

# Tilstandsrapport



Enebolig



Ryggeveien 4, 1533 MOSS



MOSS kommune



gnr. 2, bnr. 1713

Sum areal alle bygg: BRA: 222 m<sup>2</sup> BRA-i: 151 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.05.2025

Rapportdato: 07.05.2025

Oppdragsnr.: 10021-1730

Referansenummer: HT1210

Autorisert foretak: Frosterød Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ståle Frosterød

Vår ref: Ståle Frosterød



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.

## Frosterød Takst AS

Takstmann Ståle Frosterød

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Ståle Frosterød

Uavhengig Takstingeniør

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

970 40 588



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

## Hovedbygg:

Denne bygningen er opprinnelig oppført i 1890, det foreligger ingen opplysninger om dette. Opplysninger om byggeår er gitt av tidligere eier i forbindelse med takst av eiendommen. Bygningen er senere bygd på med kjeller, 1. og 2. etasje i 1967. Det er ved befaring observert bygningsdeler i krypkjeller og loft som bekrefter at deler av bygningen har høy alder.

Det er adkomst til 1. etasje via utvendig trapp og innvendig er det trapper mellom etasjene, egen utgang fra kjeller. Kjeller er kun under del av bygningen med mindre inspeksjonsluke inn i krypkjeller som er fra 1890. Krypkjeller er kun innsisert fra luke på grunn av manglende adkomst. I trapperom i 2. etasje er det luke til loft med løs stige. Loft er kun innsisert fra luke da det ikke er tilstrekkelig adkomst til loft.

Det er ikke utført betydelige oppgraderinger eller påkostninger på mange tiår, utstyr, bygningsdeler, installasjoner og overflater har høy alder. Dette med unntak av innmat i sikringsskap fra 2013.

Våtrom har høy alder og behov for full oppgradering.

## Anneks:

Det foreligger dokumentasjon på at bygningen er søkt oppført som en midlertidig bolig og at denne skulle rives ca 1950. Bygningen er i dag ikke tilkopledd vann eller avløp da dette måtte fjernes på et tidligere tidspunkt ca 30 år siden.

Bygningen har kraftig etterslep og setninger/skader som utgjør en stor kostnad for oppretting. Det antas at det vil bli mindre kostbart om bygningen rives og føres opp igjen på nytt en å utbedre dagens bygningsmasse til dagens standard.

På bakgrunn av at det er usikkerhet gjelder lovligheten av bygningen i dag, må det utføres undersøkelser med Moss kommune før man utfører noe arbeider.

Bygningen kan i dag ikke tas i bruk til boligformål uten en formell godkjenning av Moss kommune.

En søknad vil kunne utløse krav til nye tekniske forskrifter.

Bygningen ligger med plassering i et utløsningsområde for kvikkleireskred noe som vil kunne påvirke utfallet av søknaden/tiltaket.

For ytterligere informasjon les alle bygningsdeler i denne rapport.

Ny eier må påregne betydelige kostnader for oppgradering av eiendommen.

## Enebolig - Byggeår: 1890

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av taksten i betong mot vest, takside mot øst er ikke synlig men har trolig papptekking eller tilsvarende. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

Veggene har trolig vegger i tømmer og bindingsverkskonstruksjon fra byggeår for tilbygg. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Konstruksjonens alder er ikke kjent med deler av dette er trolig fra 1967 og deler er trolig eldre og mulig tilbake til byggeår. Det er ikke tilstrekkelig adkomst til loft og kontrollen er kun utført fra luke.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i kjeller med koblede rammer.

Soverom i 2 etg. mot syd/øst og soverom syd/vest med et nyere vindu i hvert rom.

Bygningen har enkel kjellerdør i tre, hoveddør i finert utførelse.

Utenfor hoveddør er det gulv i støpt betong, rekkverk i trekonstruksjoner.

Støpt trapp med rekkverk i metall.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av beleg, mur og tepper. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og strekt duk.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, kjeller med støpt gulv.

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

Boligen har mursteinspipe og vedovner i 1. og 2. etasje.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen finerdører/tredører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etasje:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderom med beleg på gulv og tapet på vegger.

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og servantmøbel.

Mekanisk avtrekk yttervegg på egen bryter.

Eneste sluk i rommet er plassert ved toalett.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS 3, dette utstyret viser ikke vektprosent under 6%.

Bad kjeller:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet er utstyrt med badekar og skyllekar.

Belegg på gulv og vegger med mur og noe fliser.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle vegger i mur.

Det er utført søk med fuktindikator type Protimeter MMS 3 som viser høyere verdier i deler av gulv og inn mot sluk og vegger nedre

# Beskrivelse av eiendommen

del en referansenivået for rommet.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har eldre innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med servant og servant

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap plassert i vindfang i 1. etasje med automatiske sikringer.

Bygningen har montert røykvarsler og har løst slukkeapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er trolig ikke etablert noen drenering rundt hele boligen. Del oppført mot Ryggeveien er oppført som ringmur med et høyere nivå en kjeller. Det foreligger ingen informasjon på etablering av drenering ved oppføring av denne delen av bygningen.

Bygningen har betonggrunnmur for kjeller, resterende opprinnelig bolig med ringmur av stein som trolig er supplert med enkelte deler med lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurer er av betong.

Boligen har beliggenhet i område med aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

I kjeller er det synlig at det kommer vannledning inn i boligen av nyere type PEL. I 2007 ble det utført arbeider med nytt v/a på eiendommen, men det er uklart om dette er ført helt inn til kom utenfor boligens nordside eller bare inn på eiendommen. Avløp inne i boligen er fra byggeår.

Eiendommen er tilkopledd offentlig vann og avløp med private stikkledninger.

## Anneks - Byggeår: 1945

## UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med Eternitplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Bygningen har ikke montert nedløp og takrenner.

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Enkelt skur oppført inntil bygningen.

## INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av belegg og teppe. Veggene har tapet og malte plater/plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Bygningen har liten krypkjeller under trebjelkelag med adkomst fra luke i kjøkkengulv.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet er utstyrt med servant og dusjkabinett. Det er gulvbelegg og malt tapet/belegg på vegger.

Mekanisk avtrekk i vegg inn mot skur.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Fra soverom er det fastmontert seng som ikke lot seg flytte.

Det er utført søk med fuktindikator type Protimeter MMS 3 som ikke viser høyere verdier i deler av gulv en referansenivået for rommet.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

El-anlegg har montert skrusikringer og strømmåler på vegg i vindfang.

Bygningen har ikke varslingsutstyr eller slukkeutstyr, dette må fremskaffes.

# Beskrivelse av eiendommen

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Ingen drenering etablert for bygningen.

Søyler, murt bakvegg og ettermonterte stolper av stubber etc. til terreng.

Det er fall på terreng inn mot bygningen.

