



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Fredrik Solies vei 13 , 1523 MOSS

 MOSS kommune

 gnr. 2, bnr. 963

 Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 31.03.2026

Rapportdato: 31.03.2026

Oppdragsnr.: 10021-1847

Eiendomsverdi ref nr: DS5990

Autorisert foretak: Frosterød Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ståle Frosterød



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

Frosterød Takst AS

Takstmann Ståle Frosterød

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

For mer informasjon se www.takstmannen.no

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

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

Siden 2009 har jeg drevet takstmannsvirksomhet i Mossregionen, og gjennomfører årlig ca. 400 takstopdrag av ulik karakter.



Rapportansvarlig

Ståle Frosterød

staale@takstmannen.no

970 40 588



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

Andelsleilighet med beliggenhet i 2. etasje og loft. Det er felles adkomst i 1. etasje med felles trapperom fra kjeller til loft. Det er utgang fra stue til veranda i 2. etasje. Eier har påvist at det medfølger 2 stk bodere i kjeller og det er felles vaskerom.

Leiligheten har innvendig trapp mellom 2. etasje og loft, det foreligger ingen informasjon på når ombygning av loft med trapp er utført. Det er ikke søkt bruksendring for endringen eller utvidelsen av areal på loft. På opprinnelige tegninger er det tegnet inn soverom på del av areal på loft men det er ikke kjent hvem som hadde rettighet på bruken av rommet. Det er ved montering av trapp til loft utført endringer på bærende konstruksjoner som er søknadspliktig, det foreligger ingen dokumentasjon for dette.

Det er avvik på brannskille på bygningen ved at det ikke er etablert brannskille i henhold til forskrift fra 1985 og ikke på innredet loft/utvidet del.

Det er utført arbeider med overflater på badet i 2. etasje, men det er avvik på gulv og vegger.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Takkonstruksjonen er fra byggeår, ukjent alder på isolert del mot yttertak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er montert utvendig aluminiums beslag på vinduer med unntak av vindu i trapperom på loft.

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Veranda oppført i trekonstruksjoner med tekking av papp på gulv, løst tregulv og rekkverk i trekonstruksjoner.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og formpressede dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Aktuell byggeforskrift er på bakgrunn av montert rør i rør system vurdert til tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er utført arbeider med nye overflater, utstyr, sluk og vindu i 2025.

Eier opplyser at el-arbeider og utskifting av vindu er utført av innleide håndverkere. Resterende arbeider med støp, gulv, belegg, vegger, rør, sluk, og montering av innredning er utført av eier som er rørlegger. Gulv er utført på dugnad av eier og håndverker med bakgrunn for legging av denne type gulv.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Fra kjøkken er det ikke adkomst til bunnsvill i høyde som er mulig å måle.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer. På soverom i 2. etasje er det montert mekanisk avtrekk på grunn av bruk av rommet for tørking av tøy.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Sikringsskap i felles trapperom med automatiske sikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i et område som er betegnet med "Aksomhetsområde for kvikkleireskred", som utklipp av kart viser er område tett på område som er betegnet med "Kvikkleire utløsningsområde" For ytterligere informasjon ta kontak med Moss kommune.

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

[Gå til side](#)

Ved inspeksjon av loft fra fellesarealet er det observert at brannskille mellom innredet loft og fellesareal ikke er tilfredsstillende utført.

Det er også synlig at det ikke er etablert brannskille i vegger mellom leiligheten og felles rapperom. Det følger av forskrift om brannforebygging § 8 på beskrevet bygning:

Oppgradering av byggverk - Eierne av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvare nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift

Beskrivelse av eiendommen

15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.

Boligen har ikke radonsperre og det foreligger ingen opplysninger om målinger av Radon.

Det er utført arbeider på el-anlegg etter 01.01.1999 som mangler dokumentasjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger plantegninger godkjent 03.10.1957.

Tegningene viser en planløsning i 2. etasje som med unntak av plassering av trapp/vegg til soverom stemmer med dagens bruk. Plantegning loft viser soverom med dør ut til felles arealer.

Det er utført inngrep ombygninger av bærende konstruksjoner i etasjeskille/vegg som er søknadspliktig, men det foreligger ingen dokumentasjon for dette.

