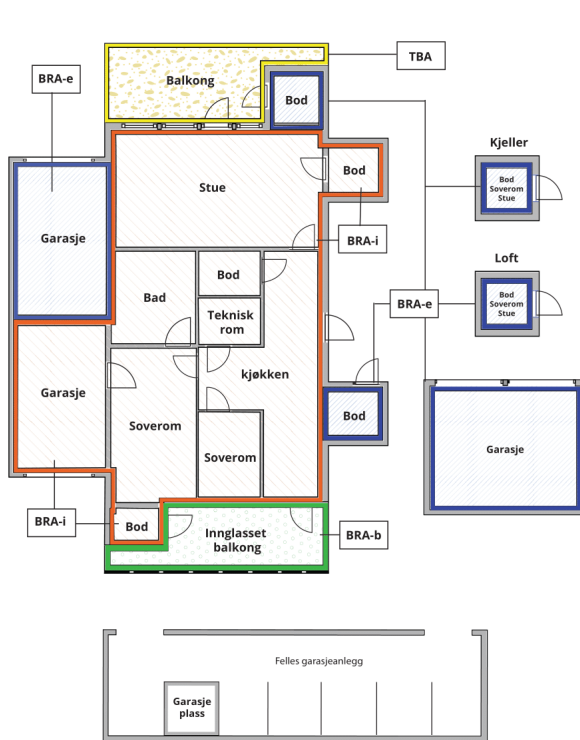
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
2.etasje	58			58	32
1.etasje	57	12		69	10
SUM	115	12			42
SUM BRA	127				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, uinnredet kaldtloft		
2.etasje	Entré, gang m/trapp, 2 soverom, bad, kjøkken, stue		
1.etasje	Entré, gang m/trapp, stue, soverom, 2 boder, bad, kjøkken	Garasje	

Kommentar

Loftsarealet er ikke oppmålt i henhold til gjeldende måleregeler

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.

Arealet i boligen er utfordrende å måle nøyaktig på grunn av romutforming, innredning og bygningskonstruksjoner. For mer presis arealmåling anbefales 3D-skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Kontroll av godkjente byggetegninger opp mot dagens løsning viser at badet i 1. etasje er utvidet i forhold til opprinnelig prosjektert planløsning.

Loftet er ombygd og innredet med soverom. Rommet er imidlertid ikke formelt bruksendret og ikke godkjent til varig oppholdsrom.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Loftet tilfredsstillende ikke kravene til rømningsvei, dagslysflater eller takhøyde.

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	105	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2025	Christian Amundsen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	3	881		0	808 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gamleveien 42

Hjemmelshaver

Jensen Viggo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og rolig boligområde i Moss kommune. Området består hovedsakelig av eneboliger og tomannsboliger, og preges av grønne omgivelser og lite gjennomgangstrafikk. Beliggenheten i en blindvei gir en skjermet og barnevennlig atmosfære, samtidig som det er enkel adkomst til hovedveinett og kollektivtransport.

Det er kort vei til dagligvarebutikker, skoler, barnehager og øvrige servicetilbud. Området har gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærliggende skogsområder, og det er lett tilgang til kystlinjen med badeplasser og friluftsområder. Eiendommen har også nærhet til Moss sentrum og togstasjon, med gode pendlermuligheter til blant annet Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten fremstår som en etablert boligtomt med kombinasjon av plenarealer, naturterreng og eksisterende beplantning. Foran boligen ligger et skrånende gressareal som gir et anvendelig uteområde for lek og opphold. Uteområder er preget av manglende vedlikehold og fremstår som upleidd. Terreng på eiendommen består delvis av naturlig fjell i dagen, særlig mot høyre side av fasaden, der fjellformasjonen er integrert som en visuelt fremtredende del av uteområdet. Dette gir eiendommen et særpreget landskap, men innebærer samtidig begrenset bruksareal. Enkelte trappetrinn og støpte elementer er etablert i overgangen mellom fjell og bebyggelse areal, noe som gir adkomst til høyere nivåer av tomten. Vegetasjonen består av prydbusker, enkelte mindre trær og naturlig markvegetasjon. Tomten er delvis skjermet av naturlige nivåforskjeller og vegetasjon mot naboeiendommer.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2000	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	19.12.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest, datert 1953			Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger, datert 24 januar 1952			Fremvist		Nei
Meglerpakke/kommunalinfo			Fremvist		Nei
Plantegninger, utarbeidet av takstingeniør			Innhentet		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2025	
2	29.12.2025	Rapporten er oppdatert, men det er ikke gjennomført ny befarings.
3	29.12.2025	Rapporten er oppdatert, men det er ikke gjennomført ny befarings.
4	30.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

