

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Skogbrynet 17, 1513 MOSS

 MOSS kommune

 gnr. 1, bnr. 2207

 Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 22642-1024

Eiendomsverdi ref nr: ED7847

Autorisert foretak: MOSS TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel Henriksen




NORGES TAKSTINGENIØRERS FORENING

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Ukjent trekonstruksjon med liggende kledning. Malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er toppsvingt og har lufterventiler. Malt og slett inngangsdør. Døren har merking som angir brannklassifisering B-30 og lydreduksjon 35 dB. Balkongdør i malt treverk med glassfelt fra 2017. Døren har behov for smøring. Balkong på 8 m² vendt mot sør med adkomst fra stue. Balkongen er overbygd og har dekke av terrassebord. Balkongen har videre tilgang til hage. Terrassebordene fremstår værslitte med behov for rengjøring og overflatebehandling. Utvendig trapp er utført i treverk med åpne trinn og enkelt rekkverk på en side. Trappen gir adkomst mellom terreng og balkong/terrasse.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet består av laminat og flisimitert laminat på kjøkken. Vegger og himling har malte MDF-plater og profilerte lister samt et område med malt murvegg. Ukjent etasjeskille oppbygging Under leiligheten er det kjeller. Det er betongvegger og betonggulv, samt trepanel i himling. Området er ikke nærmere undersøkt for avvik, da tilkomst var begrenset som følge av private boder. Malt fyllingsdører fra Harmonie med et speil til soverommet. Baderomsdøren er av eldre alder og har mindre luftehull i nedre del for tilluft til rommet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

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. Fliser på vegger og malt tak. Flislagt gulv med varmekabler. Feil på termostat på badet. Det er fall mot sluk i dusjsonen. Dette vurderes å være i samsvar med fall i dusjone etter TEK97. Målt høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp slukrist er 20 mm. Det er etablert oppkant mot dusjsonen. Dette medfører at eventuelt vannsøl eller lekkasjevann fra øvrige deler av baderomsgulvet ikke vil ha fri avrenning til sluk. Gulvet utenfor dusjsonen har derfor begrenset funksjon som våtromsgulv, da vann kan bli stående på gulvet og ikke ledes til sluk. Det er støpejernssluk med rust. Type tettesjikt og utførelse av membran er ukjent, da det ikke foreligger dokumentasjon som bekrefter løsning, materiale eller utførelse. Badet er innredet med servant med underskap, veggmontert speil med lysarmatur, gulvmontert toalett og dusjone med dusjvegger med glassbyggerstein. Det er mekanisk avtrekk. Avtrekket ble funksjonstestet med papir og viste tilfredsstillende funksjon på befaringstidspunktet. Tilluft via

mindre spalte i dør.

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg fra kjøkken 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 har profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Vegg over benkeplate har flisimitasjon. Kjøkkenet har over- og underskap, høyskap, frittstående komfyr, oppvaskmaskin og frittstående kjøøl-/fryseskap. Kjøkkenventilator i overskap, funksjonstestet ved befaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger består hovedsakelig av synlige kobberrør. Rørene er delvis ført åpent i servantskap og langs vegg. Felles stoppekran i kjeller. Avløpsrør fra servant har synlig vannlås og plastrør. Det er eldre avløpsrør med synlig overflaterust. Rørføringer er delvis ført åpent gjennom innredning, og enkelte gjennomføringer har store utsparinger. Leiligheten har naturlig ventilasjon med spalteventil i vinduer og veggventiler i yttervegger. Mitsubishi varmepumpe plassert i stue. Varmtvannstank fra Oso med kapasitet på ca. 200 liter. Berederen er plassert på stabilt underlag og er tilkoblet via støpsel. Sikringsskapet er plassert i oppgang og er utstyrt med automatsikringer med kursfortegnelse. Det er registrert flere løse ledninger/kabler i stue som ikke er klamret eller festet til underlaget. Forholdet fremstår som mangelfull avslutning/festing av synlige elektriske føringer. Det er opplyst at det ved oppussing av soverom ble etablert skjult elektrisk anlegg.

