




Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Carl Sibberns vei 7B , 1598 MOSS

 MOSS kommune

 gnr. 3, bnr. 667

 Andelsnummer 150

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 01.04.2026

Rapportdato: 09.04.2026

Oppdragsnr.: 22642-1017

Eiendomsverdi ref nr: UR8821

Autorisert foretak: MOSS TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel Henriksen



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.

Moss Takst AS

Moss Takst AS leverer uavhengige og grundige takseringstjenester i Moss, Østfold og omegn. Vi bistår både private kunder, meglere og profesjonelle aktører med tilstandsrapporter etter NS 3600, verditakster, reklamasjonstakst, skadetaksering og byggeteknisk rådgivning.

Selskapet drives av takstingeniør og byggmester med over 10 års erfaring fra byggebransjen, med særlig kompetanse innen våtrom – et av de mest krevende områdene å vurdere og dokumentere korrekt. Vi legger stor vekt på tydelig dokumentasjon, faglig godt begrunnede vurderinger og ryddige leveranser.

Målet vårt er å gjøre prosessen enkel og forutsigbar for kunden, med god dialog, høy tilgjengelighet og rapporter som er lett å forstå.



Rapportansvarlig

Takstingeniør/byggmester

DANIEL HENRIKSEN

Daniel Henriksen

post@mosstakst.no

469 63 067

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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 bygningsakkyndig, 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.



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.



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.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, hovedsakelig utført som toppsvingvinduer med lufteventiler i vinduene. Det er noe slark i dørhåndtaket i vinduet på soverommet.

Hovedinngangsdør med finért overflate og malt karm, samt balkongdør med glassfelt og 2-lags glass fra 2006. Noe slark i dørhåndtaket på hoveddøren.

Vestvendt balkong på ca. 4,6 m² med teppebelagt toppdekke og rekkverk med frosted glass. Østvendt balkong på ca. 17 m², utført som innglasset balkong med skyvedører, tredekke og rekkverk med stående metallspiler.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflatene består i hovedsak av 3-stavs parkett i stue, hovedsoverom og bod, vinylgulv på soverom og laminatgulv med flisimitasjon på kjøkken. Veggene er utført med tapet og MDF-plater. Himlingene har i hovedsak slette, hvitmalt overflater, mens det på kjøkkenet og badet er trepanel. Hvitmalte fyllingsdører med 3-speils utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har ingen dokumentasjon og alder er uvisst. Badet har flislagte vegger og himling utført med trepanel med spotter. I flis overgangen mellom vegg til gulv er det en ujevn overgang.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt høydeforskjell på 15 mm fra overkant slukrist til topp membran ved dørterskel, over en avstand på ca. 110 cm. Dette er lavere enn anbefalt høydeforskjell etter dagens krav på 25 mm. I dusjens nedslagsfelt er det ikke registrert tilstrekkelig fall tilsvarende 1:50. I øvrige deler av rommet er fallet målt til tilfredsstillende nivå, tilsvarende ca. 1:100. Det er stedvis registrert motfall mot én vegg. Badet er imidlertid utstyrt med dusjkabinett, noe som reduserer risikoen for fuktbelastning på gulvkonstruksjonen sammenlignet med åpen dusjløsning.

Det er ukjent slukløsning. Type tettesjikt og utførelse av membran er ukjent, da det ikke foreligger dokumentasjon som bekrefter løsning, materiale eller utførelse.

Våtrommet er utført med en todelt løsning over to separate rom. Det ene rommet inneholder toalett, servantskap og speilskap med integrert belysning. Det andre rommet er innredet med dusjkabinett, skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekket ble funksjonstestet med papir og viste tilfredsstillende funksjon på befaringstidspunktet. Badet har god tilluftløsning i døren.