Eiendommen ligger med plassering i et utløsningsområde for kvikkleireskred.

Bygningen er ikke tilkopleet vann eller avløp.

## 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.

Innvendig avvik/utvendige avvik, plantegning for kjeller foreligger ikke.

### Anneks

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

Det foreligger tegninger fra opprinnelig bygning men det er avvik. Tegninger for tilbygg foreligger ikke. Denne bygningen ble oppført som et midlertidig bygg og skulle rives i løpet av ca 5 år. Bygningen ansees derfor ikke lovlig og har ikke vært godkjent som et permanent bygg. Det er i dag ikke vann eller avløp inn i boligen, dette ble fjernet for ca 30 år siden i følge rekviert.

Ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse.

### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger foreligger ikke.

Ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse.

### Bod

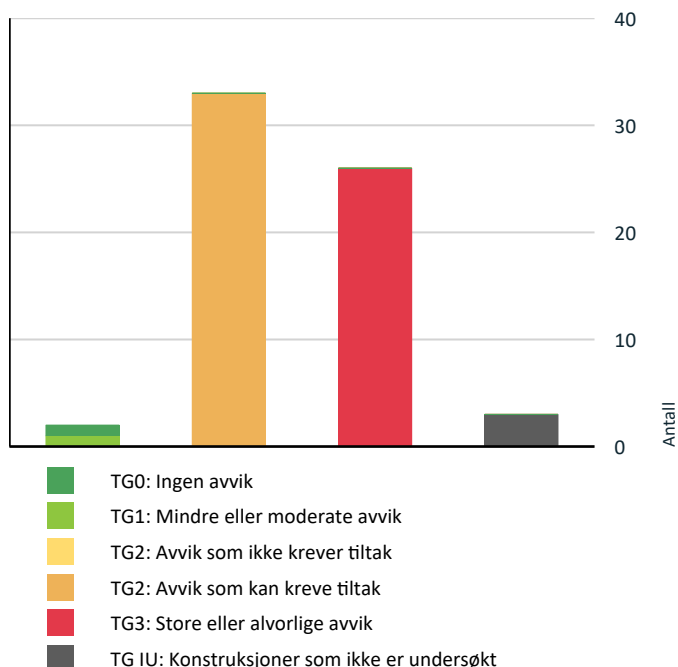
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger foreligger ikke.

Ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse.

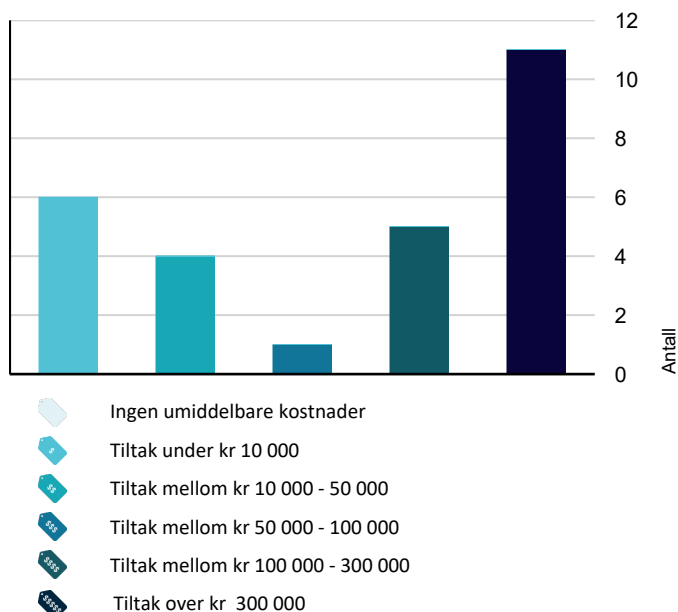
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

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

Mulighet for adkomst på loft og krypkjeller i hovedhus/undersiden etasjeskiller anneks er vurdert til ikke sikker og kontrollen er ikke utført på bakgrunn av HMS og rutiner i internkontrollsystemet for bedriften. Opplysninger i dette dokument er observasjoner som er gjort i luker inn mot de ulike bygningsdeler. Eier anbefales ytterligere undersøkelser av denne konstruksjonen.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

- ! Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

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

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

## Anneks

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

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

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1890

### Standard

Enkel standard

### Vedlikehold

Behov for vedlikehold og oppgraderinger

### Tilbygg / modernisering

|      |         |                          |
|------|---------|--------------------------|
| 1967 | Tilbygg | Kjeller, 1. og 2. etasje |
|------|---------|--------------------------|

### Kommentar

Opplyst av eier (i tidligere rapport)

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av taksten i betong mot vest, taksida mot øst er ikke synlig men har trolig papptekking eller tilsvarende. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

#### Vurdering av avvik:

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

Skader på vindskier.

#### Konsekvens/tiltak

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

Utbedre vindskier.



### Nedløp og beslag

# Tilstandsrapport

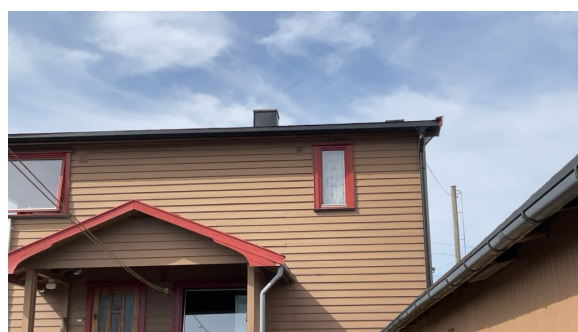
Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trolig vegger i tømmer og bindingsverkskonstruksjon fra byggeår for tilbygg. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

## Vurdering av avvik:

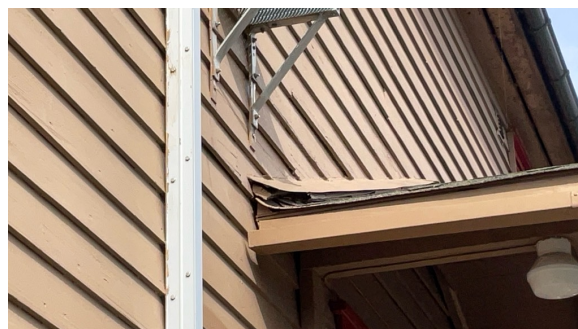
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

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

Fasader uten tilstrekkelig lufting gir risiko for kondensering i konstruksjonen, konsekvensen av dette er råteskader.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

# Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Konstruksjonens alder er ikke kjent med deler av dette er trolig fra 1967 og deler er trolig eldre og mulig tilbake til byggeår.

Det er ikke tilstrekkelig adgang til loft og kontrollen er kun utført fra luke.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Undertak har symptomer etter fukt.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

Forholdet må undersøkes ytterligere, økt lufting av konstruksjonen vil kunne bedre forhold.

