

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Festeveien 21C , 1525 MOSS

 MOSS kommune

 gnr. 191, bnr. 87

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 23.04.2026

Oppdragsnr.: 22642-1021

Eiendomsverdi ref nr: PU2801

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

Uavhengig Takstingeniør

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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Tomannsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket har saltaksform og er teknet med betongtakstein. Taket har ark på hver av sidene. Taktekking og takkonstruksjon er kun observert fra takfot ved bruk av stige. Befaringen er derfor begrenset, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Takrenner og nedløp fra Lindab i stål med sølv metallic farge. Fasadene er utvendig utført med pussede overflater i 1. etasje og liggende malt trekledning i 2. etasje. Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med innvendige skråflater kledd med gips. Konstruksjonen er lukket, og det foreligger ikke inspeksjonsmulighet til bakenforliggende bygningsdeler. Takkonstruksjonen/loftet er derfor ikke undersøkt og vurderes til TG IU

Malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er toppsvingvinduer med integrert lufting. Vinduer i 2. etasje har solskjerming. Ytterdør er utført som malt tredør med tilhørende glassfelt. Terrassedør er utført som malt skyvedør i tre med 2-lags glass. Uteplassen har adkomst via stuen og består av en steinlagt plass på ca. 18 m², vendt mot vest. Over uteplassen er det oppført pergola med nedfellbare solskjermingsvegger på tre sider. Uteplassen er videre utstyrt med to terrassevarmere. Utvendig trapp ved inngangspartiet er utført med to trinn. Trappen har granitt kantstein og er ellers steinlagt.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige overflater som i hovedsak består av laminatgulv i 1. etasje. Vindfanget har flislagt gulv, og teknisk rom har gulvbelegg. I 2. etasje er det laminatgulv i stue og ett soverom, mens de to øvrige soverommene har overmalt parkettgulv. Vegger og himlinger er i hovedsak kledd med malte plater. Etasjeskiller/gulv mot grunn i 1. etasje er utført med støpt plate på mark. Etasjeskillet mot 2. etasje er ikke åpnet, men ut fra normal byggeskikk er dette utført som trebjelkelag. Innvendig trapp er utført med hvitmalt, sveiset stålkonstruksjon, trinn i treverk og rekkverk i stål med glassfelt fra 2015 (tidligere salgsrapport). Innvendige dører er i hovedsak utført som malte fyllingsdører med fire speil. Dør til teknisk rom er utført som slett, hvitmalt dør. Tidligere vaskerom er bygget om til forlengelse av kjøkken og teknisk rom. Teknisk rom er utført med gulvbelegg og sluk i gulv. Rommet er innredet med vannmåler, varmtvannsbereder, fordelerskap for vann og skap for rørføringer til vannbåren varmeanlegg. Det oppkant av belegg mot dør på ca 30 mm

VÅTROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Rommet er opprinnelig etablert som bad, men benyttes på befaringstidspunktet som toalettrom. Eier opplyser at det er røropplegg for dusj skjult bak skapinnredning på vegg. Ved eventuell reetablering av dusj anbefales bruk av dusjkabinett, med tanke på gulvets utførelse med sokkelflis og membranens alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid, og vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Utførelse av oppbygning og membranløsning lar seg derfor ikke bekrefte. Manglende dokumentasjon medfører generelt økt

usikkerhet ved vurdering av våtrommets utførelse og tilstand.

Gulvet har fliser og avsluttet med sokkelflis mot vegg. Veggene og himlingen har malte slette overflater. Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme. Det er målt fall mot sluk på ca. 30 mm over en strekning på 1,0 meter. Det er målt 1:50 fall ved sluk som er etter byggeårets forskrifter.

Plastsluk med membran av ukjent type og utførelse. Det ble ved åpning av sluket observert tegn til membran ført inn mot klemring. Uten fremlagt dokumentasjon og uten nærmere kontroll av utførelsen er det imidlertid ikke mulig å fastslå membranløsningens type, utførelse, alder eller om tilslutningen mot klemring er utført korrekt.

Servantskap med skuffer, vegghengt toalett og skap for oppbevaring. Innredninger har slette fronter og sorte håndtak i metall. Elektrisk styrt avtrekksvifte.

Hulltaking er ikke utført da rommet benyttes som toalettrom. En vegg vender mot yttervegg og øvrig aktuell vegg vender mot garasje, og det ble ikke registrert tegn til fukt ved befaringstidspunktet. Det er opplyst at det finnes røropplegg for dusj i rommet.