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg fra bod for kontroll av konstruksjonen. Det ble ikke registrert unormale forhold, og måleresultatene viste tørre verdier uten utslag på forhøyet fukt. Hulltakingen er etter utført kontroll plombert med plastlokk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er utført som et separat rom med innredning i L-form. Profilerte fronter i heltre eik, laminat benkeplate, over- og underskap samt fliser mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, komfyrvakt og

overlimt vask med to kummer og avrenningsfelt.

Ventilering fra kjøkken skjer via ventilator plassert i overskap, utført med kullfilterløsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannledninger under kjøkkeninnredningen er utført med kobberrør og fleksible tilkoblingsslanger. Det er montert stoppekran i hjørnet ved toalett. Kun synlige deler av installasjonen er vurdert. Det foreligger ingen dokumentasjon på avløpsrørene. Med bakgrunn i byggeår er avløpsrør av eldre materialtype og eventuelle utskiftninger er ukjent.

Leiligheten er utført med naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og naturlig luftutskiftning. Boligen er tilknyttet felles mekanisk ventilasjonsanlegg i borettslaget. Ventilasjonen skjer normalt med avtrekk fra våtrom.

Boligen varmes opp med elektriske panelovner plassert i oppholdsrom.

Boligen er tilknyttet sentralt varmtvannsberedning med felles brønnboret anlegg.

Sikringsskapet er plassert i oppgangen og er utstyrt med automatsikringer. Skapet er delt med naboleilighet.

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

[Gå til side](#)

Området er i henhold til offentlige aktsomhetskart vurdert til moderat til lav radonaktsomhetsgrad. Brannslukningsapparatet er kontrollert i 2024, og neste kontroll er i 2029. Røykvarslere er funksjonstestet ved befaring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

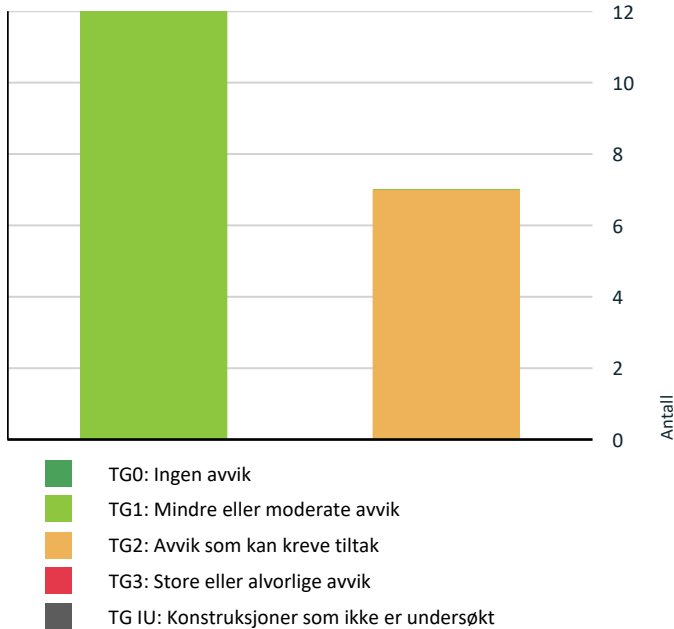
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 22.01.1974

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rombenevnelser i rapporten er basert på rommenes faktiske bruk på befaringstidspunktet, og ikke nødvendigvis på godkjente byggetegninger eller offentlig godkjent bruk. Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er påvist andre avvik:

Det er observert hakk og skader enkelte steder på gulvet. Bod og matbod fremstår med uferdige overflater, ulik materialbruk og manglende listverk, sparkling og malerarbeid.

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

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

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Det er avvik:

Ujevn avslutning og fuging mellom gulv og veggfliser skyldes unøyaktig utførelse ved flisarbeid.

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Servanten har sprekker i overflaten.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1974

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

Standard
Boligen holder en normal standard sett i forhold til alder og bruk.