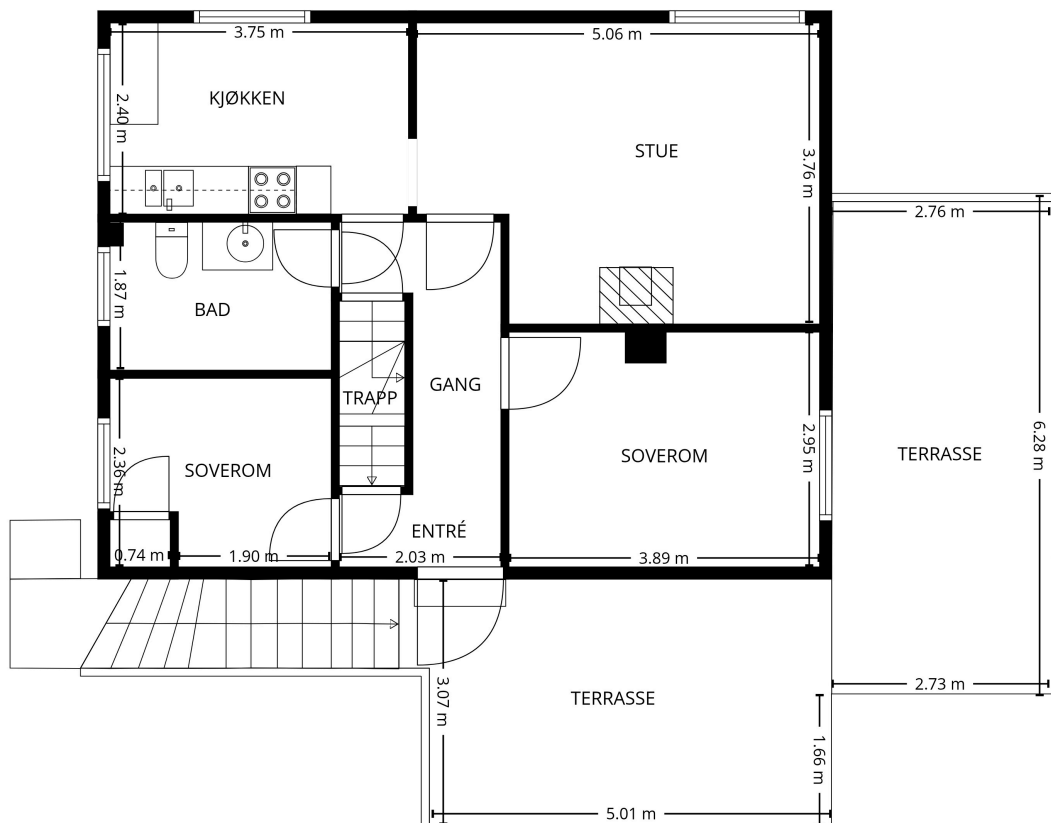
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FZ3001>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

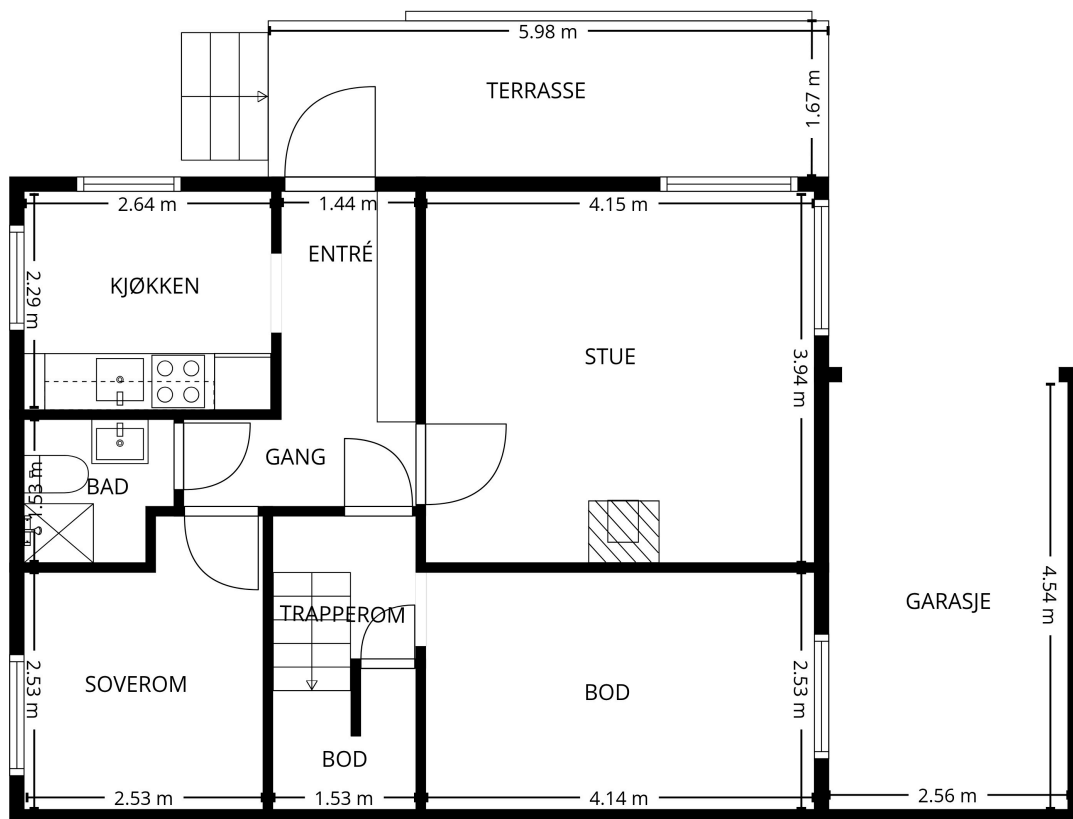
GAMLEVEIEN 42 1534 MOSS
2.ETASJE
BRA-I: 58 KVM



GAMLEVEIEN 42 1534 MOSS

1.ETASJE

BRA-I: 57 KVM



GAMLEVEIEN 42 1534 MOSS
LOFT
GUA: 61 KVM