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

[Gå til side](#)

Røykvarsler er funksjonstestet ved befaring. Brannslukningsapparatet har utført service i 2026. Området er i henhold til offentlige aktsomhetskart vurdert til moderat til lav radonaktsomhetsgrad. Området ligger ikke innenfor registrert risikozone for kvikkleireskred, men befinner seg innenfor et aktsomhetsområde. Dette innebærer at det bør utvises oppmerksomhet ved terrenginngrep eller andre tiltak som kan påvirke grunnforholdene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

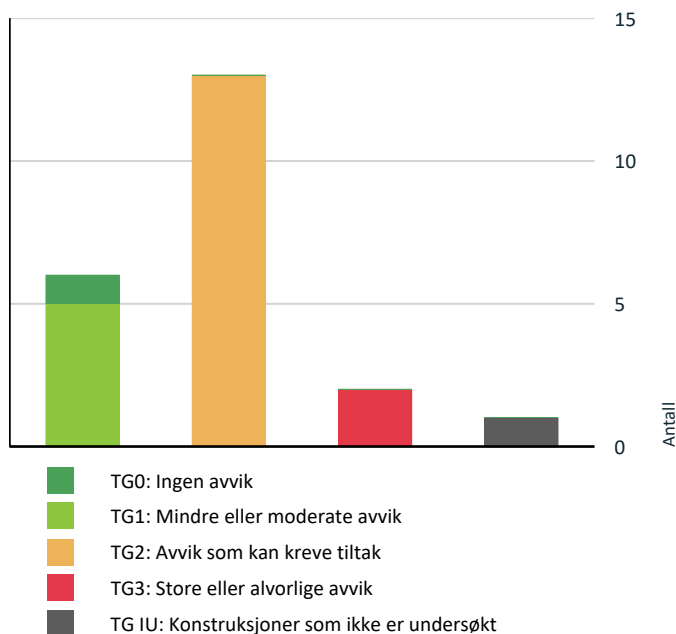
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

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

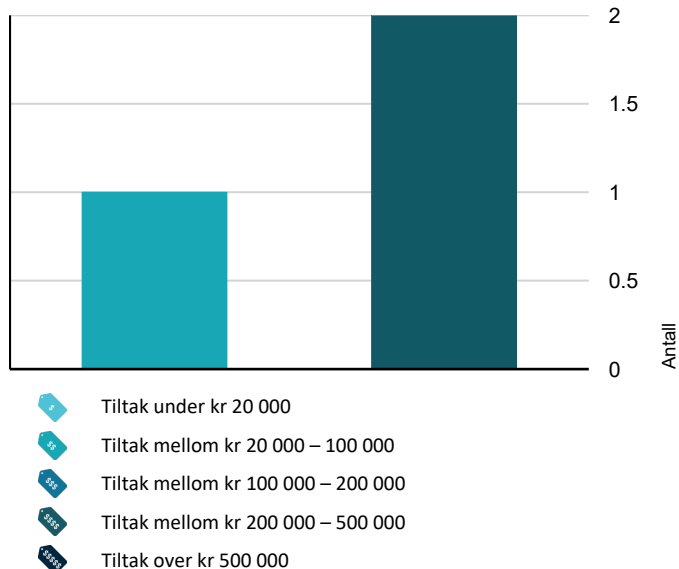
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? 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.

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke observert synlig membran i sluk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Det er rustpåvirket rørføring under kjøkkeninnredning. Rørføringen fremstår med omfattende overflaterust og mangelfull tetting rundt gjennomføring i vegg. Det er synlige åpninger rundt rørgjennomføringer, misfarging og tegn til fuktpåvirkning i området. Overflate målingen ga ikke utslag for fukt. Forholdet kan skyldes alder, tidligere fuktbelastning, tidligere lekkasje, kondens, mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer eller tidligere arbeider. Rustdannelsen indikerer at røret over tid har vært utsatt for fukt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

Mangler lufting og musebånd.

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
Det er avvik:

Vindusbelistningen er ført helt ned mot vannbrett. Utførelsen gir liten eller manglende avstand mellom treverk og vannbrett. Dette gir økt risiko for kapillært oppsug av fukt i endevend og redusert uttørking av treverket. Baderomsvindu er vanskelig å åpne.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Belistning rundt balkongdør mangler overflatebehandling. Ubehandlet treverk er mer utsatt for fuktpåvirkning, værslitasje og oppsprekking.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er værslitasje på terrassebord, rekkverk og overbygde trekonstruksjon. Terrassebordene har slitt overflatebehandling og noe grønske og svertesopp. Rekkverk og overflater i overbygget har også synlig svertesopp og behov for rengjøring og overflatebehandling.
Forholdet vurderes hovedsakelig som et vedlikeholdsavvik, men manglende vedlikehold over tid kan medføre økt fuktopptak, oppsprekking og redusert levetid på treverket.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er værslitasje på trapp og rekkverk. Overflatebehandling er avflasset, særlig på håndløper og trinn. Treverket har misfarging og uttørking, og det er behov for vedlikehold. Mangler håndløper på en side.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er fuktmerker på laminatgulvet på kjøkkenet. Kan tyde på tidligere eller pågående fukt i skjøtene. Laminatgulv er sårbart for fukt langs skjøter, og fuktpåvirkning kan medføre svelling, åpne skjøter og videre materialskader over tid. Det er flere gulvskjøter i stue som ligger for nær hverandre. Dette er ikke en anbefalt utførelse, da forskutte skjøter normalt skal ha tilstrekkelig avstand for å gi bedre stabilitet og et jevnere visuelt uttrykk. Det er glipper mellom laminatgulv og listverk.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Baderomsdøren har løst dørhåndtak, og mangler låsekasse.



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.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

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

Det er misfarging og noe svertesopp i fuger på badet. Forholdet kan antyde fuktbelastning, mangelfull uttørking eller renhold.



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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist avvik på varmekilde.
Det er påvist sprekker i fliser.
Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Dusjhodeholder fremstår noe løs, lypære/lys over speil fungerer ikke, og det er fuktmerker på skapdør ved servantinnredning.

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1956

Kommentar

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.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Ny benkeplate, oppvaskkum og blandebatteri
2023	Modernisering	Overflateoppussing av soverom
2023	Modernisering	Skjult elektrisk anlegg

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ukjent trekonstruksjon med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er toppsvingt og har lufteventiler.

Årstall: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Vindusbelistningen er ført helt ned mot vannbrett. Utførelsen gir liten eller manglende avstand mellom treverk og vannbrett. Dette gir økt risiko for kapillært oppsug av fukt i endeved og redusert uttørring av treverket. Baderomsvindu er vanskelig å åpne.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Tiltak:

Vindusbelistningen bør kappes slik at det blir tilstrekkelig klaring mot vannbrettet, samt behandle endeveden. Overgangen bør lede vannet bort fra treverket. Det må påregnes noe vedlikehold.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt og slett inngangsdør. Døren har merking som angir brannklassifisering B-30 og lydreduksjon 35 dB. Balkongdør i malt treverk med glassfelt fra 2017. Døren har behov for smøring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Belistning rundt balkongdør mangler overflatebehandling. Ubehandlet treverk er mer utsatt for fuktpåvirkning, værslitasje og oppsprekking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Belistningen bør males.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på 8 m² vendt mot sør med adkomst fra stue. Balkongen er overbygd og har dekke av terrassebord. Balkongen har videre tilgang til hage. Terrassebordene fremstår værslitte med behov for rengjøring og overflatebehandling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er værslitasje på terrassebord, rekkverk og overbygde trekonstruksjon. Terrassebordene har slitt overflatebehandling og noe grønske og svertesopp. Rekkverk og overflater i overbygget har også synlig svertesopp og behov for rengjøring og overflatebehandling. Forholdet vurderes hovedsakelig som et vedlikeholdsavvik, men manglende vedlikehold over tid kan medføre økt fuktoptak, oppsprekking og redusert levetid på treverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket vurderes hovedsakelig som et vedlikeholdsavvik, men manglende vedlikehold over tid kan medføre økt fuktoptak, oppsprekking og redusert levetid på treverket.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp er utført i treverk med åpne trinn og enkelt rekkverk på en side. Trappen gir adkomst mellom terreng og balkong/terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er værslitasje på trapp og rekkverk. Overflatebehandling er avflasket, særlig på håndløper og trinn. Treverket har misfarging og uttørking, og det er behov for vedlikehold. Mangler håndløper på en side.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen bør rengjøres og overflatebehandles. Skadet eller svekket treverk bør skiftes. Det bør monteres håndløper slik at trappen får bedre sikkerhet og brukskvalitet.



Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvet består av laminat og flisimitert laminat på kjøkken. Vegger og himling har malte MDF-plater og profilerte lister samt et område med malt murvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktmerker på laminatgulvet på kjøkkenet. Kan tyde på tidligere eller pågående fukt i skjøtene. Laminatgulv er sårbart for fukt langs skjøter, og fuktpåvirkning kan medføre svelling, åpne skjøter og videre materialskader over tid. Det er flere gulvskjøter i stue som ligger for nær hverandre. Dette er ikke en anbefalt utførelse, da forskutte skjøter normalt skal ha tilstrekkelig avstand for å gi bedre stabilitet og et jevner visuelt uttrykk. Det er glipper mellom laminatgulv og listverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulv er sårbart for fukt langs skjøter, og fuktpåvirkning medfører svelling, åpne skjøter og videre materialskader over tid. De andre avvikene vurderes i hovedsak å være av estetisk, men kan gjøre renhold vanskeligere da det kan samle seg smuss og fuktbelastning.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Ukjent etasjeskille oppbygging

TG 10 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Under leiligheten er det kjeller. Det er betongvegger og betonggulv, samt trepanel i himling. Området er ikke nærmere undersøkt for avvik, da tilkomst var begrenset som følge av private boder.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malt fyllingsdører fra Harmonie med et speil til soverommet. Baderomsdøren er av eldre alder og har mindre luftehull i nedre del for tilluft til rommet.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Baderomsdøren har løst dørhåndtak, og mangler låsekasse.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Dørhåndtak bør festes og manglende låsekasse bør monteres. Døren bør justeres og overflatebehandles.

Tilstandsrapport



VÅTROM

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.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malt tak.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er misfarging og noe svertesopp i fuger på badet. Forholdet kan antyde fuktbelastning, mangelfull uttørking eller renhold.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Fuger bør rengjøres med egnet middel mot sopp/misfarging. Dersom misfargingen ikke lar seg fjerne, bør fuger fornyes lokalt. Ventilasjon og lufting bør kontrolleres for å sikre tilfredsstillende uttørking etter bruk.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Feil på termostat på badet.

Det er fall mot sluk i dusjsonen. Dette vurderes å være i samsvar med fall i dusjsone etter TEK97. Målt høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp slukrist er 20 mm.

Det er etablert oppkant mot dusjsonen. Dette medfører at eventuelt vannsøl eller lekkasjevann fra øvrige deler av baderomsgulvet ikke vil ha fri avrenning til sluk. Gulvet utenfor dusjsonen har derfor begrenset funksjon som våtromsgulv, da vann kan bli stående på gulvet og ikke ledes til sluk.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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 flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik på varmekilde.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Varmekilde bør undersøkes og eventuelt repareres av rørfagkyndig personell.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke observert synlig membran i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det er observert rust, og sluket er klar for utskifting.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servant med underskap, veggmontert speil med lysarmatur, gulvmontert toalett og dusjsone med dusjvegger med glassbyggerstein.

Årshall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Dusjhodeholder fremstår noe løs, lyspære/lys over speil fungerer ikke, og det er fuktmerker på skapdør ved servantinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dusjhodeholder bør utbedres. Defekt lyspære eller lysarmatur over speil bør kontrolleres og skiftes ved behov. Skapdør med fuktmerker bør vurderes for utskifting eller lokal utbedring, og årsak til fuktbelastning bør kontrolleres slik at videre skade unngås.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekket ble funksjonstestet med papir og viste tilfredsstillende funksjon på befaringsstidspunktet. Tilluft via mindre spalte i dør.



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg fra kjøkken 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 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Vegg over benkeplate har flisimitasjon. Kjøkkenet har over- og underskap, høyskap, frittstående komfyr, oppvaskmaskin og frittstående kjøll-/fryseskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Tilstandsrapport

Det er rustpåvirket rørføring under kjøkkeninnredning. Rørføringen fremstår med omfattende overflaterust og mangelfull tetting rundt gjennomføring i vegg. Det er synlige åpninger rundt rørgjennomføringer, misfarging og tegn til fuktpåvirkning i området. Overflate målingen ga ikke utslag for fukt. Forholdet kan skyldes alder, tidligere fuktbelastning, tidligere lekkasje, kondens, mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer eller tidligere arbeider. Rustdannelsen indikerer at røret over tid har vært utsatt for fukt.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Rustpåvirkede rør kan ha redusert restlevetid og økt risiko for lekkasje. Åpne gjennomføringer og utette overganger kan i tillegg gi økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, smussansamling og tilgang for skadedyr.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator i overskap, funksjonstestet ved befaring.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger består hovedsakelig av synlige kobberrør. Rørene er delvis ført åpent i servantskap og langs vegg. Felles stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør fra servant har synlig vannlås og plastrør. Det er eldre avløpsrør med synlig overflaterust. Rørføring er delvis ført åpent gjennom innredning, og enkelte gjennomføringer har store utsparinger.