Vedlikehold
Boligen har en vedlikeholdstilstand som vurderes som normal ut fra alder, bruk og utførelse.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, hovedsakelig utført som toppsvingvinduer med lufteventiler i vinduene. Det er noe slark i dørhåndtaket i vinduet på soverommet.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



! TG 1 Dører

Beskrivelse
Boligen har hovedinngangsdør med finért overflate og malt karm, samt balkongdør med glassfelt og 2-lags glass fra 2006. Noe slark i dørhåndtaket på hoveddøren.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Boligen har to balkonger. Vestvendt balkong på ca. 4,6 m² med teppebelagt toppdekke og rekkverk med frosted glass. Østvendt balkong på ca. 17 m², utført som innglasset balkong med skyvedører, tredekke og rekkverk med stående metallspiler.



Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflatene består i hovedsak av 3-stavs parkett i stue, hovedsoverom og bod, vinylgulv på soverom og laminatgulv med flisimittasjon på kjøkken. Veggene er utført med tapet og MDF-plater. Himlingene har i hovedsak slette, hvitmalte overflater, mens det på kjøkkenet og badet er trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er observert hakk og skader enkelte steder på gulvet. Bod og matbod fremstår med uferdige overflater, ulik materialbruk og manglende listverk, sparkling og malerarbeid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene har i hovedsak estetisk betydning.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betongdekke

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvitmalte fyllingsdører med 3-speils utførelse.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har ingen dokumentasjon og alder er uvisst.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og himling utført med trepanel med spotter. I flis overgangen mellom vegg til gulv er det en ujevn overgang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ujevn avslutning og fuging mellom gulv og veggfliser skyldes unøyaktig utførelse ved flisarbeid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ujevn avslutning mellom gulv- og veggfliser, samt fugutførelsen, kan utgjøre lokale risikopunkter hvor fukt lettere kan trenge inn. Forholdet øker risikoen for fuktpåvirkning i utsatte overganger.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt høydeforskjell på 15 mm fra overkant slukrist til topp membran ved dørterskel, over en avstand på ca. 110 cm. Dette er lavere enn anbefalt høydeforskjell etter dagens krav på 25 mm. I dusjens nedslagsfelt er det ikke registrert tilstrekkelig fall tilsvarende 1:50. I øvrige deler av rommet er fallet målt til tilfredsstillende nivå, tilsvarende ca. 1:100. Det er stedvis registrert motfall mot én vegg. Badet er imidlertid utstyrt med dusjkabinett, noe som reduserer risikoen for fuktbelastning på gulvkonstruksjonen sammenlignet med åpen dusjløsning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ukjent slukløsning. Type tettesjikt og utførelse av membran er ukjent, da det ikke foreligger dokumentasjon som bekrefter løsning, materiale eller utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utført med en todelt løsning over to separate rom. Det ene rommet inneholder toalett, servantskap og speilskap med integrert belysning. Det andre rommet er innredet med dusjkabinett, skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Servanten har sprekker i overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekket ble funksjonstestet med papir og viste tilfredsstillende funksjon på befaringstidspunktet. Badet har god tilluftløsning i døren.



ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg fra bod for kontroll av konstruksjonen. Det ble ikke registrert unormale forhold, og måleresultatene viste tørre verdier uten utslag på forhøyet fukt. Hulltakingen er etter utført kontroll plombert med plastlokk.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er utført som et separat rom med innredning i L-form. Profilerte fronter i heltre eik, laminat benkeplate, over- og underskap samt fliser mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, komfyrvakt og overlimt vask med to kummer og avrenningsfelt.



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilering fra kjøkken skjer via ventilator plassert i overskap, utført med kullfilterløsning.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

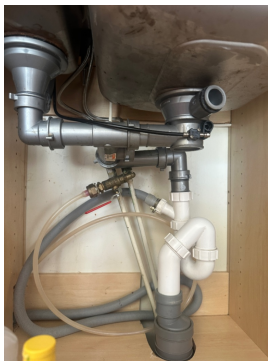
Synlige vannledninger under kjøkkeninnredningen er utført med kobberør og fleksible tilkoblingsslanger. Det er montert stoppekran i hjørnet ved toalett. Kun synlige deler av installasjonen er vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på avløpsrørene. Med bakgrunn i byggeår er avløpsrør av eldre materialtype og eventuelle utskiftninger er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er utført med naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og naturlig luftutskiftning. Boligen er tilknyttet felles mekanisk ventilasjonsanlegg i borettslaget. Ventilasjonen skjer normalt med avtrekk fra våtrom.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen varmes opp med elektriske panelovner plassert i oppholdsrom.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet sentralt varmtvannsberedning med felles brønnboret anlegg.

