

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Heireveien 14 , 1529 MOSS
 MOSS kommune
 gnr. 197, bnr. 296
 Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 10021-1848

Eiendomsverdi ref nr: SI1541

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 takstutdanningen 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 takstoppdrag 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 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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig hovedsakelig oppført i trekonstruksjoner med 2. etasjer og der 2. etasje har innvendig skråtak. Carport oppført inntil boligen og annen bolig i sammenheng med naboens carport.

Det er i 2017 og 2021 utført arbeider på våtrom i regi av eier.

Utvendig vegger og takteking m/carport i 2019 i regi av brl.

Det er noe behov for påkostninger.

Les alle bygningsdeler i denne rapport nøye.

Tomannsbolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra takfot i stige.

Over ytterdør er det mindre enkelt takoverbygg med pappshingel

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål, beslag i plastbelagt stål.. Det er montert stigetrinn og snøfangere

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Carport oppført i enkel utførelse i trekonstruksjoner.
Takkonstruksjon i tre med ensidig fall og papptekking. Bod med malte dører og himling med plater.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv på grunn i 1. etasje

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Boligen har malt tretrapp, det er ettermontert trinnfornyere i trapp.

Innvendig har boligen formpressede dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom:
Våtrommets tekniske alder for rør og sluk er byggeår. I 2021 ble det utført arbeider med nye varmekabler, fliser gulv, nye plater vegger og montering av nytt utstyr.

Det foreligger dokumentasjon på utført arbeid av varmekabler i gulv. Veggene har baderomsplater nye i 2021. Taket har himlingsplater fra byggeår.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i Under trapp.

Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS 3, dette utstyret viser ikke vektprosent under 6%.

Bad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Det foreligger samsvarserklæring for varmekabler og faktura fra rørlegger og murerarbeider.

Arbeid på badet rom opplyst utført i 2017 i eiers egenerklæring.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og badekar.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS 3, dette utstyret viser ikke vektprosent under 6%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med spalter på vinduer.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap plassert i vindfang med manuelle sikringer og en automat.

Elvia opplyser at det ble utført tilsyn på anlegget 09.12.2024 og det er ingen pålegg på anlegget. Det er ikke opplyst at det er utført arbeid på anlegget etter dette.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

For denne type konstruksjon er det ingen krav til drenering, det foreligger ingen opplysninger om eventuelle tiltak som er utført.

Det er opparbeidet terreng inn mot bygningen for deler av bygget. Inn mot baksiden er det montert treplattning.

Beskrivelse av eiendommen

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

[Gå til side](#)

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

Trapp har avvik i h.h.t. gjeldende forskrift.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

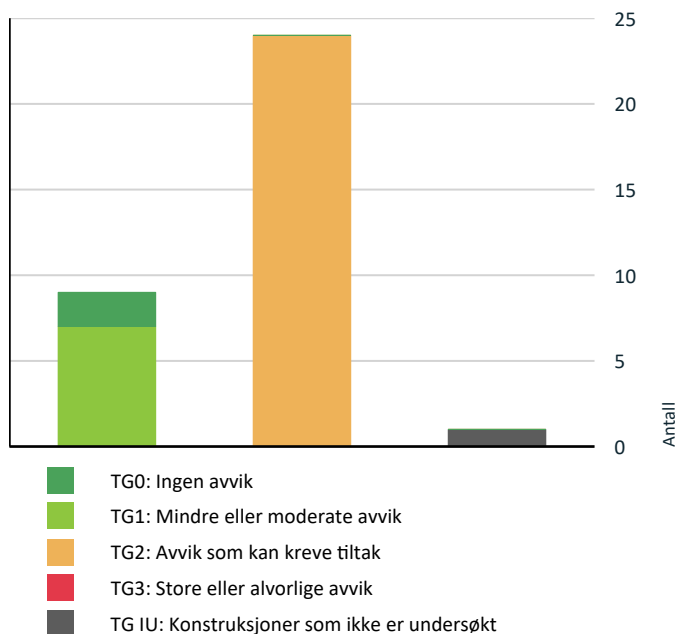
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger foreligger ikke.