Bad

Aktuell byggeforskrift i perioden stilte krav om tilstrekkelig fall mot sluk. I veiledningen til TEK 1997 er tilfredsstillende fall angitt til 1:50 minst 0,8 meter ut fra sluket. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid, og vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Utførelse av oppbygning og membranløsning lar seg derfor ikke bekrefte. Manglende dokumentasjon medfører generelt økt usikkerhet ved vurdering av våtrommets utførelse og tilstand. Det er fjernet et badekar og rørene er plombert, gjennomført av rørleggerfirma. Fliser på vegger og malt innvendig tak.

Badet er fra byggeåret og er vurdert opp mot tekniske forskrifter gjeldende i perioden 1997–2010. I dusjsonen er det målt fall tilsvarende 1:50, som er i tråd med preaksepterte løsninger. Badet har to sluk. Målt høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dør er ca. 30 mm til ett sluk og ca. 25 mm til det andre. Ved målinger av høyder i gulvet ble det registrert at det er tilnærmet flatt fall den første meteren inn i rommet, deretter starter fallet.

Plastsluk med membran av ukjent type og utførelse.

Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, baderomsinnredning med heldekkende servant og to armaturer samt speil. Det er opplyst at opplegg for vaskemaskin og tørketrommel ble montert i 2023. Dusjvegger er også opplyst montert i 2023.

Det er elektrisk styrt vifte. Avtrekket ble funksjonstestet med papir og viste tilfredsstillende funksjon på befaringstidspunktet. Tilluft til rommet skjer via ventil i vindu. Det er ikke tilluftsspalte i dør, dermed viktig at ventil i vindu ikke lukkes.

Det ble foretatt fuktmåling fra tidligere hulltaking i tilstøtende vegg fra soverom 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](#)

Schmidt kjøkken fra 2024. Kjøkkenet har glatte fronter og laminat benkeplate. Innredningen er utformet med skapinnredning på begge sider i åpen løsning, og består av over- og underskap med sorte metallhåndtak. Kjøkkenet er utstyrt med underlimt vask, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskaf, kaffemaskin, mikrobølgeovn og kombidampovn. Det er videre installert vannstoppesystem og lekkasjesikring.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenventilator med kullfilter. Induksjonstopp med ventilator fra Miele. Funksjonstestet ved befaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninstallasjonene er utført som rør-i-rør-system med vannledninger av plast. Anlegget er besiktiget i rørskap og plassert i teknisk rom. Avløpsrør av plast. Besiktiget i inspeksjonsluke på teknisk rom. Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer. På kjøkkenet er det i tillegg lufteluke. Boligen er oppvarmet med vannbåren varme i alle rom i 1. etasje. I 2. etasje er det installert varmepumpe fra 2024. Varmtvannsbereder fra OZO med kapasitet på 198+120 liter plassert i teknisk rom. Berederen er tilkoblet via støpsel, står på stabilt underlag, og rommet er utstyrt med sluk. Vannbåren varme har fordelerskap plassert i teknisk rom. Skapet er tilgjengelig for inspeksjon og fremstår plassert slik at vedlikehold kan utføres. Sikringsskapet er plassert i garasje og er utstyrt med automatsikringer med kursfortegnelse. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaringen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn. Byggegrunnen er ikke undersøkt i forbindelse med befaringen. Vurderingen omfatter ikke geotekniske forhold, og byggegrunnens oppbygning og bæreevne er derfor ikke kjent. Bygningen er oppført med støpt plate på mark. Terrenget rundt boligen fremstår som relativt flatt. For denne typen konstruksjon er fuktsikring normalt knyttet til oppbygning under platen snarere enn tradisjonell drenering langs grunnmur. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter oppbygning eller massetype under platen. Støpt plate på mark. Terrenget på østsiden av eiendommen har fall mot vei. For øvrig fremstår tomten som tilnærmet flat. Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige ved befaring og foreligger ikke dokumentert. Eiendommen er opplyst å være tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Ut fra byggeår (etter 1970) er utvendige vannledninger mest sannsynlig å være utført i PE-rør eller annet plastrørmaterialer fra byggeperioden. Ledningene er vurdert til å være fra byggeår 2008, og forventet brukstid vurderes ut fra alder alene ikke som overskredet.

