

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Nesveien 38B , 1513 MOSS
 MOSS kommune
 gnr. 1, bnr. 1665

Sum areal alle bygg: BRA: 278 m² BRA-i: 245 m²



Befaringsdato: 16.01.2026

Rapportdato: 23.01.2026

Oppdragsnr.: 10021-1830

Referansenummer: JG6734

Autorisert foretak: Frosterød Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ståle Frosterød



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

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.
- Erfaring utleie bolig/næring siden 1994.
- Benyttes som fagkyndig dommer.

For mer informasjon se 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 ulik karakter.



Rapportansvarlig

Ståle Frosterød

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er i dag benyttes som enebolig som har egen utleiedel. Bygningen er i utgangspunktet bygd som en horisontal delt tomannsbolig, men benyttes i dag som en vertikaldelt tomannsbolig uten godkjent søknad.

Eiendommen er påkostet siden 2014 med 2. kjøkken, 2 bad, overflater, utvendige fasader, byttet flere vinduer og dører.

Våtrom i kjeller har høy alder fra byggeår og må betydelig påkostes om de skal opprettholde dagens funksjon og standard.

Krypkjeller under tilbygg vest og utvendig taktekking er ikke vurdert under denne tilstandsanalysen, ytterligere undersøkelser anbefales.

For ytterligere informasjon må alle bygningsdeler i denne rapport leses nøye.

Tomannsbolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Veggene er opplyst oppført i Siporeks blokker, tilbygg fra 1977 er oppført i bindingsverksvegger. Utvendige fasader fra byggeår er etterisolert og påmontert trepanel.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-og 3 lags glass. Eldre koplede vinduer i kjeller

Veranda 2. etasje med gulv og rekkverk i trekonstruksjoner.
Veranda 1. etasje er oppført i støpt betong med fliser og rekkverk i trekonstruksjoner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av parkett, furu og betong. Veggene har tapet, trepanel og malte plater/murpuss. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.

Tegninger av tilbygg fra 1977 viser at det er krypkjeller under tilbygg mot vest

Boligen har tretrapper.

Innendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje hoveddel:
Aktuell byggeforskrift antas å være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon foreligger.

Nye overflater gulv/vegg og utstyr montert 2012.

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
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 1. etasje utleiedel:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Det foreligger dokumentasjon med samsvarserklæring på el-arbeider.

Det er opplyst at badrom er etablert nytt i 2015.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i gang.

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

Bad 2. etasje hoveddel:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Det foreligger samsvarserklæring for utførte el-arbeider og fakturaer for utført arbeid.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

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.

Rom i kjeller er tidligere benyttet som våtrom, men i dag er det ikke montert utstyr, kun røropplegg i rommet.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Alle vegger til rommet er i murblokker/med murpuss.

Det er utført søk med fuktindikator som gir høyere verdier på gulv og nedre del av vegger.

Beskrivelse av eiendommen

Annet rom med sluk kjeller:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom i kjeller med murgulv og murpuss på vegger. Skyllekar i betong og jernsluk i gulv.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle vegger til rommet er i murblokker/med murpuss.

Det er utført søk med fuktindikator som gir høyere verdier på gulv og nedre del av vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet 1. etasje har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av heltre. Det er vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet 2. etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Innvendige vannledninger i baderom fra 2015 og 2019 er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Deler av anlegg er byttet til plast etter byggeår. Anlegg nedstøpt i gulv kjeller i støpejern. Det kan ikke utelukkes at deler av skjult anlegg i boligen fortsatt er fra byggeår.

Boligen har naturlig ventilasjon.

På et soverom i 2. etasje er det montert servant.

I bod på utleiedel er det montert røropplegg for vaskemaskin.

Det er installert varmepumpe type luft til luft i stue 1. etg. og varmepumpe type luft til utleiedel.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og ca. 200 liter.

El-anlegg i boligen har ulik alder. Det er montert separate anlegg til utleiedel og hoveddel med ulike strømmålere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1961, ingen opplysninger foreligger om utførelse/løsning.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker i Siporeks

Terreng rundt boligen med fjell og opparbeidet gressarealer.

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1961 og plast fra 1995/98 . Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type (kobber inn i boligen) og er fra 1961 frem til kum på tomten. Det er offentlig vannforsyning via private

stikkledninger.

Ut fra dokumentasjon som foreligger er det byttet V/A fra kum på tomten og ned til nr 34 i 1995. Resterende felle anlegg frem til kommunal tilkopling byttet i 1998. Anlegget fra kum på eiendommen og inn i boligen antas fra byggeår. Eier av 38 B har solidarisk ansvar for anlegget sammen med flere naboer til kommunal tilkopling.

Innmurt oljetank i stål i kjeller. Tanken er ikke tilkoplest noe utstyr, men eier opplyser at det er olje på tanken.

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

[Gå til side](#)

Innvendige trapper i tre har ikke montert handrekker på vegger og har store åpninger i rekkverk. Trapp opp til utleiedel har rekkverk som er lavere en forskriftskravet. Det anbefales tiltak slik at det ikke forekommer personskafer.

Det er ikke etablert noe brannskille mellom de to ulike enhetene i bygningen slik de benyttes i dag, dette må etableres.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Eiendommen er godkjent som en tomannsbolig som er horisontaldelt, leiligheten i 2. etasje har inntegnet adkomst via tilbygg i 1. etasje med innvendig trapp opp. Bygningen er endret i bruk og benyttes i dag som en vertikaldelt bolig. Det er etablert nytt baderom i 1. etasje i tilbygg fra 1977 uten godkjent søknad. Innvendig innredning avviker også fra tegninger.

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

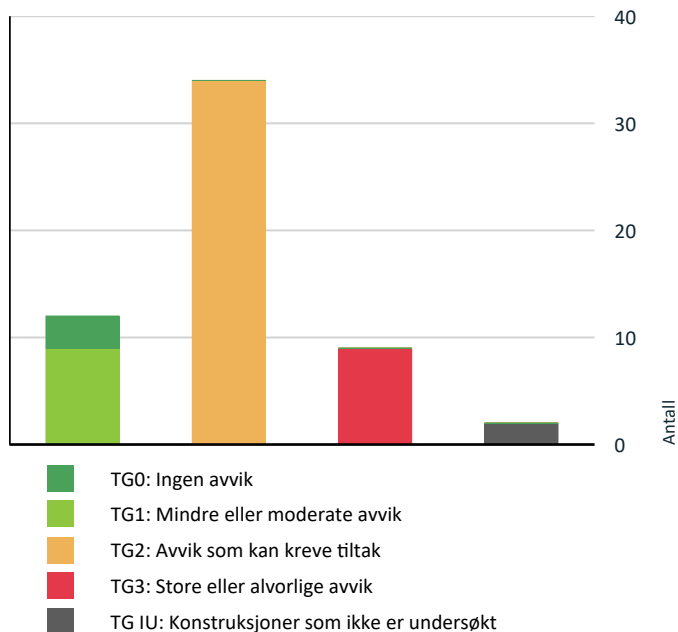
Garasje

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

Tegninger foreligger

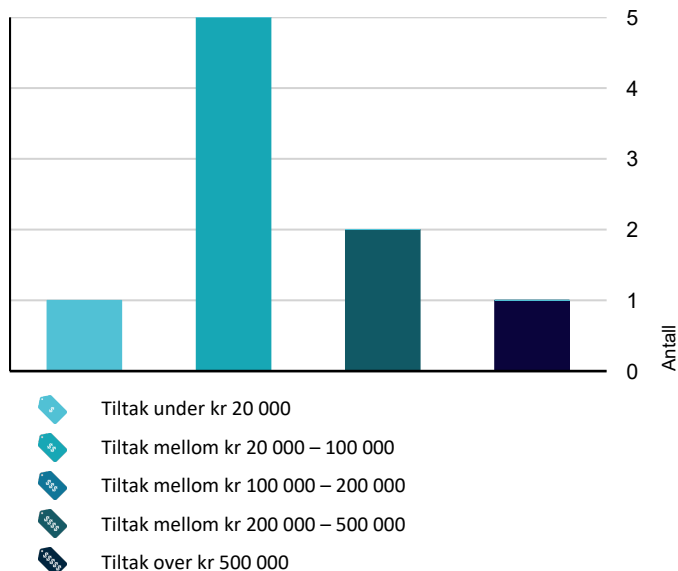
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det tas forbehold om eventuelle skader som kan avdekkes i krypkjeller på tilbygg fra 1977 mot vest. Det er i dag ikke tilgang for kontroll til denne konstruksjonen.