Det er utført en begrenset kontroll og det er risiko for at det er symptomer/skader som ikke er oppdaget, ytterligere undersøkelser anbefales.



## Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i kjeller med koblede rammer.

Soverom i 2 etg. mot syd/øst og soverom syd/vest med et nyere vindu i hvert rom.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vindu soverom og stue 1. etasje lar seg ikke åpne.

Vindu soverom 1. etasje og trapperom 2. etasje. soverom nord 2. etasje er punktert.

Sov syd/øst ekstra ramme med råteskader, vindu er treget i karm.

Vinduer kjeller med skader og sprekt glass, 1 vindu mot øst mangler innvendig vindu.

Utvendig omramning med råteskader.

Lister på vinduer er ført ned til beslag uten dryppkant.



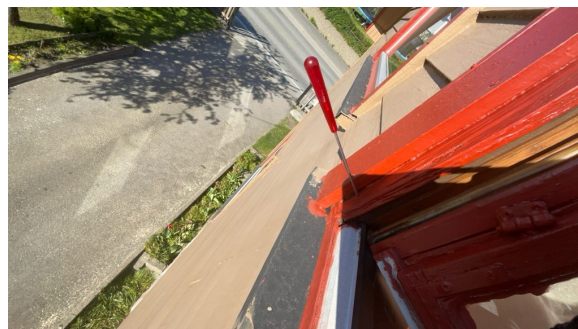
# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må foretas lokal utbedring.

Vinduer med unntak av 2 stk. har høy alder, utskiftning anbefales.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## TG 2 Dører

Bygningen har enkel kjellerdør i tre, hoveddør i finert utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Skader hoveddør.

Dør til kjeller mangler beslag under terskel.

Dører har etterslep på vedlikehold.

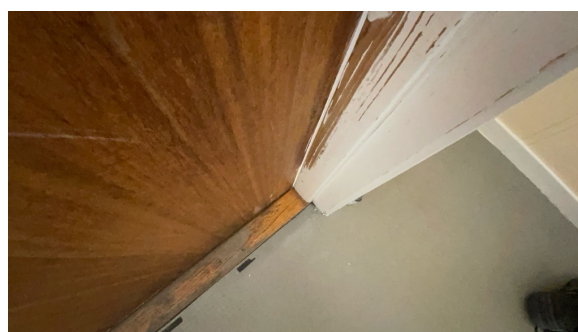
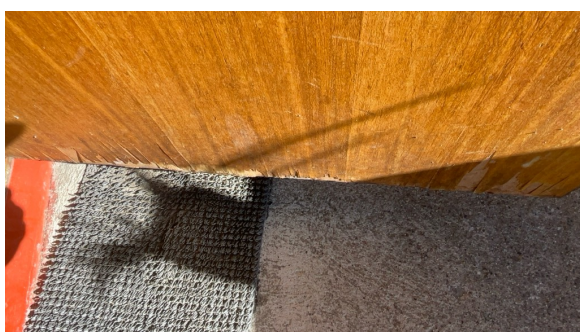
Hoveddør tetter dårlig til karm.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.
- Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Dører har høy alder, utskiftning anbefales.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Gulv i støpt betong, rekkverk i trekonstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



## TG 2 Utvendige trapper

Støpt trapp med rekkverk i metall.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.



# Tilstandsrapport



## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av belegg, mur og tepper. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og strekt duk.

#### Vurdering av avvik:

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

Overflater har høy alder og tydelig slitasje og skader på overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utbedring eller utskiftning av store deler av overflater.



### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, kjeller med støpt gulv.

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

#### Kjeller:

Avvik del av gulv med opphevet parti 23 mm i hele delen, laveste punkt yttervegg mot øst og høyeste punkt midt på gulv. Avvik innenfor 2 meter 25 mm.

# Tilstandsrapport

## 1. etasje:

Avvik stue 29 mm i hele rommet, høyeste punkt hjørne nord/vest, laveste punkt ved ildsted inn mot kjøkken. Avvik innenfor 2 meter 14 mm.

Avvik kjøkken 8 mm i hele rommet, laveste punkt ved innredning mot gang og høyeste punkt innredning ved yttervegg. Avvik innenfor 2 meter 8 mm.

## 2. etasje:

Avvik trapperom/gang 33 mm i hele rommet, laveste punkt dør soverom mot syd venstre side og høyeste punkt ved trapp. Avvik innenfor 2 meter 23 mm.

Avvik soverom syd/vest 42 mm i hele rommet, høyeste punkt til venstre for dør og høyeste punkt i hjørne inn mot annet soverom. Avvik innenfor 2 meter 10 mm.

### Vurdering av avvik:

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

### Kjeller:

Avvik del av gulv med opphevet parti 23 mm i hele delen, laveste punkt yttervegg mot øst og høyeste punkt midt på gulv. Avvik innenfor 2 meter 25 mm.

## 1. etasje:

Avvik stue 29 mm i hele rommet, høyeste punkt hjørne nord/vest, laveste punkt ved ildsted inn mot kjøkken. Avvik innenfor 2 meter 14 mm.

Avvik kjøkken 8 mm i hele rommet, laveste punkt ved innredning mot gang og høyeste punkt innredning ved yttervegg. Avvik innenfor 2 meter 8 mm.

## 2. etasje:

Avvik trapperom/gang 33 mm i hele rommet, laveste punkt dør soverom mot syd venstre side og høyeste punkt ved trapp. Avvik innenfor 2 meter 23 mm.

Avvik soverom syd/vest 42 mm i hele rommet, høyeste punkt til venstre for dør og høyeste punkt i hjørne inn mot annet soverom. Avvik innenfor 2 meter 10 mm.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat er medregnet de forhold som utløser TG 3 som er kjellergulv, trapperom og soverom syd/vest i 2. etasje.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales at det gjennomføres Radonmåling av leiligheten. Målinger skal utføres på den kalde tiden av året, anbefalt over 3 mnd.

Radongass er kreftfremkallende, og regnes for å være den viktigste risikofaktoren for lungekreft etter røyking. Forskere anslår at i Norge er radon årlig medvirkende årsak til rundt 370 lungekrefttilfeller

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovner i 1. og 2. etasje..