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. Området ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Brannslukningsapparatet er kjøpt nytt i 2026. Røykvarslere er funksjonstestet ved befaring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger fra byggeår. Dagens planløsning og bruk samsvarer imidlertid ikke fullt ut med disse, da det er utført endringer etter at bygningen ble byggemeldt og tegningene godkjent.

Bod

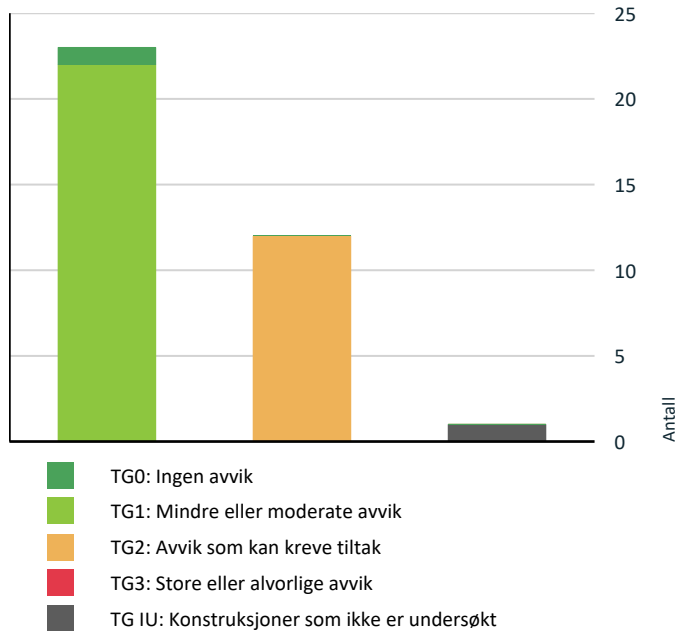
- Det foreligger ikke tegninger

Integret garasje

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

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.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er avvik:

Ved befaringen ble det registrert avvik i blikkeslaget i overgang mellom yttervegg og taktekkning ved inngangspartiet. Forholdet kan medføre økt risiko for vanninntrengning og bør kontrolleres nærmere og utbedres.

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

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

De pussede fasadene i 1. etasje fremstår uten synlig lufting i nedre avslutning. I 2. etasje ble det registrert begrenset lufting i nedre avslutning av trekledning.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er registrert at vindu på toalettrom i 1. etasje og vindu ved spisestue er vanskelig å åpne/lukke som følge av treghet i håndtak/beslag. Det er videre registrert at det mangler vannbrettbeslag under vindu på vestsiden i 2. etasje. Belistningen er ført tett ned mot vannbrettet uten tilstrekkelig glippe i underkant. Ved baderomsvindu i 2. etasje på østsiden ble det registrert sprekker i nedre del av utvendig belistning.

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

Det er avvik:

Det er registrert stedvis flassing i malingsoverflaten på de overmalte parkettgulvene i to soverom.

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

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

Det ble på soverom i 2. etasje registrert et høydeavvik på ca. 18 mm over 2,0 meter. Forholdet indikerer skjevhet/nivåforskjell i gulvkonstruksjonen.

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

Det er avvik:

Trappeåpningen er målt til ca. 13,7 cm. Dette er større enn dagens anbefalte sikkerhetsnivå, hvor åpninger i rekkverk og trappepartier normalt ikke bør overstige 10 cm. Trappen mangler håndløper på ene siden.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Overgangen mellom gulv og vegg på teknisk rom er utført med fuget overgang, og fremstår derfor som noe svekket.

Trappeåpningen er målt til ca. 13,7 cm. Dette er større enn dagens anbefalte sikkerhetsnivå, hvor åpninger i rekkverk og trappepartier normalt ikke bør overstige 10 cm.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

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

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist sprekker i fliser.

Det er sprukket flis ved toalettet samt på høyre side av servanten. Ved kontroll av gulvflis i dusjområdet er det registrert bom/hulrom. Videre er det målt flatt fall ved dør, slik at fallforholdene ikke leder vann mot sluk på tilfredsstillende måte.

