

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Vesthellinga 42 , 1526 MOSS

 MOSS kommune

 gnr. 194, bnr. 250

 Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 16.03.2026

Rapportdato: 23.03.2026

Oppdragsnr.: 22642-1013

Eiendomsverdi ref nr: RD9181

Autorisert foretak: MOSS TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel Henriksen



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

Moss Takst AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Takstingeniør/byggmester

DANIEL HENRIKSEN

Daniel Henriksen

Uavhengig Takstingeniør

post@mosstakst.no

469 63 067



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

W-takstoler. Det er adkomst til kaldt loft fra entré via loftsluke med nedfellbar stige. Mulighet for lagring/oppbevaring.

Vinduene er utført med 2-lags isolerglass i dobbel vindusløsning, noe som er typisk for boliger fra oppføringstidspunktet.

Boligen har malt hoveddør med glassfelt og skyvebalkongdør i tre med glassfelt fra 2021.

Inntrukket, vestvendt balkong med flislagt overflate. Konstruksjonen fremstod som stabil ved visuell kontroll, uten synlige skjevheter eller deformasjoner, og med tilfredstillende vannavrenning. Forhold under konstruksjonen var ikke tilgjengelig for kontroll. Rekkverket fremstod som stabilt, men målt høyde og åpninger avviker fra dagsens krav men normalt ut ifra byggeskikk på oppføringstidspunktet. Det er adkomst til bod fra balkongen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har parkettgulv 3-stav. Overflatene fremstår med normal slitasje. For øvrig ble det ikke observert tegn til fukt, skader eller avvik ved visuell kontroll. Overflatene i boden fremstår ikke ferdig utført. Det mangler sparkling, maling og stedvis lister. Forholdet vurderes som uferdig arbeid og har primært kosmetisk betydning. Det er registrert åpne skjøter mellom enkelte parkettbord.

Det er registrert høydeavvik i etasjeskillet i boligen. Fra skyvedør og inn i stue er det målt ca. 11 mm høydeforskjell. På ett av soverommene er det målt ca. 18 mm, og på kjøkken er det målt ca. 15 mm over en lengde på 2 meter.

Boligen har hvite innerdører med tre speil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er pusset opp etter byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller materialvalg. Basert på sammenligning med tidligere salgsprospekter vurderes oppussingen å være utført i perioden ca. 2009-2012. Siste prospektet at dusjkabinett, servant og toalett er skiftet ut etter dette.

Veggene på badet er utført med fliser og malte MDF-plater med perle. Himlingen er utført med malte plater. Overflatene fremstår generelt i normal stand ved visuell kontroll, uten synlige tegn til sopp, misfarging eller unormal slitasje. Det ble heller ikke registrert forhold som tydet på fuktskader i vegg- eller takoverflater på befaringstidspunktet. Det mangler silikonfug på benkeplate. Gulvet på badet er flislagt og utstyr med elektriske varmekabler. Ved befaring ble det registrert stedvis ujevnheter i flisoverflaten for ekstra fall fra dører. For øvrig fremstod overflaten som uten synlig sprekker, bom eller tegn til fuktskader ved visuell kontroll. Gulvet vurderes å fungere etter sin hensikt, men med registrert avvik i planet. Det mangler overgangslister i døråpninger. Membranløsningen antas å være fra tidspunktet badet ble pusset opp, vurdert til perioden ca. 2009–2012. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført membranarbeid, og type membran er ukjent. Sluk med tilhørende klemring lot seg ikke kontrollere, da dette ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet som følge av montert dusjkabinett.

Toaliett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, innredning med

servant og oppbevaring.

Mekanisk avtrekk

Det er utført fuktmåling med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen indikasjon på unormale fuktverdier i undersøkt område.

Hulltakingen ble gjennomført fra kjøkkenskapet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate.

Kjøkkenet er et eget rom med L-formet innredning. Innredningen har hvite fronter med metallhåndtak, benkeplate i eik og nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet vurderes å være oppgradert i perioden 2009-2012, basert på sammenligning med bilder fra tidligere salgsprospekt.

Kjøkkenventilator plassert i skap

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningene er i hovedsak skjulte og var ikke synlige ved ordinær visuell kontroll. Hovedstoppekran er plassert i hjørneskap på kjøkkenet.

Avløpsrør er ikke synlige og materialtype er ukjent.

Boligen er tilknyttet ventilasjonsanlegg. Det er registrert mekanisk avtrekksvifte fra Flexit, datomerket 2023 med kanalnett på loft, samt ventiler i boligen. Avtrekket er funksjonstestet. Leiligheten har også naturlig ventilasjon via ventiler i vegg og vindu.

Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner i oppholdsrom.

Det er installert en ca. 120 liters varmtvannstank av typen OZO, plassert på bad. Berederen er tilkoblet via støpsel.

Boligen har sikringsskap med automatsikringer og totalt 9 kurser.

Det foreligger samsvarserklæring fra Eltel, datert 10.08.2018.

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

[Gå til side](#)

Boligen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger. Boligen er utstyrt med to brannvarslere. Disse ble testet ved befaring og fungerte på kontrolltidspunktet.

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

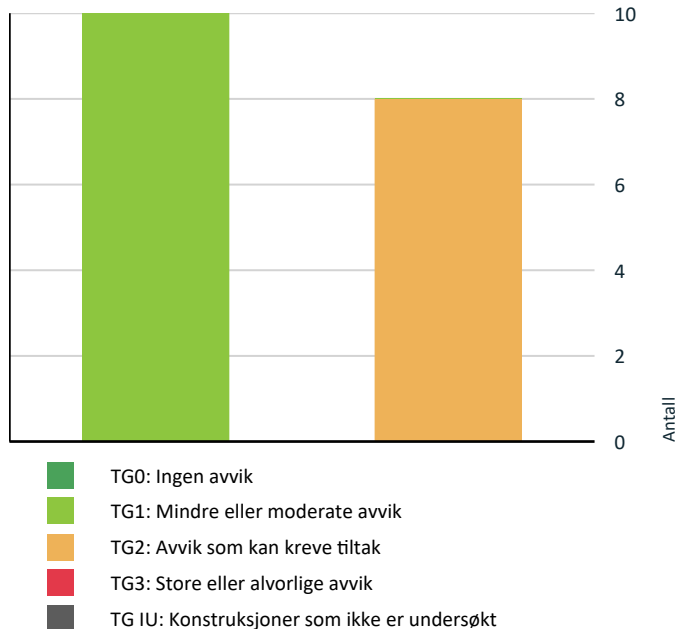
Bod

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

Opplyst på fasadetegninger fra 1985.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er observert fuktmerker og et risikopunkt under luftehatt på undertak. Årsaken til fuktmerkene er ikke avklart ved visuell kontroll fra loft. Kunde opplyser at fuktmerker er av eldre opprinnelse og at det har vært utbedret fra utsiden.

! 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 trevirket.

Vinduene fremstår generelt med normal funksjon, men det er registrert at vinduene på soverommene er noe trege å åpne og lukke. Det er videre observert begynnende råteskader i nedre del av enkelte vinduskarmer. Omfanget vurderes som begrenset på befaringsstidspunktet.

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

Det er avvik:

Åpne skjøter mellom enkelte parkettbord.

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

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.

Registrerte høydeavvik vurderes å kunne skyldes setninger i konstruksjonen, ujevnheter i undergulv eller avvik fra opprinnelig utførelse. Slike forhold er ikke uvanlig i boliger og kan utvikle seg over tid som følge av materialbevegelser og belastning.

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

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

! 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 registrert fuktpåvirkning nederst på karmister ved dør, med tegn til oppsuging i materialet.

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

Det er avvik:

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsning.

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1985

Kommentar

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

W-takstoler. Det er adkomst til kaldt loft fra entré via loftsluke med nedfellbar stige. Mulighet for lagring/oppbevaring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er observert fuktmerker og et risikopunkt under luftehatt på undertak. Årsaken til fuktmerkene er ikke avklart ved visuell kontroll fra loft. Kunde opplyser at fuktmerker er av eldre opprinnelse og at det har vært utbedret fra utsiden.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det anbefales videre undersøkelser fra utsiden av taktekking og undertak for å avklare årsak. Eventuelle skader eller utettheter må utbedres.



Fuktmerker i undertak



Fuktmåling i takstol viser tørre verdier



Fuktmerker i gjennomføring



Loft

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene er utført med 2-lags isolerglass i dobbel vindusløsning, noe som er typisk for boliger fra oppføringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Årstall: 1985

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.

Vinduene fremstår generelt med normal funksjon, men det er registrert at vinduene på soverommene er noe trege å åpne og lukke. Det er videre observert begynnende råteskader i nedre del av enkelte vinduskarmer. Omfanget vurderes som begrenset på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Begynnende råte i vinduskarmer kan over tid føre til videre nedbrytning av treverk, redusert levetid og behov for utskifting av berørte bygningsdeler. Treg funksjon kan indikere slitasje eller behov for justering, og kan forverres dersom tiltak ikke utføres. Omfanget vurderes som begrenset, og forholdene anses som normale ut fra alder og bruk.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt hoveddør med glassfelt og skyvebalkongdør i tre med glassfelt fra 2021.