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.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2 [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Generell [Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [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 > Vannrør Baderom 1. etg utleie [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2 [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 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

1961

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen har behov for vedlikehold/påkostninger.

Kommentar

Eier

Tilbygg / modernisering

1977	Tilbygg	Del av bolig mot vest i to etasjer.
2012	Modernisering	Montering av nye overflater gulv og vegger bad 1. etasje hoveddel.
2014	Modernisering	Nytt kjøkken 1. etasje.
2014	Modernisering	Nytt kjøkken 2. etasje
2015	Ombygging	Nytt badrom utleiedel
2016	Modernisering	Montert nytt rør i pipe med ny ovn
2018	Modernisering	Oppbygning/ombygging veranda 2. etasje mot øst.
2019	Modernisering	Baderom 2. etasje
2024	Modernisering	Nordvegg etterisolert med ny panel

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. 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.

Det var satt ut stige på snødekt og terreng på befaringsdagen, høyden opp til takrenne er 5.5 m. Det var ikke forsvarlig å foreta kontroll annet en fra terreng. Det er opplyst av eier at det også fra håndverker er anbefalt kontroll av del av tak som stikke utenfor yttervegg mot nord.

Ved kjøp av eiendommen ble det opplyst at taktekking på opprinnelig boliger er ny i 2008 (takst) og fra tilbyggets byggeår 1977. Arbeidet er beskrevet som "legging av ny takstein", med dette forstås at undertak og sløyfer/lekter ikke er byttet.

Årstall: 1977

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Ytterligere undersøkelser anbefales gjelder alder på ulike bygningsdeler og tilstanden på taktekingen/undertak, eventuelle tiltak må ansees å være utskiftning. En lekkasje fra takteking vil gi følgeskader på andre bygningsdeler i boligen.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag 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.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det var forskriftskrav i 1977 at "Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l." Dette kravet er ikke oppfylt.

Det er manglende bortledning av vann fra nedløp, rør som leder vann bort har skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er krav om montering av snøfangere på deler av boligen, manglende montering av snøfangere gir fare for personskader og skader på dyr. Kostnadsestimatet under denne bygningsdelen gjelder krav om montering av snøfangere som var et krav i byggeår 1977 da det er denne bygningsdelen som utløser vurdering TG 3 under denne bygningsdelen.

Det bør monteres rør slik at vann ledes bort fra bygningen, skadet rør må byttes. Manglende tiltak gir fare for følgeskader på bygningens konstruksjoner som yttervegger, panel og krypkjeller.

Beslag på yttertak er ofte kilde til lekkasjer, ytterligere undersøkelser av beslag må utføres. Manglende tiltak gir risiko for følgeskader på andre konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene er opplyst oppført i Siporeks blokker, tilbygg fra 1977 er oppført i bindingsverksvegger. Utvendige fasader fra byggeår er etterisolert og påmontert trepanel.

Fasade mot nord er etterisolert med ny panel i 2023.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Noe råteskader er observert på panel og panel er flere steder ført ned mot beslag uten dryppnese. Deler av fasaden har manglende lufting på kledning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Trepanel bør tilpasses slik at det er dryppnese mot beslag, manglende tiltak vil påføre oppsug av vann og fukt og råteskader. Det bør utføres tiltak for å bedre lufting på fasadene der dette er manglende.



Råte panel vindu 2 etg nor vest

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er enkelte tegn til noe fuktvandring ved gjennomføringer. Deler av opprinnelig takkonstruksjon hjørne syd/vest har manglende lufting.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Ytterligere undersøkelser bør utføres fra utvendig side, manglende tiltak vil kunne resultere i lekkasje og følgeskader. Det må utføres tiltak for å bedre lufting, manglende tiltak vil resultere i fukt/råteskader etter kondensering.

Tilstandsrapport



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-og 3 lags glass.
Eldre koplede vinduer i kjeller

Alder vinduer fra byggeår 1961 (kjeller), 1977, 2017 og 2023/2024 (sør/nord 1. og 2. etasje)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Manglende dryppkant på omramning soverom 2 etg. syd og nord.

Vinduer har utvendig etterslep på vedlikehold.

Vinduer i kjeller og tilbygg fra 1977 har høy alder.

Skader på foringer vindu i stue 1. etasje.

Vindu 2 etg nord i utleiedel, beslag er ikke ført opp i vinduskarm.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Vinduer med høy alder bør byttes, manglende tiltak vil kunne resultere i vann inn i konstruksjonen.

Utføre normalt vedlikehold, konsekvens av manglende vedlikehold er forkortet levetid på bygningsdelen.

Det bør utføres tiltak for å bedre lufting på fasadene der dette er manglende.

Foring i stue 1. etasje må byttes for utbedringer.

Vindu 2 etg nord i utleiedel, beslag må byttes, konsekvens for manglende tiltak er fare for fukt/vann inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Vindu kjøkken uten dryppkant. Treghet i barnelås.



Manglende dryppkant vindu stue. Fuktskader foring vindu stue.



2 etg utleie trege, slitt uten dryppkant. Eldre vinduer syd

TG 3 Dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Terrassedør er noe treg i karm. Det er ikke høyde mellom gulv terrasse og underkant terskel dør. Terrasegulv har manglende fall terrassen, det er utført drenering mot dør med hull i konstruksjonen.

Beslagsløsning hoveddør, trepanel og foringer uten dryppkant.

Beslag avsluttet på terrasegulv ytterdører.

Terrassedør 2 etg er treg, har slittasje og beslagsløsning som er montert over terskel.

Råteskade dør ut fra kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.
- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Manglende fall på terrasegulv/høyde mellom gulv og terrassedør må utbedres. Det er fare for fukt inn under dør og følgeskader på dør og etasjeskiller, dette forholdet er utbedret tidligere og utbedret. Det må etableres tilstrekkelig høyde mellom terrasegulv og dør med fall på gulv ut fra yttervegg.