### Vurdering av avvik:

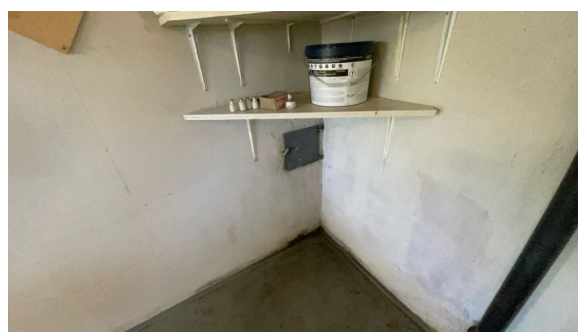
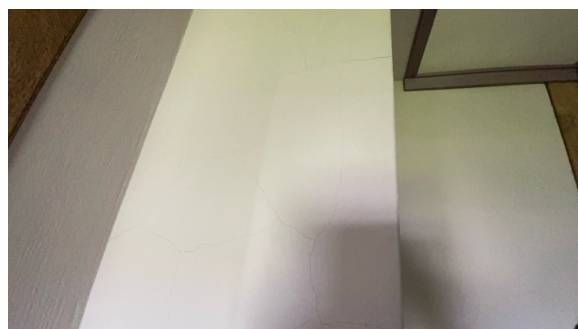
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales gjelder tilstanden på pipe før den tas i bruk. Kontakt MIB for kontroll.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. Alle vegger i kjeller er av mur.

**Årstall:** 1967

**Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere takstrapport.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.
- Overflaten har fuktskjolder

Det er utført søk på overflater med fuktindikator type Protimeter MMS 3. Det er gjort funn av høyere verdier en referansenivået i rommet på nedre del av yttervegger og gulv inn mot yttervegg.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport



## Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det må etableres bedre adkomst inn i krypkjeller slik at bygningsdelen kan undersøkes ytterligere. På bakgrunn av utvendig fall på terreng/nedløp uten avrenning vekk fra bygget og symptomer som er observert ved kontroll av vegger under terreng ansees det at det er risiko for skjulte feil og mangler. Det er ved utvendig befaring avdekket at det er montert lite med ventiler (3 stk) for utluftning av krypkjeller. Deler av gulv i stue 1. etasje har også kraftig skjevheter, noe som kan indikere at trevirke har sunket sammen etter skader.



# Tilstandsrapport



Åpning i mur er kun 42\*33 cm.

## Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

**Årstall:** 1967

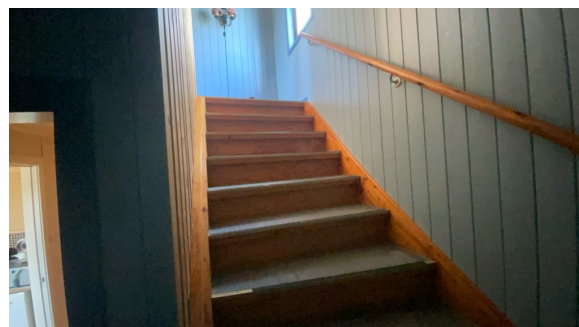
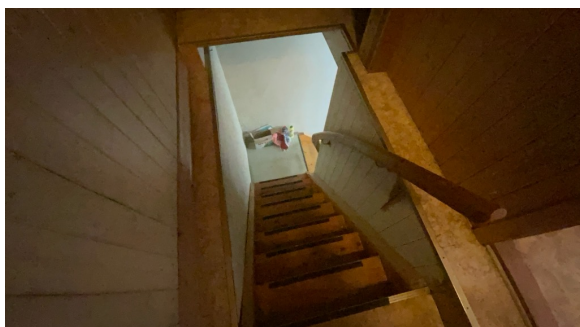
**Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere takstrapport.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



## Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører/tredører.

### Vurdering av avvik:

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

Dør til vindfang subber i karm.

Slitasje og manglete vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



# Tilstandsrapport

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Utføre justeringer og vedlikehold.



## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

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

Baderom med belegg på gulv og tapet på vegger.

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og servantmøbel.

Mekanisk avtrekk yttervegg på egen bryter.

Eneste sluk i rommet er plassert ved toalett.

#### Vurdering av avvik:

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

Deler av gulv har motfall til sluk, ikke tett overgang vegg avløp fra dusjkabinett inn i vegg..

Det er skader på tapet og slitasje på innredning og utstyr.

Rommet mangler tilluft

Vindu er plassert i våt sone.

#### Konsekvens/tiltak

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

Alder indikerer at normal forventet brukstid er passert, lekkasje med påfølgende skader kan plutselig oppstå. Det må forventes at påkostninger/utskiftninger skal utføres innen kort tid, men det er vanskelig å mene noe om når dette blir påkrevet. Risikoen med å utsette denne type oppgradering er at andre deler av bygningsmassen vil kunne bli påført unødvendige skader som følge av en følgeskade i utett baderom.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

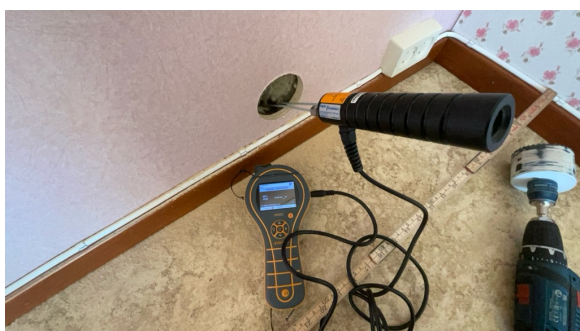
# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS 3, dette utstyret viser ikke vektprosent under 6%.



## KJELLER > BAD

### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Rommet er utstyrt med badekar og skyllekar.  
Belegg på gulv og vegger med mur og noe fliser.

#### Vurdering av avvik:

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

Slukrist ved sluk er løs.

Løst belegg på gulv, sprekker og belegg er ikke klemt til sluk.

Ingen ventilasjon i rommet.

Rustangrep i sluk.

Løse fliser vegg.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Over 300 000



## KJELLER > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle vegger i mur.  
Det er utført søk med fuktindikator type Protimeter MMS 3 som viser høyere verdier i deler av gulv og inn mot sluk og vegger nedre del en referansenivået for rommet.

#### Vurdering av avvik:

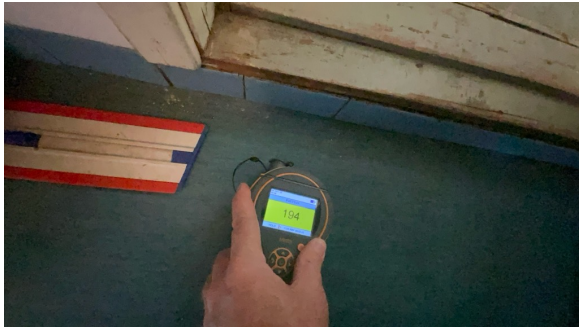
- Det er registrert symptom på fuktskader

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

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

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

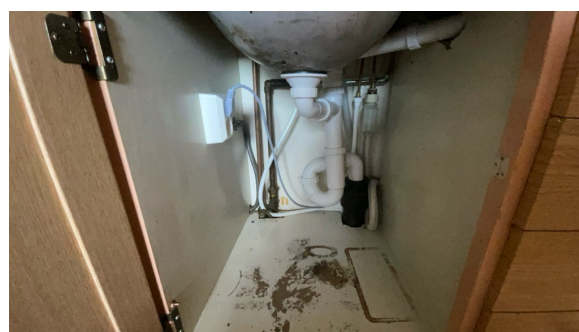
Plassbygd og tilpasset innredning av ulik alder, noe trege skuffer og skader.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med servant og servant

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

#### Vurdering av avvik:

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

Lufterør over yttertak er utsatt for lekkasje på grunn av rør som ligger langs deler av loft og er uisolert.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kontroll av rør på loft bør utføres, risiko for lekkasje på rør.



### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen ventilasjon i kjeller, kjøkken 1. etasje og soverom 2. etasje nord.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Montere ventiler for tilstrekkelig ventilasjon.

## TG 3 Andre VVS-installasjoner

Servant i gang 1 etg.

### Vurdering av avvik:

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

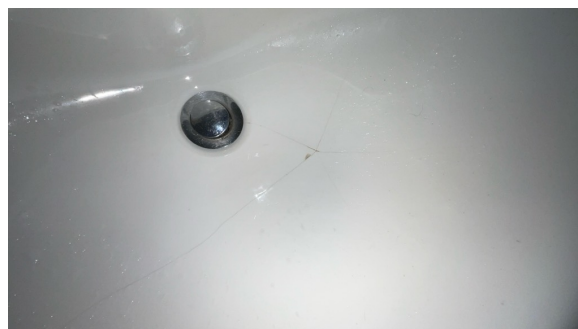
Sprekk i servant.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Bytte servant.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

**Årstall:** 2013

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

## Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

VVB er tilkopleet med løs stikkontakt, dette er ikke i henhold til dagens forskrift men dette var normalt tidligere. Det anbefales imidlertid at tilkoplingen

# Tilstandsrapport

gjøres med fast tilkopling da dette medfører risiko for brann. Det er ikke krav til å endre dette kun en anbefaling. Tilkoplingen er sjekket uten at det er funnet symptomer på utvikling/varmegang.

**Årstall:** 1987

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Konsekvens/tiltak**

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



## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i vindfang i 1. etasje med automatiske sikringer.

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.  
**1975**
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?  
**Ukjent**  
**Det foreligger dokumentasjon med samsvarserklæring at det er byttet innmat i sikringsskap og montert opplegg for varmepumpe i 2013. Utover dette foreligger ingen dokumentasjon.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent Anleggsadresse: Ryggeveien 4, 1533 MOSS**  
**Målernummer: 7359992907290184**  
  
**Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 22.oktober 2003**  
**Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?



# Tilstandsrapport

Ukjent

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

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 På bakgrunn av manglende lovpålagt dokumentas i perioden 1999-2009 anbefales en utvidet kontroll av anlegget. Det bemerkes i denne sammenheng at en utvidet kontroll ikke vil kunne erstatte manglende dokumentasjon. En dokumentasjon i denne sammenheng vil være samsvarserklæring fra en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. En utvidet kontroll vil kunne gi svar på om anlegget har behov for påkostninger, og om dette vil gi en trygghet for brukeren.

## Generell kommentar

På kjøkken er det montert fast skjøteledning over kjøkkenbenk, denne må fjernes.

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Skjøteledning.



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

Bygningen har montert røykvarsler og har løst slukkeapparat.

Montert varslar i trapp opp fra kjeller bør flyttes ned i kjeller eller suppleres med en ekstra i kjelleretasjen.

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?  
**Ja Slukkingsutstyr er eldre en 10 år og må byttes.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### Fuktsikring og drenering

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

Det er trolig ikke etablert noen drenering rundt hele boligen. Del oppført mot Ryggeveien er oppført som ringmur med et høyere nivå en kjeller. Det foreligger ingen informasjon på etablering av drenering ved oppføring av denne delen av bygningen.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er utført kontroll med fuktsøk i kjeller som viser høyere verdier på nedre del av yttervegg og gulv inn mot vegger en referansenivået i rommet. Kjellerom har også synlige symptomer på transport av fuktighet.

#### Konsekvens/tiltak

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

Nedsatt funksjon eller manglende drenering gir fare for fuktproblemer i kjeller, det kan ikke utelukkes at det vil bli nødvendig med tiltak.

### Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur for kjeller, resterende opprinnelig bolig med ringmur av stein som trolig er supplert med enkelte deler med lettklinkerblokker.

#### Vurdering av avvik:

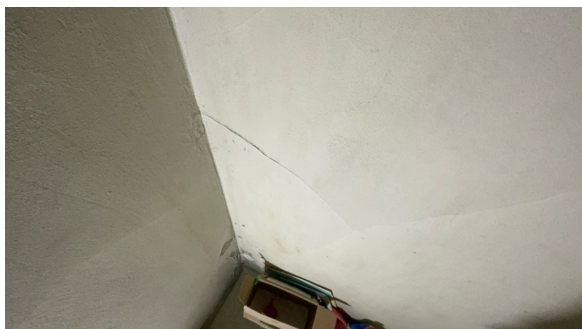
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Symptomer tilsier at det er bevegelse i del av konstruksjonen med ringmur og at det er setninger på del i kjeller.

# Tilstandsrapport



## Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

### Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



## Terrengeforhold



# Tilstandsrapport

Boligen har beliggenhet i område med aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

## Vurdering av avvik:

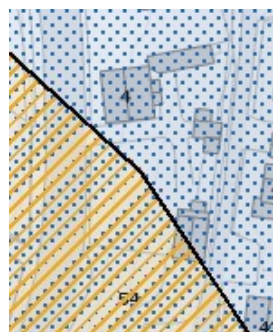
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terreng har fall inn mot bygningen.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

I kjeller er det synlig at det kommer vannledning inn i boligen av nyere type PEL. I 2007 ble det utført arbeider med nytt v/a på eiendommen, men det er uklart om dette er ført helt inn til kom utenfor boligens nordside eller bare inn på eiendommen. Avløp inne i boligen er fra byggeår.

Eiendommen er tilkoplest offentlig vann og avløp med private stikkledninger.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

Ytterligere undersøkelser må utføres før hele anleggets alder kan kartlegges.





# Tilstandsrapport

## ANNEKS



### Byggeår

1945

### Anvendelse

Ikke beboelig

### Standard

Enkel standard

### Vedlikehold

Betydelig etterslep på vedlikehold

### Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Tilbygg vindfang og baderom, ukjent når.

### Kommentar

Antatt byggeår

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking med Eternitplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

#### Vurdering av avvik:

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

Råteskader på vindskie.

Utett løsning i overgang tak mot vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Eternittplater inneholder Asbest og må kasseres som spesialavfall.

Utbedre skader og endre løsning mellom tak og vegg, konsekvensen er skader på andre bygningsdeler om tiltak ikke iverksettes.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Nedløp og beslag

Bygningen har ikke montert nedløp og takrenner.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Stige montert i dag er i trekonstruksjoner og ansees ikke sikker.

### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør monteres takrenner og nedløp slik at vann kan ledes bort fra bygningen.



## TG 3 Veggkonstruksjon

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

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Bygningen har skjevheter i konstruksjonen. Bygning eller mur har flyttet seg slik at det ikke lenger er en direkte understøttelse på yttervegg på baksiden av bygningen.

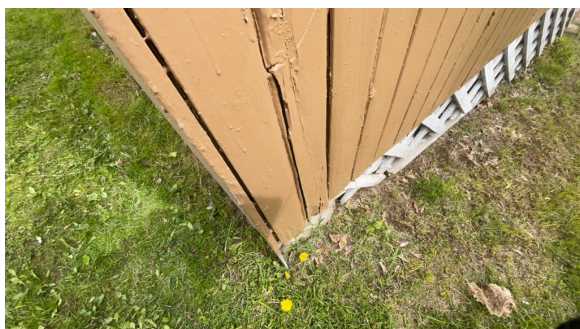
## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- De påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

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

Det må utføres sikring av bærende konstruksjoner, konsekvensen er fare for ytterligere setninger/skader.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Synlige skader på deler av taksperrer.

Det er montert plast fra pipe og ned til yttervegg, trolig på grunn av problemer med lekkasje.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering må etableres.

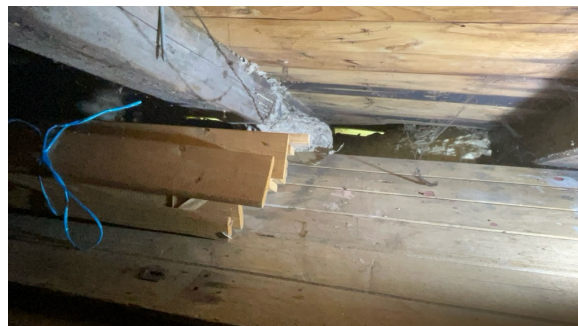
Utbedringer på bærende konstruksjoner må påregnes.

Konsekvenser for manglende tiltak er skader på konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



# Tilstandsrapport



## Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Ikke vannbrett eller beslag over vinduer.

Ingen beslag under vinduer.

Lister ned mot brett uten dryppkant.

### Konsekvens/tiltak

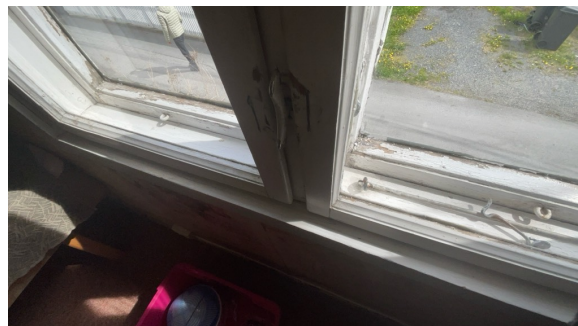
- Vinduene eller glassruter må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer må byttes i sin helhet, utvendig må det etableres omramning og vannbrett m/bslag.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



# Tilstandsrapport



## Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

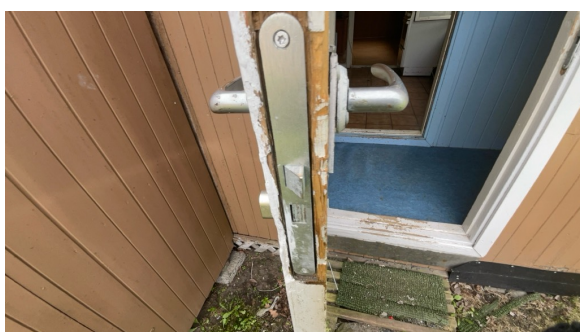
Hoveddør har skader og slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Skadede dører må erstattes med nye.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## TG 3 Utvendige trapper

Det er ikke montert trapp ved hoveddør, høyde opp er 30 cm.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler trapp

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere trappetrinn, fare for personskader.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 3 Andre utvendige forhold

Enkelt skur oppført inntil bygningen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjon synes underdimensjonert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjerne bygning.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av belegg og tepper. Veggene har tapet og malte plater/plater. Innvendige tak har malte plater.

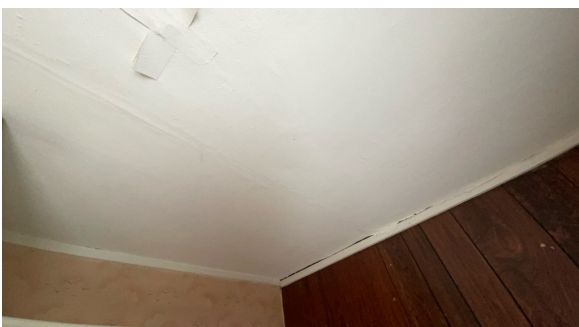
#### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er påvist skader på overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



# Tilstandsrapport

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

### Vurdering av avvik:

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

Avvik stue 133 mm i hele rommet, høyeste punkt ved dør til kjøkken og laveste punkt ytterhjørne syd/øst. Avvik innenfor 2 meter 75 mm.

Avvik vindfang 58 mm i hele rommet, høyeste punkt venstre side hoveddør og laveste punkt høyre side dør til badrom. Avvik innenfor 2 meter 25 mm.

Det er utført tiltak for oppretting tidligere og det er satt inn tresøyler under bjelkelag. Skjevheter er så store at det ikke lengere er understøttelse mellom yttervegg og mur på baksiden av bygningen.

Tilstanden er kontrollert fra luke på bygningens side mot syd. Det er ikke mulig å komme inn under bygningen på grunn av lagrede gjenstander.

Plater montert under panel mot vest er knust, disse er av type Eternitt og inneholder Asbest.

### Konsekvens/tiltak

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

Skjevhetene er store og det er fare for at de vil utvikles videre på bakgrunn av setninger på mur mot øst. Konsekvensen på tilstanden om store tiltak ikke utføres er full kollaps av konstruksjonen/bygningen. Tiltak må utføres.

Plater med skader under panel mot vest inneholder Asbest og må kasseres som spesialavfall.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales at det gjennomføres Radonmåling av leiligheten. Målinger skal utføres på den kalde tiden av året, anbefalt over 3 mnd.

Radongass er kreftfremkallende, og regnes for å være den viktigste risikofaktoren for lungekreft etter røyking. Forskere anslår at i Norge er radon årlig medvirkende årsak til rundt 370 lungekrefttilfeller

## TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

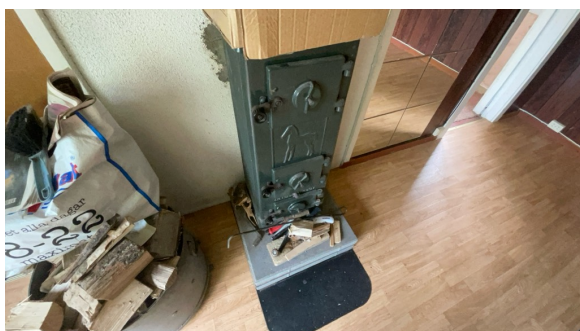


# Tilstandsrapport

Tiltak med sprekker må utføres.  
Kontroll av MIB anbefales før ildsted tas i bruk.  
Trekonstruksjoner inn mot pipe må fjernes.