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Det mangler drenering fra innebygget systerne.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2008

Kommentar
Ferdigattest datert 09.07.2008

Anvendelse

Standard

Boligen fremstår med gjennomgående god standard, og flere bygningsdeler og overflater er oppgradert eller fornyet etter byggeår.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Service og filterbytte varmepumpe
2025	Modernisering	Nytt gulv i stue 1.etasje
2025	Modernisering	Malt stue i 1. og 2. etasje
2025	Modernisering	Nytt gulv i 2. etasje
2025	Modernisering	Nytt gulv på soverom 3
2024	Modernisering	Montert solskjerming
2024	Ombygging	Ombygging av kjøkken
2024	Modernisering	Nytt kjøkken
2024	Modernisering	Utekran, selvdrenerende
2024	Modernisering	Ny varmepumpe
2023	Modernisering	Etablert opplegg til vaskemaskin og tørketrommel
2023	Modernisering	Montert nye dusjvegger
2023	Modernisering	Nytt servantskap, servantbatteri og trykknapp
2023	Modernisering	Ny garderobe

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har saltaksform og er tekket med betongtakstein. Taket har ark på hver av sidene. Takteking og takkonstruksjon er kun observert fra takfot ved bruk av stige. Befaringen er derfor begrenset, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Det er registrert en knekt stein i gradrenne. Skaden er lokalisert i øvre del av skjøten på steinen. Beslag i gradrennen går godt innunder steinen, og vannavledningen synes derfor fortsatt å være ivaretatt. Det anbefales å bytte den ene taksteinen.

Tilstandsrapport



📍 TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp fra Lindab i stål med sølv metallic farge.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Ved befaringen ble det registrert avvik i blikkbeslaget i overgang mellom yttervegg og takteking ved inngangspartiet. Forholdet kan medføre økt risiko for vanninntrengning og bør kontrolleres nærmere og utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere over takflater i områder med naturlig ferdsel, som ved inngangsparti, gangarealer og områder hvor det er naturlig å oppholde seg. Snøfangere bidrar til å holde snø og is tilbake på taket og reduserer risikoen for personskafe og skade på bygningsdeler eller inventar under. Behovet for omfang og plassering bør vurderes av fagkyndig utførende.

Det anbefales videre å kontrollere og utbedre avvik i blikkbeslaget i overgang mellom vegg og takteking ved inngangspartiet. Beslaget bør monteres slik at overflatevann ledes bort på en sikker måte og at risiko for inntrengning i underliggende konstruksjoner reduseres.



📍 TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Fasadene er utvendig utført med pussede overflater i 1. etasje og liggende malt trekledning i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

De pussede fasadene i 1. etasje fremstår uten synlig lufting i nedre avslutning. I 2. etasje ble det registrert begrenset lufting i nedre avslutning av trekledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å undersøke nærmere hvordan fasaden er bygget opp, herunder om det er etablert tilstrekkelig lufting og drenering bak pussystemet. Dersom lufting ikke er etablert bak pussystemet, kan dette medføre redusert uttørking og økt risiko for fuktbelastning i konstruksjonen. Eventuelle mangler bør vurderes og utbedres av fagkyndig



Tilstandsrapport



! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med innvendige skråflater kledd med gips. Konstruksjonen er lukket, og det foreligger ikke inspeksjonsmulighet til bakenforliggende bygningsdeler. Takkonstruksjonen er derfor ikke undersøkt og vurderes til TG IU

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

Konstruksjonen er lukket og uten tilgjengelig inspeksjonsmulighet. Det foreligger derfor begrenset grunnlag for vurdering av eventuelle lekkasjer eller skjulte forhold.

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er toppsvingvinduer med integrert lufting. Vinduer i 2. etasje har solskjerming.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er registrert at vindu på toalettrom i 1. etasje og vindu ved spisestue er vanskelig å åpne/lukke som følge av treghet i håndtak/beslag. Det er videre registrert at det mangler vannbrettbeslag under vindu på vestsiden i 2. etasje. Belistningen er ført tett ned mot vannbrettet uten tilstrekkelig glippe i underkant.

Ved baderomsvindu i 2. etasje på østsiden ble det registrert sprekker i nedre del av utvendig belistning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales kontroll, smøring og justering av håndtak og beslag. Reparasjon eller utskifting bør utføres ved behov.

Manglende vannbrettbeslag bør monteres, og skadet eller oppsprukket belistning bør utbedres for å redusere risiko for videre fuktpåvirkning. Manglende vannbrettbeslag og oppsprukket belistning kan medføre økt vannpåkjenning og risiko for fuktinntrengning i tilstøtende bygningsdeler.



! TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør er utført som malt tredør med tilhørende glassfelt. Terrassedør er utført som malt skyvedør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 2023

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport



TC 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Uteplassen har adkomst via stuen og består av en steinlagt plass på ca. 18 m², vendt mot vest. Over uteplassen er det oppført pergola med nedfellbare solskjermingsvegger på tre sider. Uteplassen er videre utstyrt med to terrassevarmere.

TC 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp ved inngangspartiet er utført med to trinn. Trappen har granitt kantstein og er ellers steinlagt.

INNVENDIG

TC 2 Overflater

Beskrivelse

Boligen har innvendige overflater som i hovedsak består av laminatgulv i 1. etasje. Vindfanget har flislagt gulv, og teknisk rom har gulvbelegg. I 2. etasje er det laminatgulv i stue og ett soverom, mens de to øvrige soverommene har overmalt parkettgulv. Vegger og himlinger er i hovedsak kledd med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis flassing i malingsoverflaten på de overmalte parkettgulvene i to soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet vurderes i hovedsak som kosmetisk og påvirker primært gulvenes overflateutførelse og visuelle uttrykk.

Det anbefales å utbedre overflatene ved skraping/sliping av løs maling og ny overflatebehandling. Omfang og metode bør tilpasses gulvenes tilstand og ønsket overflateresultat.



TC 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv mot grunn i 1. etasje er utført med støpt plate på mark. Etasjeskillet mot 2. etasje er ikke åpnet, men ut fra normal byggeskikk er dette utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Det ble på soverom i 2. etasje registrert et høydeavvik på ca. 18 mm over 2,0 meter. Forholdet indikerer skjevhet/nivåforskjell i gulvkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er utført med hvitmalt, sveiset stålkonstruksjon, trinn i treverk og rekkverk i stål med glassfelt fra 2015 (tidligere salgsrapport).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappeåpningen er målt til ca. 13,7 cm. Dette er større enn dagens anbefalte sikkerhetsnivå, hvor åpninger i rekkverk og trappepartier normalt ikke bør overstige 10 cm. Trappen mangler håndløper på ene siden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å redusere åpningen, for eksempel ved å ettermontere list eller annen egnet løsning under trinn, slik at åpningen blir bedre tilpasset dagens sikkerhetsnivå. Det anbefales å montere håndløper.



! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er i hovedsak utført som malte fyllingsdører med fire speil. Dør til teknisk rom er utført som slett, hvitmalt dør.



! TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tidligere vaskerom er bygget om til forlengelse av kjøkken og teknisk rom. Teknisk rom er utført med gulvbelegg og sluk i gulv. Rommet er innredet med vannmåler, varmtvannsbereder, fordelerskap for vann og skap for rørføringer til vannbåren varmeanlegg. Det oppkant av belegg mot dør på ca 30 mm

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overgangen mellom gulv og vegg på teknisk rom er utført med fuget overgang, og fremstår derfor som noe svekket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fuget overgang er en mer sårbar løsning og kan gi økt risiko for fuktinntrengning over tid.



VÅTROM

ETASJE > TOALETTROM

Generell

Beskrivelse

Rommet er opprinnelig etablert som bad, men benyttes på befaringstidspunktet som toalettrom. Eier opplyser at det er røropplegg for dusj skjult bak skapinnredning på vegg. Ved eventuell reetablering av dusj anbefales bruk av dusjkabinett, med tanke på gulvets utførelse med sokkelflis og membranens alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid, og vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Utførelse av oppbygging og membranløsning lar seg derfor ikke bekrefte. Manglende dokumentasjon medfører generelt økt usikkerhet ved vurdering av våtrommets utførelse og tilstand.

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Gulvet har fliser og avsluttet med sokkelflis mot vegg. Veggene og himlingen har malte slette overflater.

ETASJE > TOALETTROM

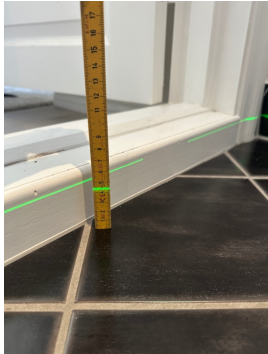
TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme. Det er målt fall mot sluk på ca. 30 mm over en strekning på 1,0 meter. Det er målt 1:50 fall ved sluk som er etter byggeårets forskrifter.