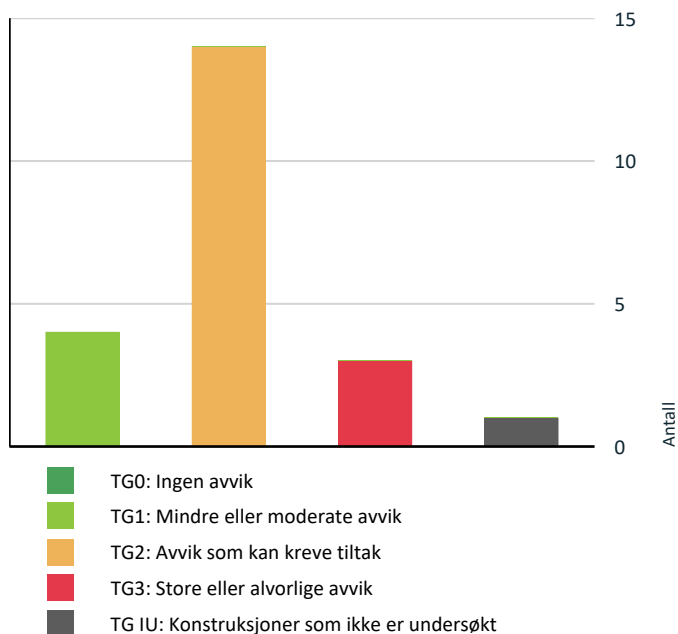
På tegning godkjent 03.10.1957 er det på plantegning for loft tegnet inn areal som er betegnet som soverom, rommet har adkomst fra felles areal på loft. Det foreligger ingen dokumentasjon på hvem som skal/kan disponere arealet.

På befaringsdagen er det synlig at areal på loft utvidet med et større areal en på tegninger som benyttes til boligareal og det er montert trapp mellom 2. etasje og loft slik at arealet kun kan benyttes av beskrevet leilighet. Det er p.t. ingen dør ut fra loft til fellesareal på loft.

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

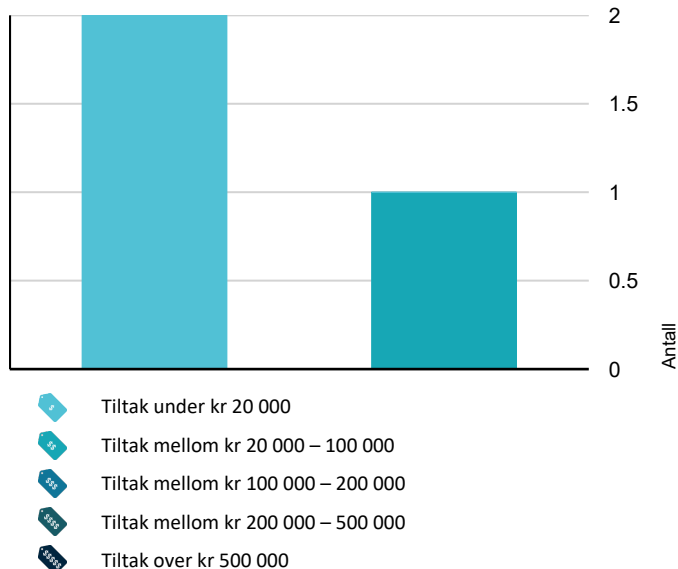
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen er en del av et sameie/borettslag og konstruksjoner utover det som berører innvendig bolig i seksjonen er ikke vurdert med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Rapporten skiller ikke på vurdering av eventuelle bygningsdeler som omfattes av brl/sameiets vedlikeholdsansvar. Vurdering av eventuelt behov for vedlikehold/påkostninger beskrives i rapporten uavhengig hvilken som har ansvaret/må bekoste forholdet.

Regnskap og protokoller er ikke fremvist for denne andelen. Det tas forbehold om opplysninger som fremkommer i disse dokumenter.

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



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu på soverom i 2 etg. er tregt i karm. Soverom loft ar slitasje i karm/fuktmerker foring.. Vindu i trapperom loft har utvendig slitasje og råteskader på del av karm og lister. Det er synlig at karm er løsnet i hjørne. Takvindu er ikke testet, men det er synlig at det grov på utvendig lister, ytterligere undersøkelser må utføres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er avvik:

Det er noe råteskader i liggende spikerslag ned mot gulv.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Avvik trapperom loft 27 mm i hele rommet. Høyeste punkt ytterhjørne bak trapp, laveste punkt høyre side dør til kontor. Avvik innenfor 2 meter 15 mm. Avvik kontor loft hele rommet 42 mm. Høyeste punkt ved pipe, laveste punkt ytterhjørne mot kaldt loft motsatt hjørne diagonalt ved takvindu. Avvik innenfor 2 meter 18 mm.

Avvik entre/stue 2. etasje hele rommet 30 mm. Laveste punkt ved dør til soverom, høyeste punkt ved entredør. Avvik innenfor 2 meter 17 mm. Avvik kjøkken hele rommet 13 mm. Høyeste punkt ytterhjørne mot badrom, laveste punkt ved dør til kjøkken. Avvik innenfor 2 meter 15 mm.