Nyere skyvedør



Inngangsdør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Inntrukket, vestvendt balkong med flislagt overflate. Konstruksjonen fremstod som stabil ved visuell kontroll, uten synlige skjevheter eller deformasjoner, og med tilfredstillende vannavrenning. Forhold under konstruksjonen var ikke tilgjengelig for kontroll. Rekkverket fremstod som stabilt, men målt høyde og åpninger avviker fra dagsens krav men normalt ut ifra byggeskikk på oppføringstidspunktet. Det er adkomst til bod fra balkongen.



Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Boligen har parkettgulv 3-stav. Overflatene fremstår med normal slitasje. For øvrig ble det ikke observert tegn til fukt, skader eller avvik ved visuell kontroll. Overflatene i boden fremstår ikke ferdig utført. Det mangler sparkling, maling og stedvis lister. Forholdet vurderes som uferdig arbeid og har primært kosmetisk betydning. Det er registrert åpne skjøter mellom enkelte parkettbord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Åpne skjøter mellom enkelte parkettbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av gulvet, da åpne skjøter medfører at smuss og fukt ved rengjøring kan samle seg i skjøtene.



Åpne skjøter



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er registrert høydeavvik i etasjeskillet i boligen. Fra skyvedør og inn i stue er det målt ca. 11 mm høydeforskjell. På ett av soverommene er det målt ca. 18 mm, og på kjøkken er det målt ca. 15 mm over en lengde på 2 meter.

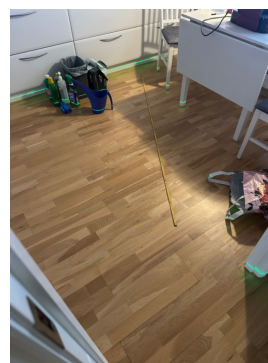
Vurdering av avvik:

- 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.

Registrerte høydeavvik vurderes å kunne skyldes setninger i konstruksjonen, ujevnheter i undergulv eller avvik fra opprinnelig utførelse. Slike forhold er ikke uvanlig i boliger og kan utvikle seg over tid som følge av materialbevegelser og belastning.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har hvite innerdører med tre speil.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er pusset opp etter byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller materialvalg. Basert på sammenligning med tidligere salgsprospekter vurderes oppussingen å være utført i perioden ca. 2009-2012. Siste prospektet at dusjkabinett, servant og toalett er skiftet ut etter dette.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene på badet er utført med fliser og malte MDF-plater med perle. Himlingen er utført med malte plater. Overflatene fremstår generelt i normal stand ved visuell kontroll, uten synlige tegn til sopp, misfarging eller unormal slitasje. Det ble heller ikke registrert forhold som tydet på fuktskader i vegg- eller takoverflater på befaringstidspunktet. Det mangler silikonfug på benkeplate.

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 registrert fuktpåvirkning nederst på karmplaster ved dør, med tegn til oppsuging i materialet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Forholdet kan medføre økt risiko for videre fuktopptak i treverket/mdf.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet på badet er flislagt og utstyr med elektriske varmekabler. Ved befaring ble det registrert stedvis ujevnheter i flisoverflaten for ekstra fall fra dører. For øvrig fremstod overflaten som uten synlig sprekker, bom eller tegn til fuktskader ved visuell kontroll. Gulvet vurderes å fungere etter sin hensikt, men med registrert avvik i planet. Det mangler overgangslister i døråpninger.



Mangler overgangslist

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membranløsningen er ukjent, men badet ble pusset opp i perioden ca. 2009–2012. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført membranarbeid, og type membran er ukjent. Sluk med tilhørende klemring lot seg ikke kontrollere, da dette ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet som følge av montert dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er det vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntette funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv. Det bemerkes samtidig at badet, slik det fremstår i dag, fortsatt kan fungere i flere år, med videre bruk av dusjkabinett som begrenser direkte vannpåvirkning på gulv og vegger.



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toaliett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, innredning med servant og oppbevaring.



ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Funksjonstest av avtrekk

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført fuktmåling med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen indikasjon på unormale fuktverdier i undersøkt område. Hulltakingen ble gjennomført fra kjøkkenskapet.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate. Kjøkkenet er et eget rom med L-formet innredning. Innredningen har hvite fronter med metallhåndtak, benkeplate i eik og nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet vurderes å være oppgradert i perioden 2009-2012, basert på sammenligning med bilder fra tidligere salgsprospekt.