Tilstandsrapport



ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med membran av ukjent type og utførelse. Det ble ved åpning av sluket observert tegn til membran ført inn mot klemring. Uten fremlagt dokumentasjon og uten nærmere kontroll av utførelsen er det imidlertid ikke mulig å fastslå membranløsningens type, utførelse, alder eller om tilslutningen mot klemring er utført korrekt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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 > TOALETTROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med skuffer, vegghengt toalett og skap for oppbevaring. Innredninger har slette fronter og sorte håndtak i metall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt avtrekksvifte.

Årstall: 2008



ETASJE > TOALETTROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da rommet benyttes som toalettrom. En vegg vender mot yttervegg og øvrig aktuell vegg vender mot garasje, og det ble ikke registrert tegn til fukt ved befaringstidspunktet. Det er opplyst at det finnes røropplegg for dusj i rommet.

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift i perioden stilte krav om tilstrekkelig fall mot sluk. I veiledningen til TEK 1997 er tilfredsstillende fall angitt til 1:50 minst 0,8 meter ut fra sluket. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid, og vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Utførelse av oppbygning og membranløsning lar seg derfor ikke bekrefte. Manglende dokumentasjon medfører generelt økt usikkerhet ved vurdering av våtrommets utførelse og tilstand. Det er fjernet et badekar og rørene er plombert, gjennomført av rørleggerfirma.



ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malt innvendig tak.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret og er vurdert opp mot tekniske forskrifter gjeldende i perioden 1997–2010. I dusjsonen er det målt fall tilsvarende 1:50, som er i tråd med preaksepterte løsninger. Badet har to sluk. Målt høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dør er ca. 30 mm til ett sluk og ca. 25 mm til det andre. Ved målinger av høyder i gulvet ble det registrert at det er tilnærmet flatt fall den første meteren inn i rommet, deretter starter fallet.

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 noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er sprukket flis ved toalettet samt på høyre side av servanten. Ved kontroll av gulvflis i dusjområdet er det registrert bom/hulrom. Videre er det målt flatt fall ved dør, slik at fallforholdene ikke leder vann mot sluk på tilfredsstillende måte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprukne fliser, hulrom under fliser og motfall på gulv øker risikoen for vannansamling, svekket overflate og fuktrelaterte skader over tid. Registrerte forhold kan føre til redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med membran av ukjent type og utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, baderomsinnredning med heldekkende servant og to armaturer samt speil. Det er opplyst at opplegg for vaskemaskin og tørketrommel ble montert i 2023. Dusjvegger er også opplyst montert i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres kan det ved lekkasje i innebygget sistene ikke oppdages.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Avtrekket ble funksjonstestet med papir og viste tilfredsstillende funksjon på befaringsstidspunktet. Tilluft til rommet skjer via ventil i vindu. Det er ikke tilluftsspalte i dør, dermed viktig at ventil i vindu ikke lukkes.

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt fuktmåling fra tidligere hulltaking i tilstøtende vegg fra soverom 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

Schmidt kjøkken fra 2024. Kjøkkenet har glatte fronter og laminat benkeplate. Innredningen er utformet med skapinnredning på begge sider i åpen løsning, og består av over- og underskap med sorte metallhåndtak. Kjøkkenet er utstyrt med underlimt vask, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap, kaffemaskin, ovn med mikrobølge og ovnsfunksjon og kombidampovn. Det er videre installert vannstoppesystem og lekkasjesikring. Det er ikke montert komfyrvakt, dette anbefales men er ikke er krav da ikke ble opprettet ny kurs til komfyren ved oppgradering av kjøkkenet.

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter. Induksjonstopp med ventilator fra Miele. Funksjonstestet ved befaring.

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninstallasjonene er utført som rør-i-rør-system med vannledninger av plast. Anlegget er besiktiget i rørskap og plassert i teknisk rom.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Besiktiget i inspeksjonsluke på teknisk rom.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer. På kjøkkenet er det i tillegg lufteluke.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme i alle rom i 1. etasje. I 2. etasje er det installert varmepumpe fra 2024.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider fra OZO med kapasitet på 198+120 liter plassert i teknisk rom. Bereideren er tilkoblet via støpsel, står på stabilt underlag, og rommet er utstyrt med sluk.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme har fordelerskap plassert i teknisk rom. Skapet er tilgjengelig for inspeksjon og fremstår plassert slik at vedlikehold kan utføres.

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 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.

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i garasje og er utstyrt med automatsikringer med kursfortegnelse. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaringen.