Kostnadsestimat for eventuell renovering av pipe er ikke beregnet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har liten krypkjeller under trebjelkelag med adkomst fra luke i kjøkkengulv.

### Vurdering av avvik:

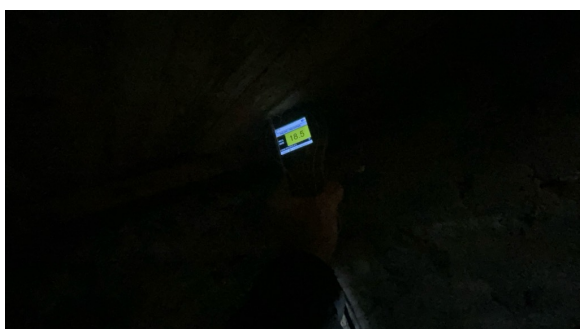
- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Fuktnivå i bjelkelag er noe høyt, konstruksjonen må holdes under oppsikt.  
Det er ingen ventilasjon i krypkjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Etablere ventilasjon.



## TG 2 Innvendige dører

# Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

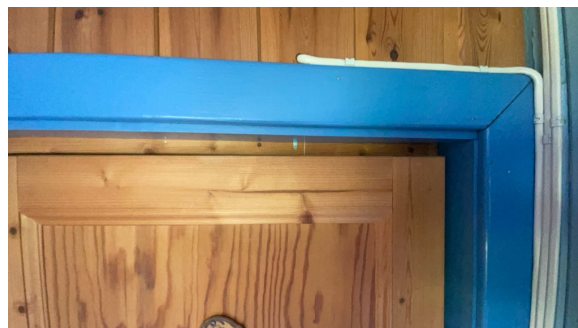
## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er avvik:

Skyvedør til soverom har åpning på mindre en 60 cm, dør har kraftige skjevheter ved karm på grunn av skjevheter i bygget..

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Rommet er utstyrt med servant og dusjkabinett. Det er gulvbelegg og malt tapet/belegg på vegger.  
Mekanisk avtrekk i vegg inn mot skur.

## Vurdering av avvik:

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

Rommet har ikke sluk.

Installasjoner er ikke tilkople vann eller avløp.

Ikke tilluft, dårlig sirkulasjon.

Dusjkabinett uten dør.

Sprekker og skader på overflater.

## Konsekvens/tiltak

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

Tiltak må utføres om rommet skal tas i bruk. Det må etableres tilkopling med vann og avløp om dette er mulig å gjennomføre.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

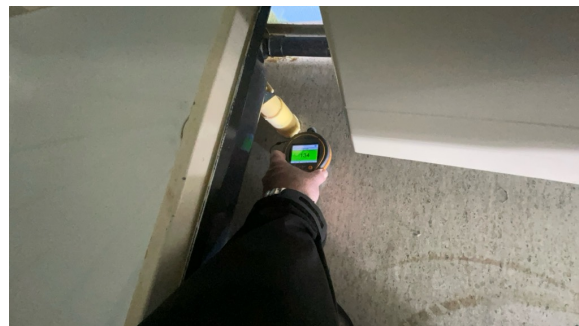
### ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Fra soverom er det fastmontert seng som ikke lot seg flytte.

Det er utført søk med fuktindikator type Protimeter MMS 3 som ikke viser høyere verdier i deler av gulv en referansenivået for rommet.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Utstyr er ikke tilkoplek vann eller avløp og fungerer derfor ikke.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må etableres tilkopling med vann og avløp om dette er mulig å gjennomføre.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.



# Tilstandsrapport

Vifte virker ikke.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

#### Vurdering av avvik:

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

Anlegget er ikke tilkopledd vann eller avløp, og virker derfor ikke.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det må etableres tilkopledd vann og avløp om dette er mulig å gjennomføre.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

### Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

Bygningen er ikke tilkopledd avløp og virker derfor ikke.

#### Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Tiltak:
- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



# Tilstandsrapport

Det må etableres tilkopling med vann og avløp om dette er mulig å gjennomføre.

Anlegget mangler lufting, dette må etableres.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Montere ventiler i vegger på alle rom som ikke har dette.

## TG 3 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

VVB er ikke koplet til vann og har ingen funksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Varmtvannstank må skiftes ut.

Det må etableres tilkopling med vann og avløp om dette er mulig å gjennomføre dersom denne installasjonen skal tas i bruk.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg har montert skrusikringer og strømmåler på vegg i vindfang.

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**

# Tilstandsrapport

## 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.  
**1945 Det er ikke kjent når anlegget ble etablert.**
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?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent Anleggsadresse: Ryggeveien 4, 1533 MOSS  
Målernummer: 7359992907290184**  
  
**Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 22.oktober 2003  
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker 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?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja På bakgrunn av manglende lovpålagt dokumentas i perioden 1999-2009 anbefales en utvidet kontroll av anlegget. Det bemerkes i denne sammenheng at en utvidet kontroll ikke vil kunne erstatte manglende dokumentasjon. En dokumentasjon i denne sammenheng vil være samsvarserklæring fra en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. En utvidet kontroll vil kunne gi svar på om anlegget har behov for påkostninger, og om dette vil gi en trygghet for brukeren.**

## Generell kommentar

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

# Tilstandsrapport



## TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Bygningen har ikke varslingsutstyr eller slukkeutstyr, dette må fremskaffes.

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

Ingen drenering etablert for bygningen.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Det kan ikke utelukkes behov for tiltak med drenering om man skal sikre bygningen for ytterligere setninger.

## TG 3 Grunnmur og fundamenter

Søyler, murt bakvegg og ettermonterte stolper av stubber etc. til terreng.

### Vurdering av avvik:



# Tilstandsrapport

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

## Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.
- Lokal utbedring må utføres.

Konsekvensen for manglende tiltak er at det er fare for at mur på baksiden faller innover om bygningen mister understøttelse på hele bakvegg.

Det må utføres tiltak for etablering/sikring av bygningen.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



## TG 1U Forstøtningsmurer

Beskrevet under hovedbygg

## TG 3 Terrenghorhold

Det er fall på terreng inn mot bygningen.

Eiendommen ligger med plassering i et utløsningsområde for kvikkleireskred.