Det er ved befaringsobservert mye knirk i gulv på loft, i 2. etasje er det observert at det er vibrasjon i gulv ved normal gange.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Fra loft var det mulig å kontrollere del av konstruksjonen. Det er synlig at det er etablert lufting i skråtak. Det er imidlertid symptomer i undertak på at sirkulasjonen av luft er noe begrenset og at det kondenserer på undertak, noe som kommer av at det er lite/begrenset lufting ut i gesimskasse.

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Entredør subber i list og tetter dårlig, årsak er heng på dørblad.

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er sprekker himling i stue/entre. Synlig slitasje gulv sov 2 etg

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Håndtak på ovnsdør er løst, og ovn har rust/skader på overflaten.

Ukjent løsnings bakside pipe 2 etg inn mot naboelilighet.

Feieluke i kjeller er ikke lokalisert.

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er liten frihøyde i trappeløp

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Skyvedører loft skjeve og trege.

På dør til soverom i 2 etg er nedre del av dørblad fjernet og erstattet med lufteluke på grunn av avtrekksvifte på soverom.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Løse samlestokker er plassert i kjøkkenbenk, det er ikke montert skap med avrenning i en lekkasjesituasjon.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

! 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.

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er avvik:

Vindu og dør er plassert i våt sone, uten mulighet for vannrette løsninger.

Veggplater er ikke tilpasset fagmessig og går utenfor skinne i hjørne på dusj på venstre side av vindu.

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er avvik:

Det er svakt fall til sluk i dusj men ikke tilfredsstillende 1:50.

Belegg på gulv er noe løst ved nedsenk, underlag for belegg er ujevnt.

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

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er benyttet feil type terskel på dør.

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

Det er avvik:

Referansenivået er også høyt, erfaringsmessig kan dette være et resultat av at det er montert gulvbelegg med for lite lufting på lim. Resultatet for dette kan også sees i sammenheng med manglende vedheft på belegg ved nedsenk.

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

Det er påvist at overflater har noe skader.

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

Det er avvik:

Avtrekk har høy alder og passert mer en 50% av forventet brukstid. Avtrekk har noe nedsatt kapasitet og ulyd ved test.

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

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Etablert brannskille på loft etter ombygning er ikke tilfredsstillende utført og er utett, knevegger har heller ingen montert brannskille ut mot kald side.

Bygningen har et avvik fra om brannforebygging § 8, bakgrunnen for dette er manglende tiltak for pålegg etter forskrift fra 85.

Det er ikke etablert Radonduk på bygningen, ingen opplysninger om utført Radonmålinger.

Rekkverk på veranda har lav høyde.

Ell-arbeider mangler dokumentasjon med samsvarserklæring, med unntak av arbeider på våtrom.

Innerste rom på loft tilfredsstillende ikke krav til rom for varig opphold.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1958

Kommentar

VBBL

Anvendelse

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Det er noe behov for påkostninger

Tilbygg / modernisering

Ombygging Det er utført endringer med montering av trapp og innredning av loft, men det er ikke kjent når dette er utført.

2025 Oppgradering overflater og utstyr badrom

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Takkonstruksjonen er fra byggeår, ukjent alder på isolert del mot yttertak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Fra loft var det mulig å kontrollere del av konstruksjonen. Det er synlig at det er etablert lufting i skråtak. Det er imidlertid symptomer i undertak på at sirkulasjonen av luft er noe begrenset og at det kondenserer på undertak, noe som kommer av at det er lite/begrenset lufting ut i gesimskasse.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Utbedring av lufting, konsekvens av manglende tiltak er fare for kondensering og påfølgende råteskader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales av del av konstruksjonen som ikke var tilgjengelig.



TG 3 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er montert utvendig aluminiums beslag på vinduer med unntak av vindu i trapperom på loft.

Vindu på badetrom nytt i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu på soverom i 2 etg. er tregt i karm.

Soverom loft ar slitasje i karm/fuktmerker foring..

Vindu i trapperom loft har utvendig slitasje og råteskader på del av karm og lister. Det er synlig at karm er løsnet i hjørne.

Takvindu er ikke testet, men det er synlig at det gror på utvendig lister, ytterligere undersøkelser må utføres.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vindu i 2. etasje må justeres, konsekvens av manglende tiltak vil føre til slitasje på bygningsdelen.

Vindu trapperom på loft må byttes, det anbefales montering av vindu med utvendig aluminium. Konsekvens av manglende tiltak vil utgjøre ytterligere skader på vindu/karm og fare for at glass vil kunne løsne og utgjøre fare for liv og helse.

På vindu soverom loft utføre vedlikehold foringer. Konsekvens av manglende tiltak er kortere levetid på bygningsdelen.

Takvindu på loft må ytterligere undersøkes utvendig side for avklaring og eventuelt behov for vedlikehold.