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.
2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Foreligger fakturaer fra utført arbeid på kjøkken, 2 spotter ute og utebod med ekstra stikkontakter.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn. Byggegrunnen er ikke undersøkt i forbindelse med befaringen. Vurderingen omfatter ikke geotekniske forhold, og byggegrunnens oppbygning og bæreevne er derfor ikke kjent.

TG 1 Fuktisikring og drenering

Beskrivelse

Bygningen er oppført med støpt plate på mark. Terrenget rundt boligen fremstår som relativt flatt. For denne typen konstruksjon er fuktisikring normalt knyttet til oppbygning under platen snarere enn tradisjonell drenering langs grunnmur. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter oppbygning eller masstype under platen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt plate på mark.

TG 0 Terrenghold

Beskrivelse

Terrenget på østsiden av eiendommen har fall mot vei. For øvrig fremstår tomten som tilnærmet flat.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige ved befaring og foreligger ikke dokumentert. Eiendommen er opplyst å være tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Ut fra byggeår (etter 1970) er utvendige vannledninger mest sannsynlig å være utført i PE-rør eller annet plastrørmateriale fra byggeperioden. Ledningene er vurdert til å være fra byggeår 2008, og forventet brukstid vurderes ut fra alder alene ikke som overskredet.

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 byggteknisk 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. Ifølge NVEs kartgrunnlag ligger området innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Dette fremgår ikke tilsvarende av kommunedelsplanen for Moss kommune. Brannslukningsapparatet er kjøpt nytt i 2026. Røykvarslere er funksjonstestet ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Trappeåpningen er målt til ca. 13,7 cm. Dette er større enn dagens anbefalte sikkerhetsnivå, hvor åpninger i rekkverk og trappepartier normalt ikke bør overstige 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det anbefales å redusere åpningen, for eksempel ved å ettermontere list eller annen egnet løsning under trinn, slik at åpningen blir bedre tilpasset dagens sikkerhetsnivå.

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.



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
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	49			49	18		49
Etasje	51			51		15	66
SUM	100				18	15	115
SUM BRA	100						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, kjøkken, teknisk rom, stue, spisestue, toalettrom	Garasje	
Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue		

Kommentar

Ved måling etter NS 3940 er areal kun målbart der takhøyden er minst 1,90 m, målt 0,60 m innenfor punktet der himlingen blir lavere. Ved skråtak vil derfor noe av gulvarealet ikke regnes som fullverdig BRA-i, men oppgis som areal med lav himlingshøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger fra byggeår. Dagens planløsning og bruk samsvarer imidlertid ikke fullt ut med disse, da det er utført endringer etter at bygningen ble byggemeldt og tegningene godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se punktet modernisering.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Integrert garasje

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Daniel Henriksen	Takstingeniør
	Jan Sørling Solberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	191	87		0	499.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Festeveien 21C

Hjemmelshaver

Solberg Jan Sørling, Sørling Karine Solberg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i området Ekholt i Moss, i et etablert og rolig boligområde med hovedvekt av småhusbebyggelse. Beliggenheten vurderes som attraktiv for boligformål, med nærhet til servicefunksjoner, skoler, barnehager og gode forbindelser til Moss sentrum

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel 2021–2032, vedtatt 24.03.2021. Arealet er avsatt til nåværende boligbebyggelse. Eiendommen ligger i tillegg innenfor hensynssone H570 bevaring kulturmiljø, noe som kan innebære særlige føringer ved søknadspliktige tiltak og endringer på eiendommen.

Om tomten

Tomten er selveiet og utgjør ca. 500 m². Utearealene er opparbeidet med belegningsstein, plen og hekk. Det er videre etablert uteplass med steindekke.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Utvendig bod på ca. 6 m². Boden har pussede fasader, hvitmalt dør og vindu. Innvendig er det panel på vegger, betonggulv og oppvarming med panelovn. Taktekking er utført med betongtakstein. Takflaten ble ikke nærmere besiktiget.

Byggeår

2017

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere salgsoppgave.

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.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Integrert garasje

**Anvendelse**

Integrert garasje på 17 m² med automatisk port. Gulvet er av betong, og innvendige overflater har malte flater. Garasjen er også utstyrt med el-billader og sikringsskap. Gipsplater går ned til gulvet, bør etableres glippe for at det ikke skal bli oppfukning av vann i platene.

Byggeår

2008

Kommentar

Ferdigattest datert 09.07.2008

Standard

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

Vedlikehold

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	

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.