### Vurdering av avvik:

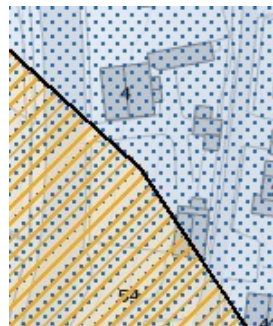
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

## Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



## Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen er ikke tilkopleet vann eller avløp.

# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår

### Standard

Enkel standard

### Vedlikehold

Bygningen har behov for vedlikehold/påkostninger.

### Beskrivelse

Liten bygning benyttes som redskapsbod, satt på løse blokker, i tilknytning til boden er det oppført enkel carport.

Bygningen har etterslep på vedlikehold.

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



## Bod



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår

### Standard

Enkel standard

### Vedlikehold

Bygningen har behov for vedlikehold/påkostninger.

### Beskrivelse

Bod oppført i trekonstruksjoner, utvendig trepanel, støpt gulv i deler av bygning, noe trebjelkelag og deler av bod uten gulv. Utvendig trepanel og takteking av papp, vinduer/dører i enkel utførelse.

Bygningen har etterslep på vedlikehold.

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





# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

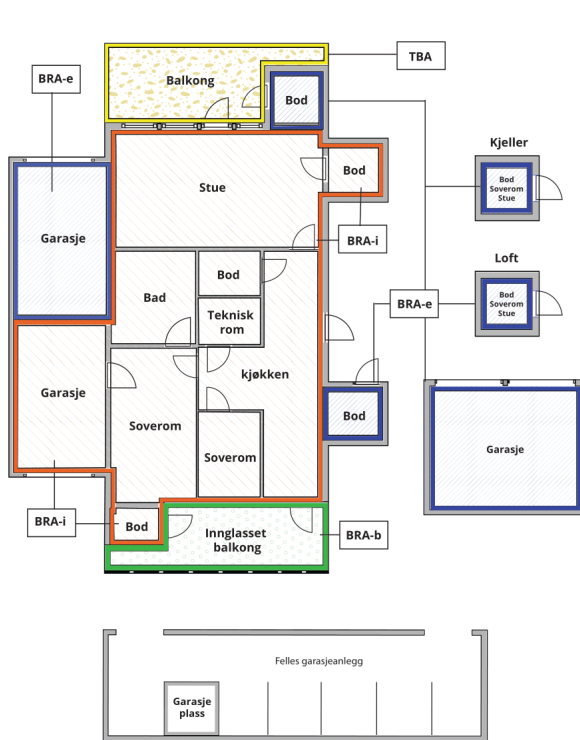
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      | 66                            |                             |                            | 66  | 5                               |
| 2. Etasje      | 55                            |                             |                            | 55  |                                 |
| Kjeller        | 30                            |                             |                            | 30  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>151</b>                    |                             |                            |     | <b>5</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>151</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                                         | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Vindfang, Gang, Soverom, Kjøkken, Gang 2, Trapperom, Trapperom 2, Toalettrom, Stue |                             |                            |
| 2. Etasje | Trapperom, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3                                      |                             |                            |
| Kjeller   | Bad, Uinnredet kjellerrom                                                          |                             |                            |

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

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Innvendig avvik/utvendige avvik, plantegning for kjeller foreligger ikke.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Takhøyde er under 2.4 m.

## Anneks

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 38                          |                            | 38  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>38</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>38</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e)           | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|---------------------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Vindfang, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

**Kommentar:** Det foreligger tegninger fra opprinnelig bygning men det er avvik. Tegninger for tilbygg foreligger ikke. Denne bygningen ble oppført som et midlertidig bygg og skulle rives i løpet av ca 5 år. Bygningen ansees derfor ikke lovlig og har ikke vært godkjent som et permanent bygg. Det er i dag ikke vann eller avløp inn i boligen, dette ble fjernet for ca 30 år siden i følge rekvisitent.

Ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** Lav takhøyde.

## Bod

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 4                           |                            | 4   |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>4</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>4</b>                      |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Bod                         |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

**Kommentar:** Tegninger foreligger ikke.

Ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

**Kommentar:**

## Bod

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 29                          |                            | 29  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>29</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>29</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4    |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger foreligger ikke.

Ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## 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) |
|-----------------|------------|------------|
| <b>Enebolig</b> | 128        | 23         |
| <b>Anneks</b>   | 0          | 38         |
| <b>Bod</b>      | 0          | 0          |
| <b>Bod</b>      | 0          | 0          |

### Kommentar

Enebolig

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

Anneks

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

Bod

Bod



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                         | Rolle         |
|-----------|-----------------------------------|---------------|
| 05.5.2025 | Ståle Frosterød                   | Takstingeniør |
|           | Tom Christoffer Bråthen Liljeflod | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune   | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|-----------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 3103 MOSS | 2    | 1713 |      | 0    | 838.1 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Ryggeveien 4

### Hjemmelshaver

Liljeflod Tom Christoffer Bråthen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beskrevet bolig ligger med kort vei til Moss sentrum, samt til strand og skog. Moss byr på et mangfold av muligheter og en rekke fasiliteter, enten man liker skog og mark, sjø og strand, eller det mer urbane liv. Sentrum, som ligger nær sjøen, har en rekke kaféer, restauranter, kino, teater, forretninger og Amfi kjøpesenter. Like utenfor sentrum finner man også Mosseporten Senter og Rygge Storsenter. Flere populære badestrender, samt flotte tur- og rekreasjonsområder ligger i gangavstand fra sentrum, og Nesparken er det sentrale rekreasjonsområdet med turstier, grønne plener, strender og nyoppusset aktivitetshus. I sentrum finner man Moss jernbanestasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden/Sverige. Toget til Oslo tar 40 min. Det er også fergeforbindelse med Vestfold v/Horten. Kjører man i 5 min. ut av sentrum, er man på E6, som tar en til Oslo og/eller Svinesund i løpet av ca.45 min.

### Adkomstvei

Offentlig adkomst, direkte adkomst til Ryggeveien (trafikkert gate)

### Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning, privat stikkledning.

Anneks er ikke tilkopledd vann eller avløp.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilkopledd avløp via private stikkledninger.

Anneks er ikke tilkopledd vann eller avløp.

### Regulering

Reguleringsforholdet er ikke vurdert.

### Om tomten

Skrånende tomt med støttemur mot øst mot Fredrik Solli's vei/Klommestensbakken.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   | Type          |
|-----------|------|---------------|
| 2 000 000 | 2017 | Skifteoppgjør |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse         | Dato | Kommentar    | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------------|------|--------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring       |      |              | Gjennomgått |       | Nei     |
| Samsvarserklæringer |      | Bravida 2013 | Gjennomgått |       | Nei     |
| Rørleggeranmeldelse |      | 2007         | Gjennomgått |       | Nei     |
| Elvia AS            |      |              | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 07.05.2025 |           |

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HT1210>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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