Kostnadsestimat gjelder utskiftning av vindu som utløser TG 3 for denne bygningsdelen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vindu soverom loft har fuktmerker i foringer.



Vindu i trapp på loft har noe råteskader i karm.



Vindu loft trapp har råteskader i lister og karm er løsnet

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Entredør subber i list og tetter dårlig, årsak er heng på dørblad.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Dører må justeres.

Det må utføres justering av dør og låskasse. Konsekvens for manglende tiltak er økt slitasje på dør. Utett dør gir tap av varme og i en brannsituasjon vil røyk kunne sive inn i leiligheten.



! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda oppført i trekonstruksjoner med tekking av papp på gulv, løst tregulv og rekkverk i trekonstruksjoner.

Høyden på rekkverk er lavere enn 90 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

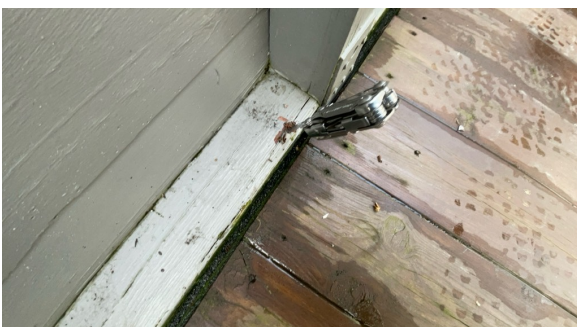
Det er noe råteskader i liggende spikerslag ned mot gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet trevirke må byttes ut. Konstruksjonen med liggende spikerslag uten fall og tett panel på utvendig side anses å være en risikokonstruksjon med risiko for denne type skader. Konsekvens for manglende tiltak er videre utvikling av skaden.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

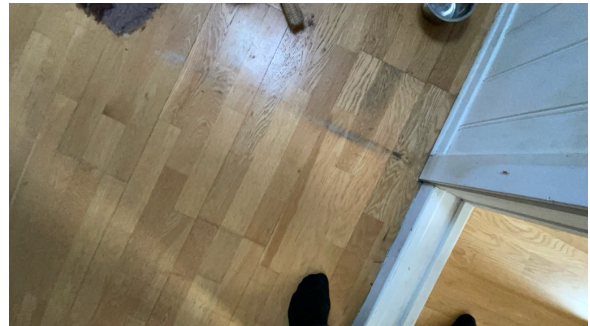
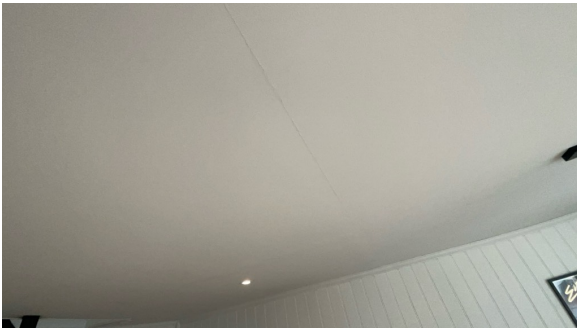
Det er sprekker himling i stue/entre.

Synlig slitasje gulv sov 2 etg

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik kan utbedres med lokale utbedring/vedlikehold. Konsekvens av manglende tiltak er utvikling av symptomer.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Der rommene er møblert med større møbler som senger, sofaer og tilsvarende kan oppmålingen være begrenset inn mot dette arealet uten at dette beskrives ytterligere.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Avvik trapperom loft 27 mm i hele rommet. Høyeste punkt ytterhjørne bak trapp, laveste punkt høyre side dør til kontor. Avvik innenfor 2 meter 15 mm. Avvik kontor loft hele rommet 42 mm. Høyeste punkt ved pipe, laveste punkt ytterhjørne mot kaldt loft motsatt hjørne diagonalt ved takvindu. Avvik innenfor 2 meter 18 mm.

Avvik entre/stue 2. etasje hele rommet 30 mm. Laveste punkt ved dør til soverom, høyeste punkt ved entredør. Avvik innenfor 2 meter 17 mm. Avvik kjøkken hele rommet 13 mm. Høyeste punkt ytterhjørne mot badrom, laveste punkt ved dør til kjøkken. Avvik innenfor 2 meter 15 mm.

Det er ved befaringsobservert mye knirk i gulv på loft, i 2. etasje er det observert at det er vibrasjon i gulv ved normal gange.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tiltak bør utføres i sammenheng med andre arbeider i rom som har blitt vurdert for TG 2. Ytterligere undersøkelser gjelder knirk og vibrasjoner må undersøkes når gulv er fjernet. Det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes forhold som vil kreve utbedringer for dette.

Kostnadsestimat er kun vurdert for utbedringer av rom som utløser TG 3, dette er kontor på loft.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

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

Håndtak på ovnsdør er løst, og ovn har rust/skader på overflaten.