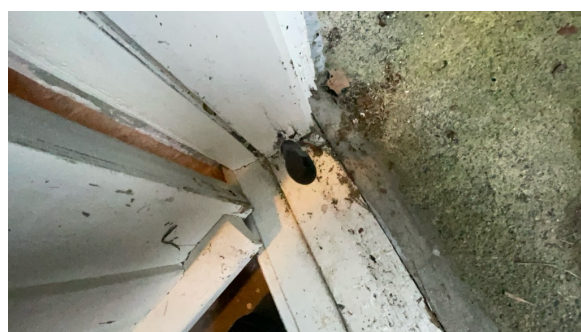
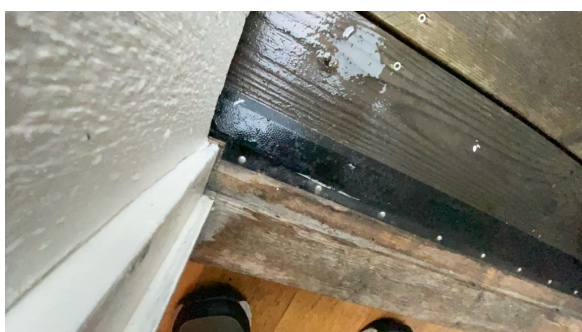
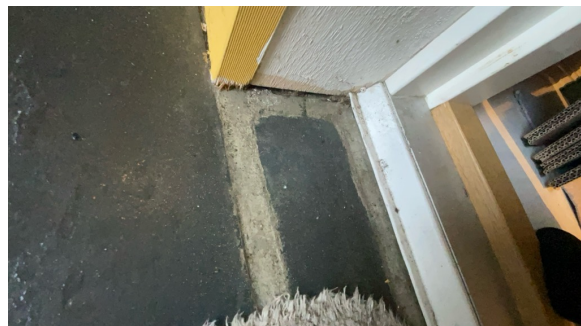
Det må utføres endringer på beslag hoveddør og manglende dryppkant på panel. Konsekvens for manglende tiltak er fukt inn i konstruksjonen og fuktskader på foringer.

Terrassedør i 2. etasje må påkostet på bakgrunn av manglende vedlikehold og feilmontert beslag. Utføre normalt vedlikehold, konsekvens av manglende vedlikehold er forkortet levetid på bygningsdelen. Mangler på beslag gir fare for fukt inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat gjelder utskifting av dør kjeller og løsning terrassedør 1. etasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med gulv og rekkverk i trekonstruksjoner.

Tidligere veranda ble utbedret etter skader. Opprinnelig løsning var med bjelkelag som er ført ut i etasjeskiller, men deler av dette hadde fukt/råteskader.

Det foreligger faktura på utført arbeid på veranda fra Brødrene Thomassen Bygg AS, men det foreligger ingen dokumentasjon gjelder statiske beregninger gjelder stålwire inn i vegg som erstatter stivet på bjelkelag.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Tilstandsrapport

Veranda er oppført i støpt betong med fliser og rekkverk i trekonstruksjoner.

Nytt rekkverk montert 2023.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Det er manglende fall på gulv og vann renner inn mot yttervegg /terrasedør som har manglende tetthet. Det er laget spor i gulv og boret hull igjennom dekket av betong for drenering. Det er opplyst at forholdet er utbedret med skader i yttervegg under terrasedør i 2024 av Kvalitetshus. Kostnader for utbedring av fall og avrenning på terrasse må påregnes.

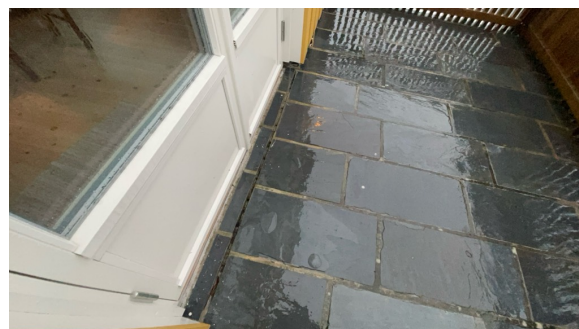
Det er synlig noe rust på armering og frostspreng på betong av underside betongdekke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løsning med drenering er ikke tilstrekkelig utført. Det må etableres fall på gulv med avrenning ut fra yttervegg og tilstrekkelig tetthet i overgang gulv/dør. Dagens løsning gir fare for skader inn i konstruksjonen, utførte arbeider i 2024 er ikke fagmessig utført og vil ikke hindre utvikling av nye skader. Det kan ikke utelukkes at det allerede er skader i etasjeskiller/under sør som ikke er mulig å avdekke.

Det må utføres lokal utbedring av undersiden av betongdekke.



Skjeggkre

Det er opplyst fra eier at "det har vært funn av Skjeggkre i boligen. Det er opplyst at det er satt ut feller i etasjer og kjeller uten funn av skadedyr." Takstmannen har ikke utført andre undersøkelser gjelder dette forholdet, opplysningene er kun referert til under "Andre forhold". Opplysninger om forholdet ble gitt ved befaring og det er opplyst i eiers egenerklæring under pkt. 13.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst at det har vært funn av Skjeggkre, det er ikke utført tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak med overvåkning bør utføres videre. Konsekvens av manglende tiltak/overvåkning er at forholdet med skjeggkre vil kunne utvikles videre uten at det er noen kontroll. Problemer med skjeggkre forsvinner normalt sett ikke av seg selv.

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, furu og betong. Veggene har tapet, trepanel og malte plater/murpuss. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Noe eldre overflater med slitasje, vegger kjeller med sprekker.

Det er felt inn tapet rundt vinduer etter utskiftning.

Kraftig slitasje gulv 2 etg. stue og soverom hoveddel.

Skader tak 2 etg. stue mot pipe, etter varme fra ildsted.

Vegg ved sikringsskap er åpen.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Utbedring med vedlikehold eller utskiftning, konsekvens av manglende tiltak er at forholdene utvikles videre.



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.

Det er montert nytt innvendig røykrør og ovn i stue 1. etasje i 2016.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

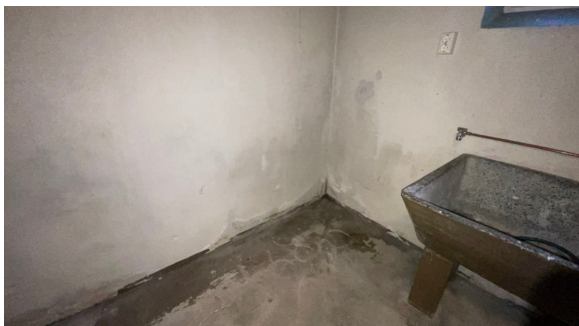
Mur har synlige tegn etter fuktvandring og det er utført søk med fuktindikator Protimeter MMS 3 som viser forhøyede verdier på gulv og nedre del av vegger.

Konstruksjonen er oppført uten fuktsperre og kapillærbrytende sjikt mot grunnen, utvendige forhold med fall på terreng gir også økt belastning på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak for utbedring er utvendige tiltak med drenering/fuksikring, men det er ingen garanti for at dette vil kunne stanses 100%. Forholdet må holdes under oppsikt, innvendig innkledning av vegger i kjeller må unngås.



TG 3 Kryp Kjeller

Tegninger av tilbygg fra 1977 viser at det er krypkjeller under tilbygg mot vest

Årstall: 1977

Kilde: Offentlig informasjon

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen muligheter for inspeksjon av krypkjeller. Utvendig manglende synlig ventilering og terreng har fall inn mot bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krypkjeller er en risikokonstruksjon. Dvs at den må fungere etter hensikten dersom den ikke skal påføre bygget skader. I praksis må man få kontroll på fuktnivået (kondensering, fukt fra grunnen mv) og man må sørge for god gjennomlufting.

Konstruksjonen er ikke mulig å kontrollere grunnet manglende adkomst, på bakgrunn av observerte forhold med terreng (som har fall inn mot bygningen) og manglende ventilering kan det ikke utelukkes at konstruksjonen har skader som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep.