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

- Andre tiltak:

Forholdet bør undersøkes av rørlegger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med spalteventil i vinduer og veggventiler i yttervegger.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Mitsubishi varmepumpe plassert i stue.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank fra Oso med kapasitet på ca. 200 liter. Berederen er plassert på stabilt underlag og er tilkoblet via støpsel.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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 oppgang og er utstyrt med automatsikringer med kursfortegnelse. Det er registrert flere løse ledninger/kabler i stue som ikke er klamret eller festet til underlaget. Forholdet fremstår som mangelfull avslutning/festing av synlige elektriske føringer. Det er opplyst at det ved oppussing av soverom ble etablert skjult elektrisk anlegg.

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?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Foreligger samsvarserklæring for soverommet.
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?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

Inntak og sikringskap

9. 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

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?

Ukjent

Generell kommentar

Det anbefales at godkjent elektriker går igjennom anlegget. Det er observert noen løse ledninger i stua.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige 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

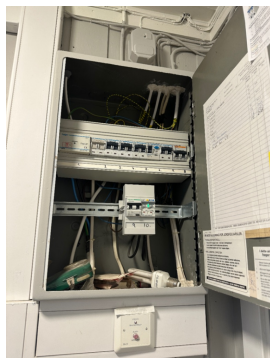
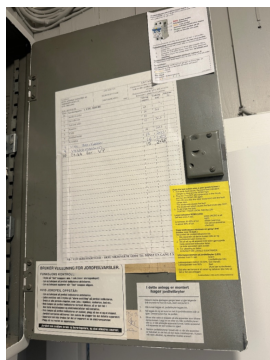
Røykvarslere er funksjonstestet ved befaring. Brannslukningsapparatet har utført servise i 2026. Området er i henhold til offentlige aktsomhetskart vurdert til moderat til lav radonaktsomhetsgrad. Området ligger ikke innenfor registrert risikosone for kvikkleireskred, men befinner seg innenfor et aktsomhetsområde. Dette innebærer at det bør utvises oppmerksomhet ved terrenginngrep eller andre tiltak som kan påvirke grunnforholdene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

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



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

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.



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 bod
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, 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 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.

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	49			49	8
SUM	49				8
SUM BRA	49				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, kjøkken, soverom, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se modernisering

Bod

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)				
Bod i kjeller		6		6			6
Bod på loft						7	7
SUM		6				7	13
SUM BRA	6						

Romfordeling

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

Kommentar

Det var utfordrende å foreta oppmåling som følge av mye løssøre på loftet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Daniel Henriksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	2207		0	1095.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skogbrynet 17

Hjemmelshaver

Orkerød 7 Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
847010142		Vansjø Boligbyggelag	Akanyange Peace

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

3

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Jeløy i Moss kommune. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse, med kort avstand til Moss sentrum, kollektivtilbud, skole, barnehage, dagligvare og øvrige servicetilbud. Det er gangavstand til Moss sentrum og jernbanestasjon, samt kort avstand til sjøområder, friområder og turområder på Jeløy. Eiendommen har en sentral beliggenhet med samtidig tilbaketrasket boligpreg.

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 omfattes av Kommuneplanens arealdel 2021–2032 for Moss kommune. Planen er endelig vedtatt og trådte i kraft 24.03.2021. Plantypen er kommuneplanens arealdel, med tilhørende planbestemmelser som egen tekst, jf. plan- og bygningsloven av 2008. Eiendommen omfattes også av reguleringsplanen Bakken–Orkerød. Dette er en eldre reguleringsplan etter plan- og bygningsloven av 1985 eller tidligere. Planen er endelig vedtatt og trådte i kraft 14.10.1953. Planen gjelder på grunnen/vannoverflaten og har tilhørende planbestemmelser som egen tekst.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med adkomst, utearealer og beplantning. Utearealene fremstår som normalt tilrettelagt for boligbruk.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

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.