Ukjent løsningsbaksid pipe 2 etg inn mot naboleilighet.

Feiluke i kjeller er ikke lokalisert.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Tiltak:

Utbedre dør og overflate ovn, konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av symptomer.

Pipe har høy alder og etablering av ny pipeløsning må påregnes.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

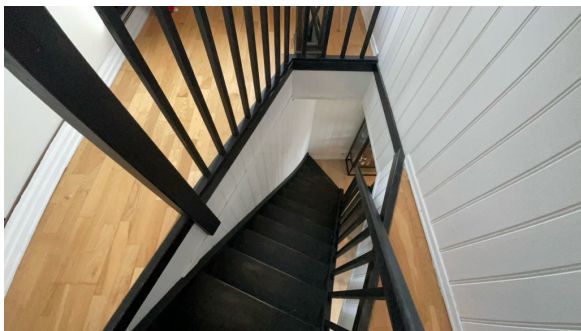
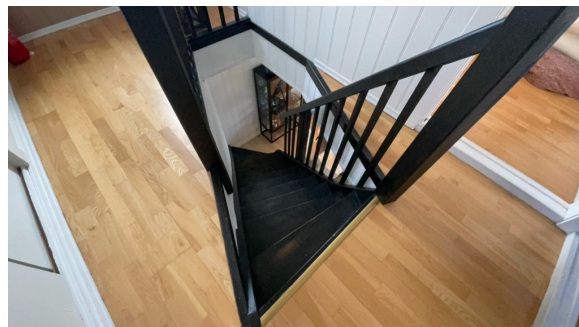
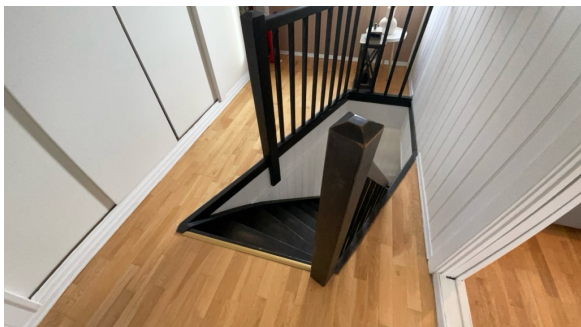
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Tilstandsrapport

Trappeløsning vil ikke kunne tilfredsstillte dagens krav i henhold til TEK 17 ved en eventuell søknad om bruksendring av loft. Tiltaket vil kreve utskiftning av trapp og tiltak før økt frihøyde.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og formpressede dører.

Vurdering av avvik:

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

Skyvedører loft skjeve og trege.

På dør til soverom i 2 etg er nedre del av dørblad fjernet og erstattet med lufteluke på grunn av avtrekksvifte på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører som er trege og skjeve kan utbedres med lokale utbedringer. Konsekvens av manglende tiltak er slitasje og skader på bygningsdelene.

Dørblad til soverom 2. etasje må byttes, fjerning av nedre del av dørblad gjør dørbladet utbilt og det er fare for at deler vil skli fra hverandre/løse i innfestninger.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

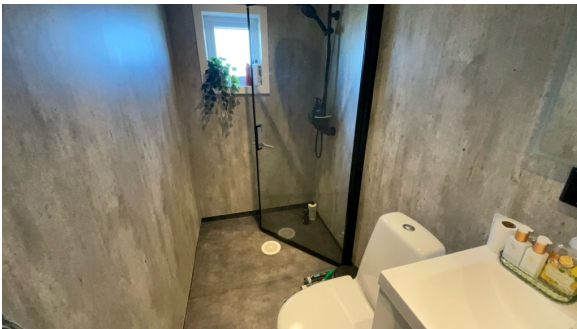
Tilstandsrapport

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er på bakgrunn av montert rør i rør system vurdert til tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er utført arbeider med nye overflater, utstyr, sluk og vindu i 2025.

Eier opplyser at el-arbeider og utskiftning av vindu er utført av innleide håndverkere. Resterende arbeider med støp, gulv, belegg, vegger, rør, sluk, og montering av innredning er utført av eier som er rørlegger. Gulv er utført på dugnad av eier og håndverker med bakgrunn for legging av denne type gulv.



ETASJE > BAD

TG-2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Vindu og dør er plassert i våt sone, uten mulighet for vanntette løsninger.

Veggplater er ikke tilpasset fagmessig og går utenfor skinne i hjørne på dusj på venstre side av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Vinduer og dører som er plassert i våt sone gir fare for fukt/vann inn i konstruksjonen og fare for skader på trekonstruksjoner som er montert rundt disse åpningene. Det foreligger ingen dokumentasjon for hvordan løsningen som er benyttet bak lister og foringer, dette bør undersøkes eller dokumenteres.