Det må etableres adkomst og utføres kontroll av konstruksjonen. Kostnadsestimat estimeres for kostnader forbundet med adkomst/kontroll. Eventuelle skader er ikke mulig å vurdere omfang av/estimere.

Forholdet må sees i sammenheng av utvendig terrengforhold som er beskrevet under eget punkt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapper.

Vurdering av avvik:

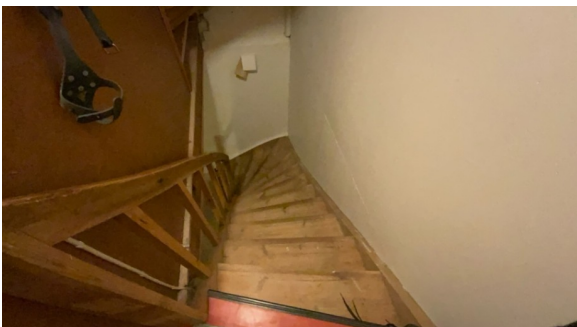
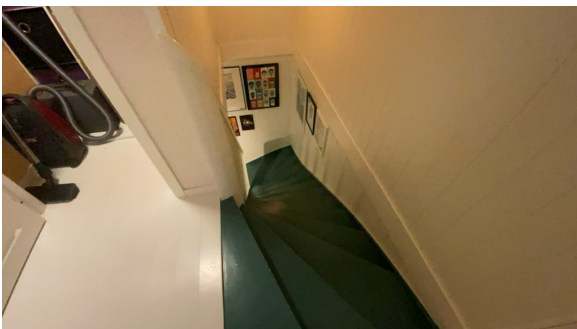
- Det er avvik:

Trapper har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre normalt vedlikehold. Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av slitasje på bygningsdelen som vil kunne forårsake skader.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

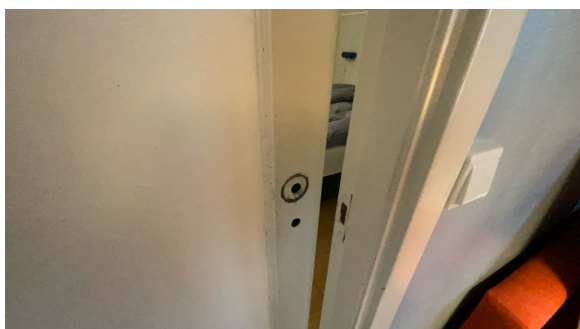
Det mangler montering av håndtak og noe lister mot terskler.

Flere dører subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

Det bør monteres håndtak og lister.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er vurdert til å være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger samsvarserklæring på el-arbeider for utført arbeid.

Nye overflater gulv/vegg og utstyr montert 2012.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Sprekker på flis yttervegg i dusjsonen, årsak kan være innfestning dusjhjørne.

Bom på fliser, årsak er manglende vedheft til underlaget.

Vindu er plassert i våt sone.

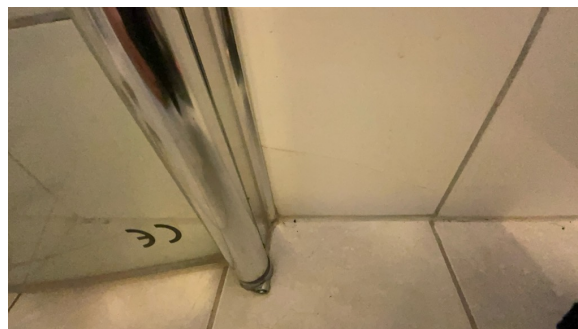
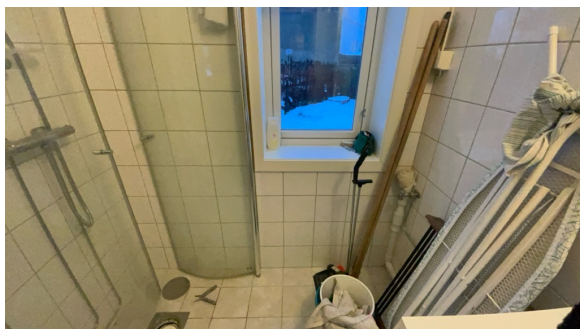
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Lokale utbedringer med sprekker på fliser og bom kan utbedres lokalt, men det er fare for skader på membran i forbindelse med arbeider. Konsekvens for manglende tiltak er at forholdet vil utvikles videre. Når gjelder sprekk i veggflis er det fare for at fukt kan trenge inn i vegg ved innfestning av dusjvegg.

Vinduer og dører som er plassert i våt sone gir fare for fukt/vann inn i konstruksjonen og fare for skader på trekonstruksjoner som er montert rundt disse åpningene.



1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Gulv har ikke fall 1:50 mot sluk innenfor 80 cm.

Det er ukjent løsning ved dør høyde flis ved dør og topp sluk er mindre en 25 mm.

Gjennomføringer rør i gulv er uten tettesjikt i tilstrekkelig høyde over gulv.

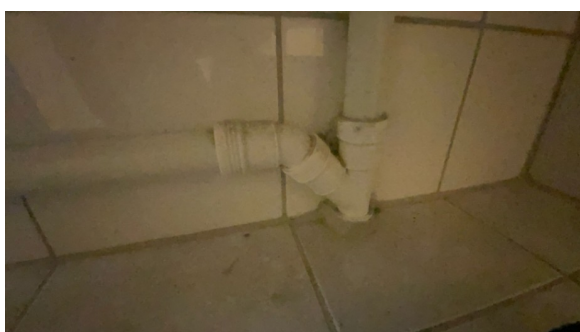
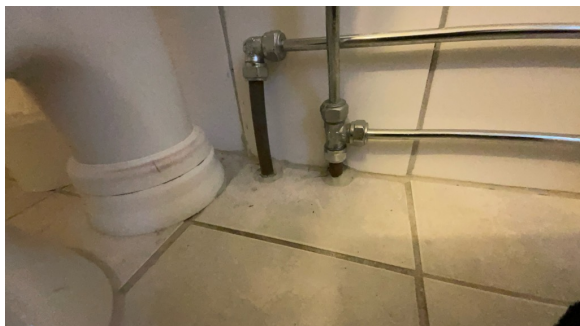
Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Manglende høyde mellom sluk og tettesjikt ved dør gir en risiko for vannlekkasje ut av rommet i en lekkasjesituasjon.

Manglende tetthet rundt gjennomføringer av gulv gir risiko for fukt inn i konstruksjonen. Konsekvens for dette er følgeskader på andre bygningsdeler utenfor våtrom.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Gjennomføringer rør i gulv er uten tettesjikt i tilstrekkelig høyde over gulv.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fuktilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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 badetrom.

Manglende tetthet rundt gjennomføringer av gulv gir risiko for fukt inn i konstruksjonen. Konsekvens for dette er følgeskader på andre bygningsdeler utenfor våtrom.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bunnpropp/ventil i vask mangler.

Utstyr har passert mer en 50 % av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøpe/montere ny bunnpropp, det er ikke mulig å stenge vann i servant uten propp.

Alder på utstyr tilsier at det vil bli nødvendig med påkostninger/utskiftninger men det er vanskelig å mene noe om når dette blir nødvendig.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

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%.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Det foreligger dokumentasjon med samsvarserklæring på el-arbeider. Det er opplyst at badet er etablert nytt i 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 2

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Sprekk på fliser i våt sone.