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator plassert i skap



Funksjonstest

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er i hovedsak skjulte og var ikke synlige ved ordinær visuell kontroll. Hovedstoppekran er plassert i hjørneskap på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er ikke synlige og materialtype er ukjent.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet ventilasjonsanlegg. Det er registrert mekanisk avtrekksvifte fra Flexit, datomerket 2023 med kanalnett på loft, samt ventiler i boligen. Avtrekket er funksjonstestet. Leiligheten har også naturlig ventilasjon via ventiler i vegg og vindu.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Datostemplet, 2023



Kanalrør



Flexit

Varmesentral

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner i oppholdsrom.



! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er installert en ca. 120 liters varmtvannstank av typen OZO, plassert på bad. Berederen er tilkoblet via støpsel.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt



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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Boligen har sikringsskap med automatsikringer og totalt 9 kurser. Det foreligger samsvarserklæring fra Eltel, datert 10.08.2018.

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

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? Sjekker 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

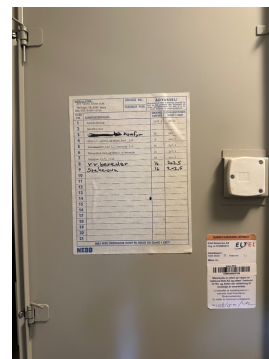
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

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?
Nei



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger. Boligen er utstyrt med to brannvarslere. Disse ble testet ved befaringsstidpunkt og fungerte på kontrolltidspunktet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

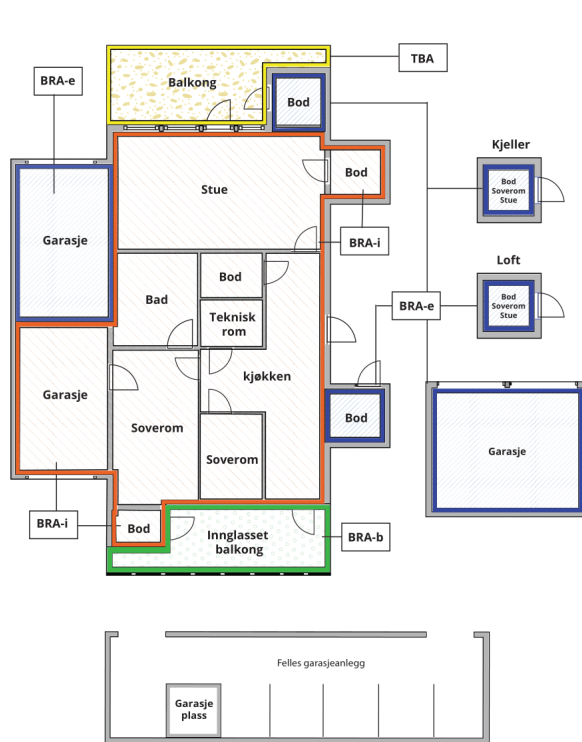
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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	79			79	10
SUM	79				10
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, entré, soverom, soverom 2, kjøkken, bod, stue, bad		

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: Ventilasjon i 2023

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		3		3	
SUM		3			
SUM BRA	3				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opplyst på fasadetegninger fra 1985.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Daniel Henriksen	Takstingeniør
	Petter Rismoen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	194	250		0	4909.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vesthellinga 42

Hjemmelshaver

Al Utsikten Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
848588482			Rismoen Anita, Rismoen Petter

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

13

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Utsikten borettslag på Ekholt i Moss kommune, i et veletablert og attraktivt boligområde. Området fremstår som et rolig område med kort avstand til lokalbutikk, apotek, kjøpesenter samt tur- og rekreasjonsmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig frem til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

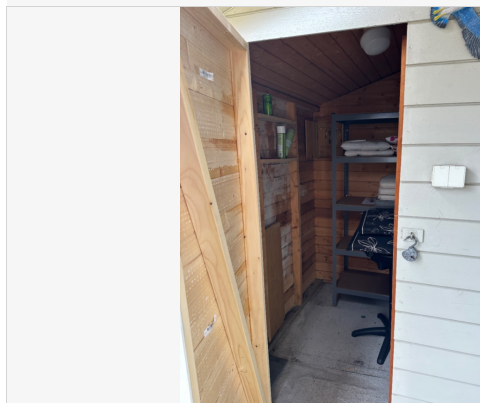
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Borettslaget har selveiet tomt på ca. 4 909 m². Tomten er opparbeidet med et parkeringsanlegg, gangveier og grønt arealer.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	
2	24.03.2026	
3	24.03.2026	
4	24.03.2026	
5	24.03.2026	
6	24.03.2026	
7	24.03.2026	

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 funksjonssprøving 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.