Det er uansett på bakgrunn av de løsninger som er benyttet ikke mulig å utføre dette på en fagmessig måte som ikke vil gi risiko for vann inn i konstruksjonen. Plassering av vindu i våt sone utgjør en "åpning" eller "hull" i membranen som det ikke finnes noen fullverdig løsning for. Det eneste tiltaket som kan utføres er å fjerne vinduet og opprette en fullverdig overflate i våt sone. Konsekvens av manglende tiltak gir risiko for fukt inn i konstruksjonen.

Montering av plater som ikke er fagmessig gjør at platen er utsatt for fukt på undersiden, utenfor skinne i underkant. Konsekvens er at platen vil kunne bli utsatt for fukt/skade som forkorter levetiden på overflater vegger. Utbedring av forholdet må utføres som utskiftning av hele/store deler av vegger.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Det er svakt fall til sluk i dusj men ikke tilfredsstillende 1:50.

Belegg på gulv er noe løst ved nedsenk, underlag for belegg er ujevnt.

Konsekvens/tiltak

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

Løst belegg på gulv skyldes manglende vedheft i kombinasjon av løsning som er utført med nedsenk.

Slik tilstanden er i dag så fungerer gulv og opprettholder sin funksjon som et vanntett sjikt. Det må forventes at symptomene vil kunne utvikle seg videre og at tilstanden bare kan utvikle seg negativt.

Slik gulvet er i dag så er det også utsatt for skade i de partiene som er løse.

Utbedring av forholdet må forventes utføres som en full utskifting av gulvet, i denne sammenheng er det å anbefale også en oppretting av gulvets ujevnheter og fall til sluk. Et slikt arbeid vil kreve at det også må utføres tiltak med utskifting av plater på alle vegger.

Det er utført tiltak med oppvarming av belegg mellom befaringene som har redusert omfanget av løse partier, det er ukjent om dette vil holde seg stabilt eller om dette vil/kan løse opp igjen.

Takstmannen har vært i tvil om vurdering av TG da vurderingene i NS 3600 for TG 2 beskriver "defekt belegg" og TG 3 beskriver "defekt belegg m.m.".

Det er stor sannsynlighet for en videre negativ utvikling av tilstanden på bygningsdelen. Konsekvens for en eventuell lekkasje vil også påføre betydelige følgeskader for skjulte konstruksjoner og andre leiligheter i bygningen.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2025

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er benyttet feil type terskel på dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Fra kjøkken er det ikke adgang til bunnsvill i høyde som er mulig å måle.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Referansenivået er også høyt, erfaringsmessig kan dette være et resultat av at det er montert gulvbelegg med for lite lufting på lim. Resultatet for dette kan også sees i sammenheng med manglende vedheft på belegg ved nedsenk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for utbedring er utskiftning av gulv og vegger i badrom. Konsekvens av manglende tiltak er fare for utvikling av symptomer i badrom med fare for lekkasje og skader.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av slitasje og skader.

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG.2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk har høy alder og passert mer en 50% av forventet brukstid. Avtrekk har noe nedsatt kapasitet og ulyd ved test.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må utføres som utskiftning av avtrekk og kanal. Det anbefales at kanal monteres med minst mulig svinger for å bedre kapasiteten. Konsekvens av manglende tiltak gir nedsatt kapasitet, det er vanskelig å vurdere når utskiftning blir nødvendig.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG.2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Tilstandsrapport

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Løse samlestokker er plassert i kjøkkenbenk, det er ikke montert skap med avrenning i en lekkasjesituasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det bør monteres samleskap med avrenning inn i våtrom, dagens løsning vil gi vannlekkasje i kjøkkenbenk med påfølgende følgeskader i en lekkasjesituasjon. Konsekvens for manglende tiltak er risiko for følgeskader i en lekkasjesituasjon.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer. På soverom i 2. etasje er det montert mekanisk avtrekk på grunn av bruk av rommet for tørking av tøy.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

VVB er tilkoplek med løs stikkontakt, dette er ikke i henhold til dagens forskrift men dette var normalt tidligere. Det anbefales imidlertid at tilkoplingen gjøres med fast tilkopling da dette medfører risiko for brann. Det er ikke krav til å endre dette kun en anbefaling. Tilkoplingen er sjekket uten at det er funnet symptomer på utvikling/varmegang.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Sikringsskap i felles trapperom med automatiske sikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1958

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Eier har opplyst at det foreligger dokumentasjon for arbeider utført på badet i 2025. Det foreligger ikke dokumentasjon for arbeider utført utover dette.