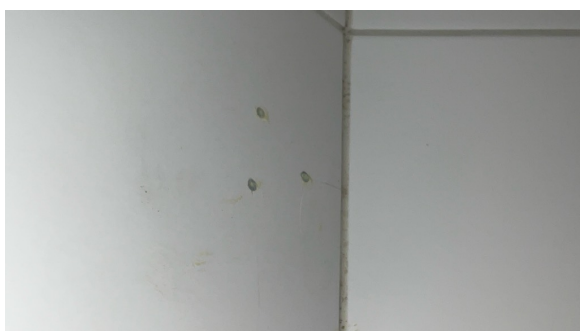
Dør er plassert i våt sone.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Andre tiltak:

Lokale utbedringer med sprekker på fliser kan utbedres lokalt, men det er fare for skader på membran i forbindelse med arbeider. Konsekvens for manglende tiltak er at forholdet vil utvikles videre. Når gjelder sprekk i veggflis er det fare for at fukt kan trenge inn i vegg.

Vinduer og dører som er plassert i våt sone gir fare for fukt/vann inn i konstruksjonen og fare for skader på trekonstruksjoner som er montert rundt disse åpningene.



1. ETASJE > BAD 2

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Tilstandsrapport

Sprekker og bom på fliser gulv.

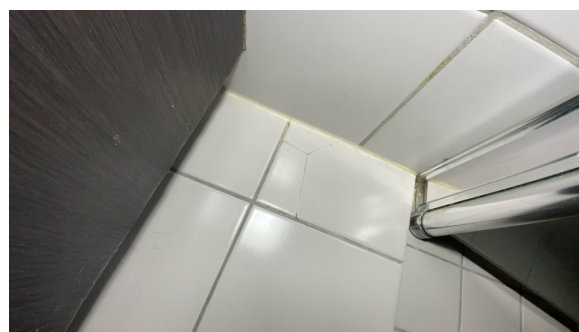
Gulv har manglende fall og oppkant tettesjikt ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hull i flis ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Lokale utbedringer med sprekker på fliser og bom kan utbedres lokalt, men det er fare for skader på membran i forbindelse med arbeider. Konsekvens for manglende tiltak er at forholdet vil utvikles videre.

Manglende høyde mellom sluk og tettesjikt ved dør gir en risiko for vannlekkasje ut av rommet i en lekkasjesituasjon.



1. ETASJE > BAD 2

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Manglende dokumentasjon for utførelsen som ble gjort i 2015 gjør at eier ikke får søkt ferdigattest på søknad gjelder boligen.

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 badetrom.

Det må utføres tiltak for tettesjikt ved dør og rørgjennomføringer i gulv. Konsekvent av manglende tiltak er utvikling av skade og ytterligere følgeskader på andre bygningsdeler.



1. ETASJE > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

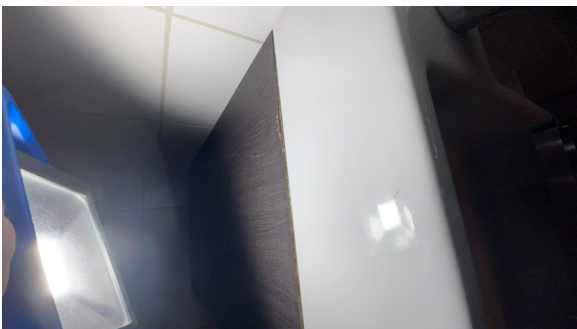
Fuktskader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbredning av skade, bytte innredning. Konsekvens for manglende tiltak er at skaden vil utvikle seg videre.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 2

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vifte lager støy.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vifte må demonteres og renses for å se om dette fjerner støy. Manglende tiltak gir fare for unødvendig slitasje og resulterer i kortere brukstid.



1. ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

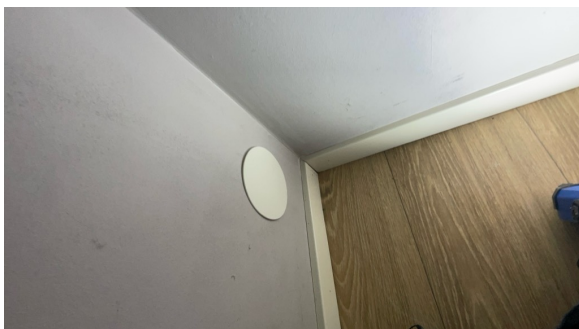
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i gang.

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

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Det foreligger samsvarserklæring for utførte el-arbeider og fakturaer for utført arbeid.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2019

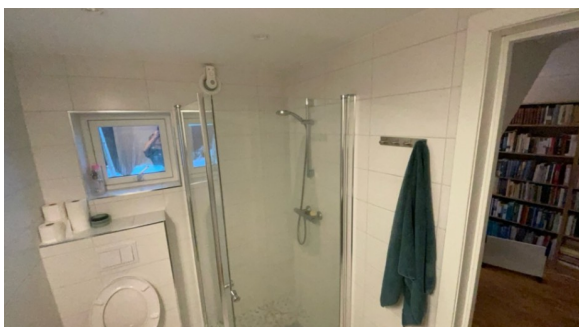
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er manglende høyde mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Tettesjikt mangler oppkant ved dør 15 mm over topp flis da gulv utenfor dusj ikke har ikke fall 1:100 i hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det må utføres lokale tiltak ved økt høyde på tettesjikt ved dør. Manglende høyde mellom sluk og tettesjikt ved dør gir en risiko for vannlekkasje ut av rommet i en lekkasjesituasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent type tettesjikt/membran. Det foreligger faktura fra Jan E. Fjell Flis og Mur som opplyser at det er utført arbeider med membran gulv og vegg.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

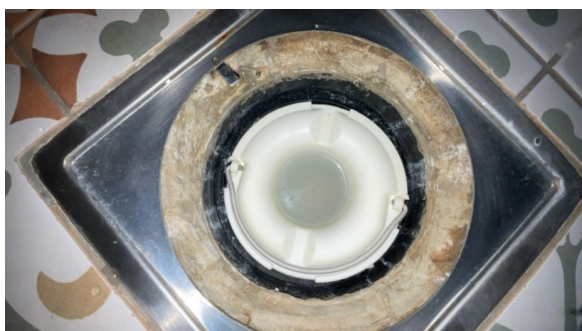
Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Type eller løsning membran kan ikke verifiseres ved befarng.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2019

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

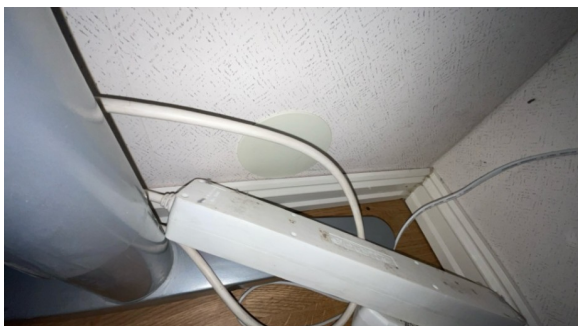
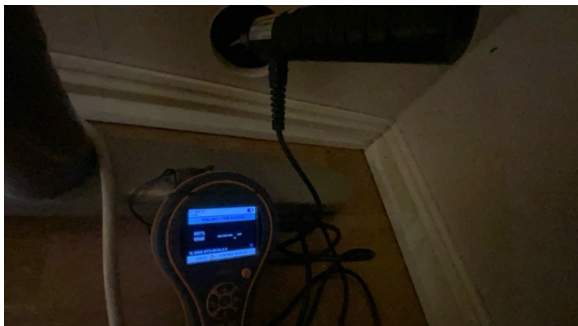
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Årstall: 2019

Kilde: Eier



KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

TG 3 Generell

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

Vaskerom i kjeller med murgulv og murpuss på vegger. Skyllekar i betong og jernsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er ikke utført som et våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle vegger til rommet er i murblokker/med murpuss.