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.

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i oppgangen og er utstyrt med automatsikringer. Skapet er delt med naboelilighet.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Området er i henhold til offentlige aktsomhetskart vurdert til moderat til lav radonaktsomhetsgrad. Brannslukningsapparatet er kontrollert i 2024, og neste kontroll er i 2029. Røykvarslere er funksjonstestet ved befaring.

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

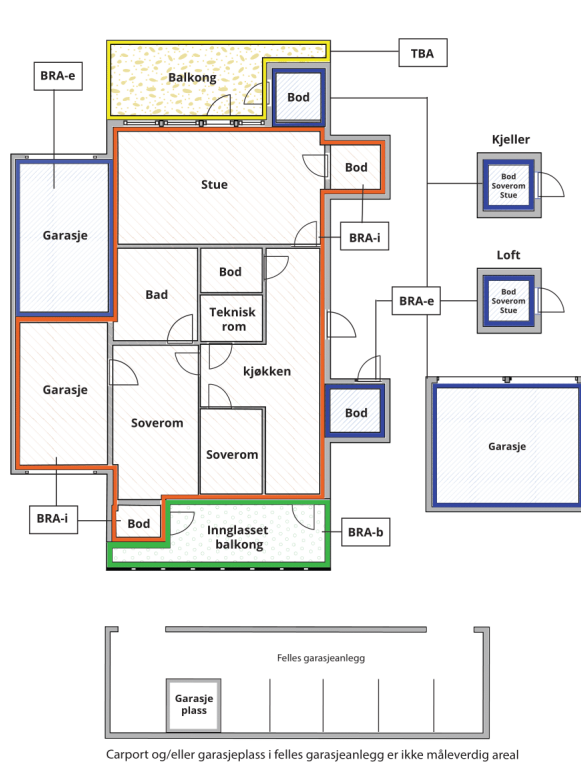
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass 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 boden
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, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	83		17	100	5
SUM	83		17		5
SUM BRA	100				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, stue, soverom, bod, bad, soverom 2, matbod		

Kommentar

Borettslaget disponerer garasjeanlegg med oppmerkedeplasser tilhørende leilighetene, samt oppstillingsplasser med oblat på utsiden.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 22.01.1974

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2026	Daniel Henriksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	3	667		0	50208.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Carl Sibberns vei 7B

Hjemmelshaver

Midthun Eva, Carl Sibberns Veg Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948206943		Vansjø Boligbyggelag	Kristiansen Harry Robert

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

150

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og sentralt boligområde i Moss. Det er kort vei til sentrum, handel, sykehus og øvrige servicetilbud, samt tilgang til offentlig kommunikasjon i området.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra kommunal vei, med videre tilkomst via privat vei frem til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2021–2032 og er i hovedsak avsatt til boligbebyggelse. Deler av arealet omfattes også av hensynsone for høyspenningsanlegg og gul støysone iht. T-1442. Eiendommen er videre berørt av flere reguleringsplaner, herunder eldre planer for blokkbebyggelse, garasjeanlegg, kjørevei, fellesarealer og friområder, samt nyere detaljregulering knyttet til ny legevakt.

Om tomten

Tomten er festet og utgjør ca. 50,2 daa. Eiendommen består av et felles, opparbeidet tomteareal med 9 bygninger. Terrenget er skrånende og tomten har asfalterte arealer, beplantning, felles sitteområder og lekeplass. Parkering er etablert både under bygningen og på felles parkeringsarealer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	
2	15.04.2026	

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 fuktinnhold 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.