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp 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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

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

Tilstandsrapport

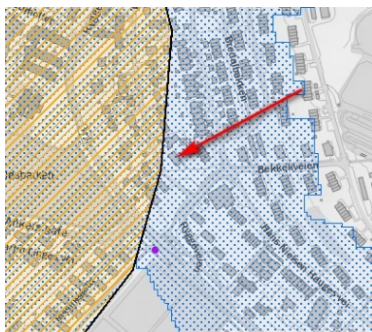


TOMTEFORHOLD

! TG IU **Terrengforhold**

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som er betegnet med "Aksomhetsområde for kvikkleireskred", som utklipp av kart viser er område tett på område som er betegnet med "Kvikkleire utløsnings område" For ytterligere informasjon ta kontakt med Moss kommune.



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! **Helse, miljø og sikkerhet**

Beskrivelse

Ved inspeksjon av loft fra fellesarealet er det observert at brannskille mellom innredet loft og fellesareal ikke er tilfredsstillende utført.

Det er også synlig at det ikke er etablert brannskille i vegger mellom leiligheten og felles at rapperom. Det følger av forskrift om brannforebygging § 8 på beskrevet bygning:

Oppgradering av byggverk - Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.

Boligen har ikke radonsperre og det foreligger ingen opplysninger om målinger av Radon.

Det er utført arbeider på el-anlegg etter 01.01.1999 som mangler dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Etablert brannskille på loft etter ombygning er ikke tilfredsstillende utført og er utett, knevegger har heller ingen montert brannskille ut mot kald side.

Bygningen har et avvik fra om brannforebygging § 8, bakgrunnen for dette er manglende tiltak for pålegg etter forskrift fra 85.

Det er ikke etablert Radonduk på bygningen, ingen opplysninger om utført Radonmålinger.

Rekkverk på veranda har lav høyde.

Ell-arbeider mangler dokumentasjon med samsvarserklæring, med unntak av arbeider på våtrom.

Innerste rom på loft tilfredsstillende ikke krav til rom for varig opphold.

Konsekvens/tiltak

-Tiltak og konsekvenser for manglende brannsikring:

Ved en eventuell søknad om bruksendring av innredet loft må det påregnes betydelige tiltak for å oppfylle gjeldende krav for brann (TEK 17). En slik vurdering vil kunne måtte omfatte hele bygningen og på bakgrunn av antall etasjer vil dette kunne påvirke bygningens brannklasse som vil kunne resultere i krav til sprinkling. Ytterligere undersøkelser om dette må utføres før det kan konkluderes om omfang.

Det er ikke utført tiltak for å oppfylle krav i h.h.t. forskrift fra 1985 som er et krav, dette medfører tiltak for å etablere brannskille mellom alle leiligheter.

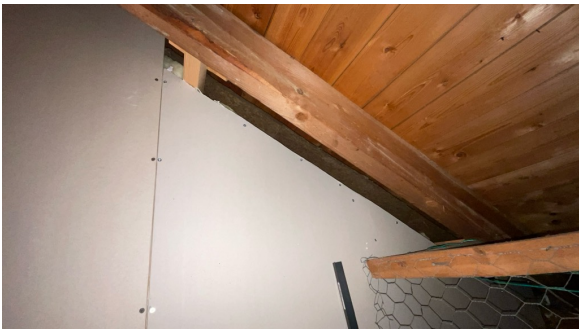
Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarende nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggregler. Dette innebærer at det må etableres et brannskille mellom de ulike leilighetene. Konsekvens av manglende tiltak er at en brann vil kunne spre seg fra en seksjon til en annen og at utfallet blir tap av menneskeliv eller store skader. Ytterligere krav etter ny søknad må påregnes.

- Det anbefales at det gjennomføres Radonmåling av leiligheten. Målinger skal utføres på den kalde tiden av året, anbefalt over 3 mnd. Radongass er kreftfremkallende, og regnes for å være den viktigste risikofaktoren for lungekreft etter røyking. Forskere anslår at i Norge er radon årlig medvirkende årsak til rundt 370 lungekrefttilfeller.

-Det anbefales at rekkverk på veranda utføres i henhold til dagens krav. Konsekvens for manglende tiltak er fare for personskader.