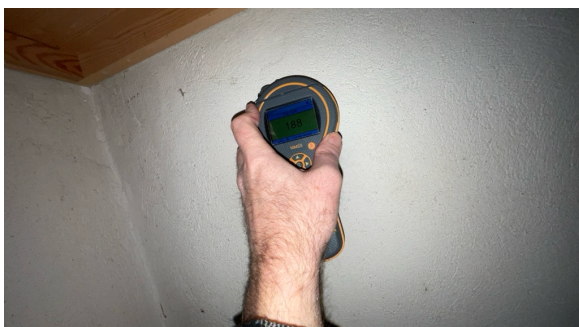
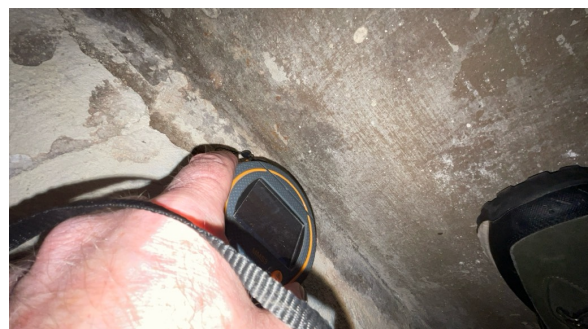
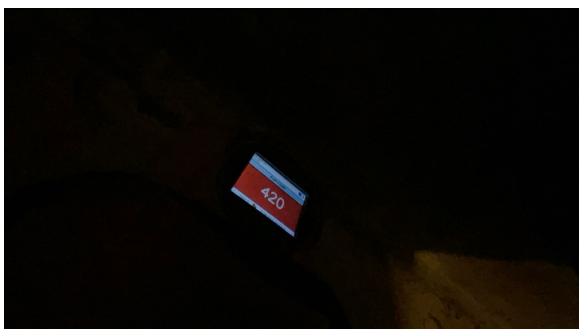
Det er utført søk med fuktindikator som gir høyere verdier på gulv og nedre del av vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

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

Rom i kjeller er tidligere benyttet som våtrom, men i dag er det ikke montert utstyr, kun røropplegg i rommet.

Vurdering av avvik:

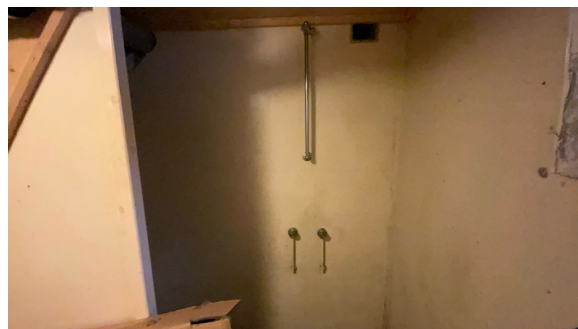
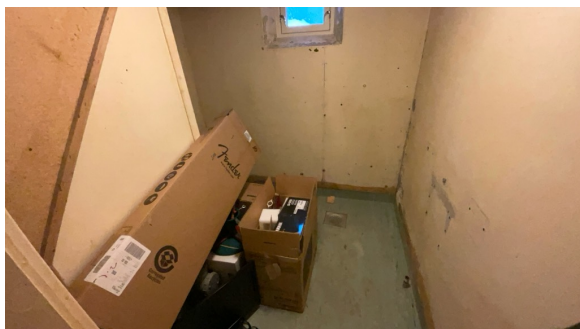
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet har ingen fungerende installasjoner og har betydelige skader.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle vegger til rommet er i murblokker/med murpuss.

Det er utført søk med fuktindikator som gir høyere verdier på gulv og nedre del av vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Noe slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Slitasje er kosmetisk og går ikke utover funksjon.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En knapp på styringspanel er trykket inn

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For utbedring på styringspanel/ventilator byttes. Konsekvensen for manglende tiltak er at panel får ytterligere slitasje/skade og at funksjonen ikke kan opprettholdes.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyrvakt.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert vannstoppsystem i rommet.
Enkelte fronter med skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det må monteres vannstoppsystem for å oppfylle forskriftskrav. Manglende tiltak gir konsekvenser for vannlekkasjer med følgeskader til andre deler av boligen.

For utbedring av skader må enkelte fronter byttes. Manglende tiltak vil kunne gå utover funksjon.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avtrekk har liten effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Reparere eller bytte avtrekk. Konsekvens av manglende tiltak er avtrekk fra kokesone uten nødvendig kapasitet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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 vannledninger nærmer seg.

Plutselige skader/brudd på vannrør gir risiko for følgeskader på bygningen.



! TG 1 Vannrør badrom 2. etasje

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. bad 2 etg

Årstall: 2019

Kilde: Eier



! TG 2 Vannrør Baderom 1. etg utleie

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Manglende merking gir utfordringer ved lekkasje og utbedring av anlegget.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Deler av anlegg er byttet til plast etter byggeår. Anlegg nedstøpt i gulv kjeller i støpejern. Det kan ikke utelukkes at deler av skjult anlegg i boligen fortsatt er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 3 Andre VVS-installasjoner

Tilstandsrapport

På et soverom i 2. etasje er det montert servant.

Vurdering av avvik:

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

Avløp på servant er opplyst tett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For utbedring må avløp byttes, trolig nedover i bygningen. Konsekvens for manglende tiltak er risiko for tilbakeslag og følgeskader etter lekkasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Andre VVS-installasjoner - 2

I bod på utleiedel er det montert røropplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

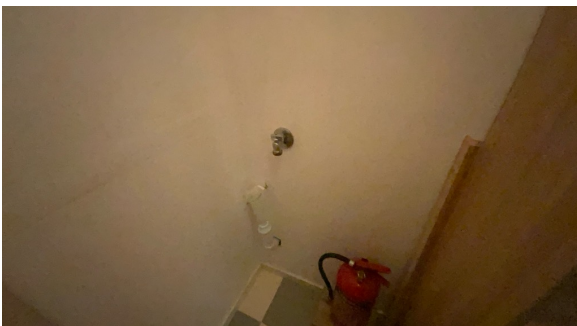
Vanninstallasjonen er ikke plassert i et våtrom. I hht. gjeldende forskrift skal det monteres vannstoppsystem.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere vannstoppsystem. Konsekvens av manglende tiltak er fare for vannlekkasje med følgeskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe type luft til luft i stue 1. etg.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



! TG 2 Varmesentral - 2

Det er installert varmepumpe type luft til utleiedel.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 1 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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 i boligen har ulik alder. Det er montert separate anlegg til utleiedel og hoveddel med ulike strømmålere.

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.

1961

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger fakturaer for flere arbeider utført fra 2014 og frem til 2025. Samsvarserklæring foreligger for ny vifte badetrom i 2025.

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

Nei Elvia opplyser at:

For målnummer 7359992908835223 er det aldri utført tilsyn.

For målnummer 7359992907410599 var siste tilsyn i 2013, avsluttet som ferdig rettet. Ingen pålegg å se på adressen/målnr.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

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?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1961, ingen opplysninger foreligger om utførelse/løsning.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er på murvegger i kjeller synlig at det er fuktvandring på yttervegger. Drenering har nedsatt funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Tilstandsrapport



Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker i Siporeks

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er synlige sprekker og riss i yttervegger og innvendige vegger i kjeller.
Utvendig og innvendig synlig rust og utsprenging av mur på vegger.

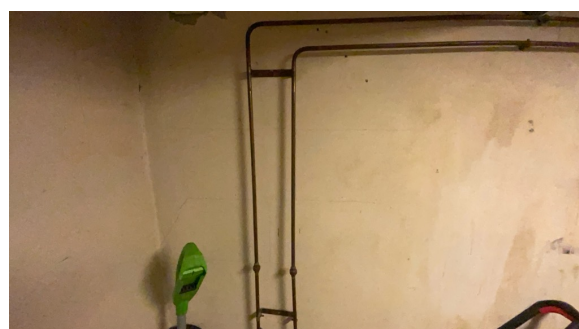
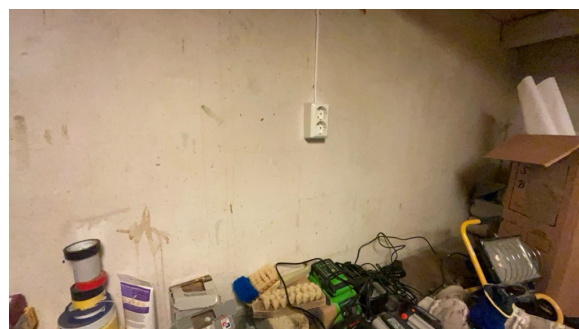
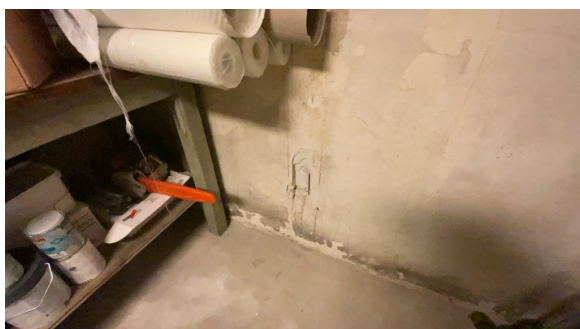
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales at det utføres plombering av sprekker slik at det kan avdekkes om forholdet er stabilt.

Det må utføres lokale utbedringer av sprekker og steder hvor armering er synlige. Konsekvens av manglende tiltak er at skadene/sprekkene utvikles videre og at det vil føre til mer fukt/vann inn i konstruksjonen/kjeller.

Tilstandsrapport



TG 3 Terrenghforhold

Terreng rundt boligen med fjell og opparbeidet gressarealer.

Vurdering av avvik:

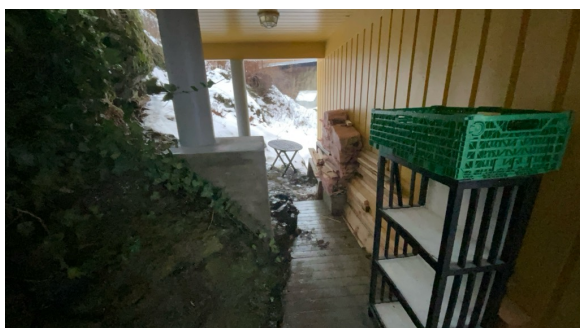
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng med fall inn mot boligen må endres slik at fall leder vann vekk fra yttervegg minimum 3 meter. Manglende tiltak vil gi økt vannpåkjenning inn mot boligen og i krypkjeller, konsekvens er følgeskader på konstruksjoner. Det kan ikke utelukkes at manglende fall på tereng allerede har påført skader som ikke er avdekket i krypkjeller.

Kostnadsestimat: Over 500 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1961 og plast fra ca 1995/98 . Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type (kobber inn i boligen) og er fra 1961 frem til kum på tomten. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Ut fra dokumentasjon som foreligger er det byttet V/A fra kum på tomten og ned til nr 34 i 1995/96. Resterende felles anlegg frem til kommunal tilkopling byttet i 1998. Anlegget fra kum på eiendommen og inn i boligen er fra byggeår. Ut fra dokumentasjonen som foreligger i Moss kommune sitt digitale arkiv er det ikke mulig å avgjøre alder på hele anlegget og det kan derfor avvike fra opplysninger som er gitt her. For ytterligere informasjon må det bes om en vurdering fra teknisk etat V/A i Moss kommune. Det foreligger en tegning i saken (fra 1995/98) fra 2002 som synes kan komme fra en kontroll for at det skal utarbeides en ferdigmelding.

Tilstandsrapport

Eier av 38 B har solidarisk ansvar for anlegget sammen med flere naboer til kommunal tilkopling.

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.

TG 3 Oljetank

Innmurt oljetank i stål i kjeller. Tanken er ikke tilkopleet noe utstyr, men eier opplyser at det er olje på tanken.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.
- Det foreligger pålegg om sanering.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Innvendige trapper i tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

Trapper mangler håndreker på vegger. Trapp i utleiedel har lavt rekkverk og store åpninger i rekkverk.

Det mangler dokumentasjon på el-anlegg.

Rekkverk på utleiedel i 2. etasje er lavere en forskriftskravet i byggeår 1977.

Soverom nord/øst har lysareal som er mindre en 10 % av gulvarealet i rommet.

Takhøyden i boligens 2. etasje er 2.3 meter.

Det er ikke etablert noe brannskille mellom de to ulike enhetene i bygningen slik de benyttes i dag.

Konsekvens/tiltak

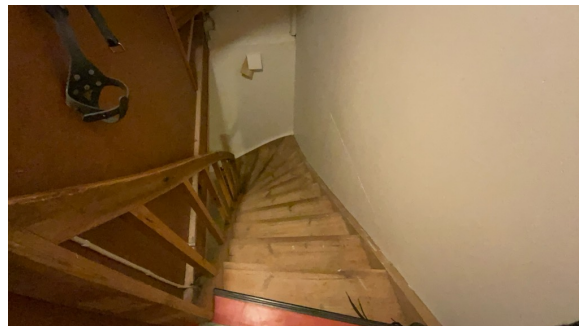
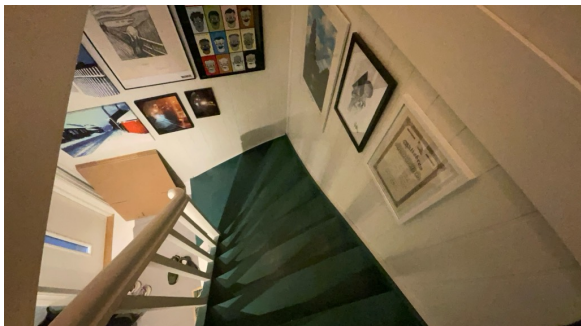
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Lave rekkverk trapper bør endres slik at de ikke gir risiko for personskader. Anbefalte tiltak er å montere rekkverk og håndreker etter dagens forskrift.

På bakgrunn av manglende dokumentasjon på el-anlegg anbefales det en kontroll på anlegget.

Det bør monteres flere vinduer på soverom 2. etasje nord/øst slik at areal på lys overstiger 10% av gulvarealet.