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

Tilstandsrapport



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

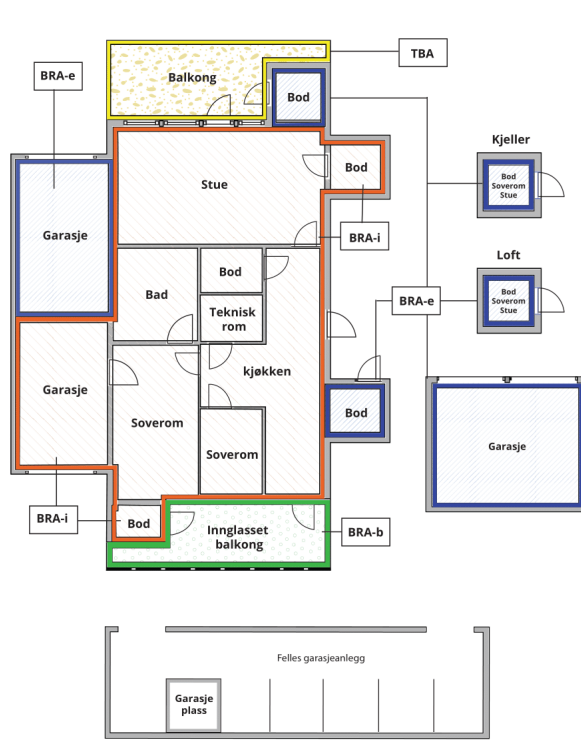
Hva er måleverdig areal?

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 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	50			50	7
Loft	21			21	
Kjeller		14		14	
SUM	71	14			7
SUM BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/stue, bad, kjøkken, soverom		
Loft	Trapperom, soverom, kontor		
Kjeller	Bod, bod 2		

Kommentar

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger plantegninger godkjent 03.10.1957.

Tegningene viser en planløsning i 2. etasje som med unntak av plassering av trapp/vegg til soverom stemmer med dagens bruk. Plantegning loft viser soverom med dør ut til felles arealer.

Det er utført inngrep ombygninger av bærende konstruksjoner i etasjeskille/vegg som er søknadspliktig, men det foreligger ingen dokumentasjon for dette.

På tegning godkjent 03.10.1957 er det på plantegning for loft tegnet inn areal som er betegnet som soverom, rommet har adkomst fra felles areal på loft. Det foreligger ingen dokumentasjon på hvem som skal/kan disponere arealet.

På befaringsdagen er det synlig at areal på loft utvidet med et større areal en på tegninger som benyttes til boligareal og det er montert trapp mellom 2. etasje og loft slik at arealet kun kan benyttes av beskrevet leilighet. Det er p.t. ingen dør ut fra loft til fellesareal på loft.

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er utført arbeider på badrom av elektriker. Resterende arbeider i badrom er utført av eier og/med dugnad, eier er selv rørlegger.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Innredet areal på loft er ikke søkt utvidet. Endringer på bærende konstruksjoner uten dokumentasjon/søknad.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Ståle Frosterød	Takstingeniør
	Linnea Van Der Weck	Kunde
31.3.2026	Ståle Frosterød	Takstingeniør
	Daniel Ercoli	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	963		0	1271.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fredrik Solies vei 13

Hjemmelshaver

Fredrik Soliesveg 13 Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
847219262		Vansjø Boligbyggerlag	Ercoli Daniel Bakke, Weck Linnea Van Der

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
1	1 475	16 416 31.12.2025	204 050 25.02.2026

Årsregnskap

Regnskapsår	2025	Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		119 455	Samlet innskuddskapital:	13 850
Kortsiktig gjeld (-)	-	23 970	Langsiktig gjeld (+):	+ 1 188 466
Disponible midler:		95 485	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	1 202 316

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevet bolig ligger med kort vei til Moss sentrum, samt til strand og skog. Moss byr på et mangfold av muligheter og en rekke fasiliteter, enten man liker skog og mark, sjø og strand, eller det mer urbane liv. Sentrum, som ligger nær sjøen, har en rekke kaféer, restauranter, kino, teater, forretninger og Amfi kjøpesenter. Like utenfor sentrum finner man også Mosseporten Senter og Rygge Storsenter.

Flere populære badestrender, samt flotte tur- og rekreasjonsområder ligger i gangavstand fra sentrum, og Nesparken er det sentrale rekreasjonsområdet med turstier, grønne plener, strender og nyoppusset aktivitetshus.

I sentrum finner man Moss jernbanestasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden/Sverige. Toget til Oslo tar 40 min. Det er også fergeforbindelse med Vestfold v/Horten. Kjører man i 5 min. ut av sentrum, er man på E6, som tar en til Oslo og/eller Svinesund i løpet av ca.45 min.

Adkomstvei

Offentlig adkomst

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning, privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilkoplest avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsforholdet er ikke vurdert.

Om tomten

Felles tomt noe opparbeidet, gateparkering.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ikke ferdigattest eller dokumentasjon for endringer med etablering av trapp til loft eller utvidelse/ombygning av loft.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	02.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	05.03.2026	Kommentar, arbeid utført av Østfold rør er utført av eier som jobber i dette selskapet og er rørlegger. Arbeid med gulv, vegger og rør/montering inkludert bytte av VVB er utført av eier.	Gjennomgått		Nei
VBBL	25.02.2026	Meglerbrev/regnskap	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	

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.