Brannskille må etableres mellom de to ulike boenhetene. Konsekvens for manglende tiltak vil kunne få katastrofalt utfall i forbindelse med brann og vil kunne koste menneskeliv.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

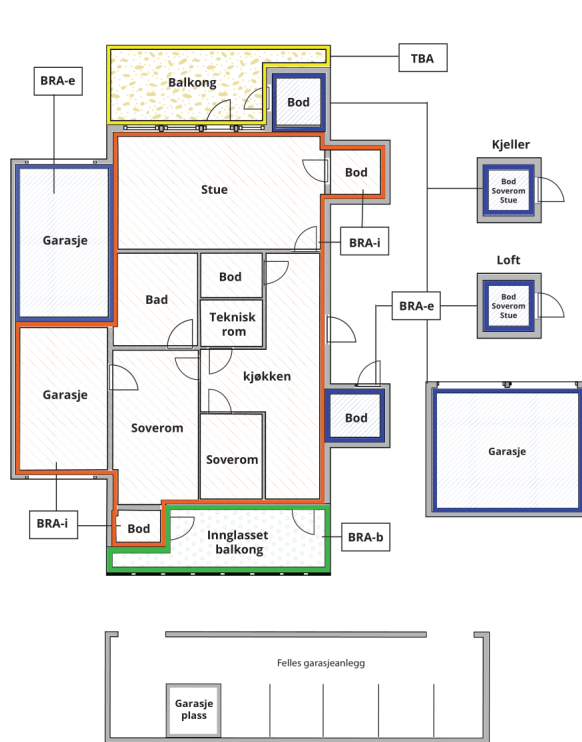
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	78			78	8
2. Etasje	102			102	4
Kjeller	65			65	
SUM	245				12
SUM BRA	245				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, stue/kjøkken, bad, soverom, entré, bad 2		
2. Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue, bod, stue/kjøkken, bod 2, soverom 4, soverom 5		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, annet rom med sluk, trapperom, annet, bad		

Kommentar

Areal i 1. etasje uten adkomst under trapp er medregnet i arealet.

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

Boligen er adskilt mellom hoveddel og utleiedel uten mulighet for måling igjennom hele bygningen, tykkelsen på vegg mellom disse er estimert. Deler av areal har skråhimling som er vanskelig å måle ut i trapperom. 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: Eiendommen er godkjent som en tomannsbolig som er horisontaldelt, leiligheten i 2. etasje har inntegnet adkomst via tilbygg i 1. etasje med innvendig trapp opp. Bygningen er endret i bruk og benyttes i dag som en vertikaldelt bolig. Det er etablert nytt baderom i 1. etasje i tilbygg fra 1977 uten godkjent søknad. Innvendig innredning avviker også fra tegninger.

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utvendige arbeider fasade nord med etterisolering og fasader av trepanel.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		22		22	
Loft		11		11	
SUM		33			
SUM BRA	33				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger foreligger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2026	Ståle Frosterød	Takstingeniør
	Karianne Lome Disen	Kunde
	Åsmund Svendsen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	1665		0	696.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nesveien 38B

Hjemmelshaver

Disen Karianne Lome, Svendsen Åsmund

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Jeløy kan by på et rikt mangfold til sine om lag 12 000 fastboende. Øya, som er knyttet til Moss med Kanalbroen, har bl.a flere populære badestrender, samt flotte tur- og rekreasjonsområder.

Jeløy strekker seg i nord helt opp mot Son.

Hva angår infrastruktur for øvrig, har Jeløy 3 barneskoler: Ramberg, Reier og Refnes, samt en ungdomsskole: Hopperen. Barnehage med kun få minutters gang i retning mot sentrum.

Man finner en rekke barnehager spredt ut på øya, av ulik størrelse og karakter, så her er noe for enhver smak.

Vinterstid er det flotte ski- og skøytemuligheter på øya, og sommeren tiltrekker seg mang en seil- og sykkelentusiast!

Tog fra Moss til Oslo tar ca. 40 minutter. I bil bruker man effektivt 45 minutter så vel til hovedstaden, som til Sverige/ Svinesund.

Er du avhengig av å pendle, er det også gode togforbindelser i både nord- og sørgående retning på Østfoldbanen, samt fergeforbindelse med Vestfold v/ Moss Horten.

Adkomstvei

Privat adkomst over 2/2540, 1/1661 og 1/1664.

Det må påregnes kostnader for drift og vedlikehold av vei.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning, privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilkoplest avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsforholdet er ikke vurdert.

Om tomten

Tomten har beliggenhet i skrånende terreng mot øst, det er opparbeidet noe gress og beplantning. Deler av tomt som naturtomt med fjell.

Tinglyste/andre forhold

Bygningen er oppført som en horisontaldelt tomannsbolig men benyttes i dag som enebolig med utleiedel uten godkjent søknad.

Eier opplyser at det har vært funn av Skjeggkre i boligen. Det er opplyst at det er satt ut feller i etasjer og kjeller uten funn av skadedyr.

Eier opplyser at de opplever kjellerlukt fra kjeller på sommeren.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Landkreditt	38156195			
Kommentar				

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1989

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Bygningen har behov for vedlikehold/påkostninger.

Beskrivelse

Garasje oppført i lettklinkerblokker med takkonstruksjon og bjelkelag i tre. Utvendige fasader med murpuss og panel, takteking av takstein. Dør og port i trekonstruksjoner og et takvindu med ramme og karm i tre.

Dør til loft er treg i karm, gesimskasser er ikke ferdigstilt, synlig løs drengsplater mot mur og fuktmerker i takvindu.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	21.01.2026		Gjennomgått		Nei
Fyringsteknikker`n	28.04.2016	Rør i pipe ny vedovn	Gjennomgått		Nei
Rasjonell elektro	29.05.2015	Samsvarserklæring el-arbeider utleiedel, nye sikringsskap, utleiedel badrom/kjøkken og el-anlegg i gang	Gjennomgått		Nei
Rygge Rørleggerservice	14.10.2014	Faktura kjøkken 2. etasje.	Gjennomgått		Nei
Brødrene Thomassen Bygg AS	25.09.2019	Faktura flislegger, elektriker og tømrer badrom 2. etasje.	Gjennomgått		Nei
Brødrene Thomassen Bygg AS		Faktura ny veranda 2. etasje dører og diverse arbeider vindskier og maling.	Gjennomgått		Nei
VV Teknikk	10.03.2021	Faktura montering av varmepumpe i stue 1. etasje.	Gjennomgått		Nei
Prosjekt & Håndverk AS	23.05.2024	Faktura vask og maling av utvendig panel.	Gjennomgått		Nei
Jarle Unnerud AS	04.06.2024	Faktura VVB i kjeller for hoveddel.	Gjennomgått		Nei
Mikro Elektroservice	28.11.2025	Samsvarserklæring bytte av avtrekksvifte badrom 2. etasje	Gjennomgått		Nei
Miljø Gulv AS	24.12.2025	Faktura sliping og maling gulv.	Gjennomgått		Nei
Moss kommune		Plantegninger	Gjennomgått		Nei
Rasjonell elektro	10.08.2015	Samsvarserklæring opplegg ny kurs vaskemaskin kjeller.	Gjennomgått		Nei
Mikro Elektroservice	01.10.2019	Samsvarserklæring badrom 2. etasje	Ingen		Nei
El-partner	16.03.2021	Samsvarserklæring opplegg varmepumpe.	Gjennomgått		Nei
Mikro Elektroservice	20.01.2022	Montering av diverse stikk, lamper, brytere, flytting av utstyr og byttet lys i garasje.	Gjennomgått		Nei
Mikro Elektroservice	14.04.2023	Samsvarserklæring montering av el-billader.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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