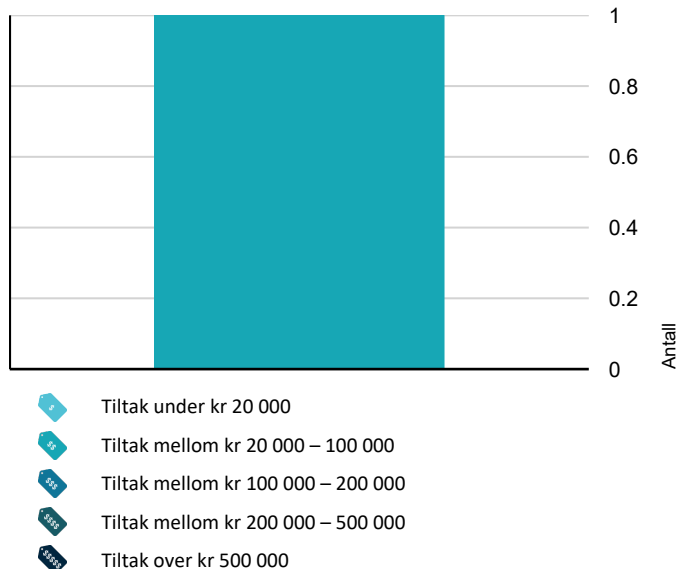
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

! Utvendig > Tak over ytterdør

[Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! 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 mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

1982

Anvendelse

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Opplyst av VBBL.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Etterisolering, panel og takteking. Utført i regi av borettslaget.
2019	Modernisering	Ny carport i 2019. Utført i regi av borettslaget.
2017	Modernisering	Bad 2. etasje
2021	Modernisering	Vaskerom 1. etasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Eier har i sin egenerklæring opplyst at takteking med takplater er montert ny i 2014.

Vurdering av avvik:

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

VBBL har opplyst at det i 2014 ikke ble montert nytt undertak, ny takteking ble montert over eldre pappshingel.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilstandsgrad er gitt for alder på undertak. For at takteking skal kunne vurderes til TG 1 må undertak byttes. Det foreligger ingen opplysninger om at det er lekkasje i konstruksjonen, men dette kan som et resultat av alder skje. Konsekvens av manglende tiltak er fare for lekkasje med følgeskader inn i boligen.

Tak over ytterdør

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Over ytterdør er det mindre enkelt takoverbygg med pappshingel

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Det er råteskader på vindskeie.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tiltak:

Pappshingel har høy alder og bør byttes, råteskadet trevirke byttes ut med nytt. Konsekvens av manglende tiltak er fare for lekkasje og videre utvikling av skade.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål, beslag i plastbelagt stål.. Det er montert stigetrinn og snøfangere

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Vann bør ledes bort fra bygningen. Konsekvens for manglende tiltak er risiko for fuktskader på bygg.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Eier opplyser i sin egenerklæring at boligen er utvendig etterisolert og at ny kledning ble montert i 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av bygningsdelen har liten avstand til terreng.

Det er noe behov for vedlikehold av fasader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales tilpasning av avstand mellom terreng og trekonstruksjoner til min 30 cm. Konsekvens for manglende tiltak er fare for fuktskader og kortere levetid for bygningsdelen.

Fasader må behandles/vedlikeholdes, manglende vedlikehold gir fare for utvikling av skader og kortere levetid.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Fra loft er det synlig at det er etablert lufting over isolering der dette er mulig å kontrollere. Utvendig gesims er tett og det er ikke etablert luftespalte i topp av vegg på gesims.

Det er innhentet informasjon fra VBBL som hadde ansvar for arbeider på utvendig taktekking 2014 og arbeider med etterisolering og ny panel i 2019. Det er opplyst at det er etablert lufting bak fasade av panel og opp til loft. Dette ble kontrollert i forbindelse med arbeidene i 2019. Det er opplyst at det ikke var etablert lufting i gesims før arbeid ble utført i 2019 og at denne løsningen ble videreført.

Taksmannens vurdering er at løsningen som da er opplyst etablert i byggeår har avvik fra anbefalt løsning etter detaljblad fra Sintef Byggforsk fra 1977 og denne løsningen er videreført i 2019. Løsningen utført i 2019 avviker også fra anbefalninger fra Sintef Byggforsk 2007.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

I henhold til anbefalte løsninger fra Sintef Byggforsk må det etableres luftesjikt i overgang fasade (panel) og undertak slik at lufting føres oppover til loft. Det kan ikke utelukkes at deler av de isolerte feltene ikke har lufting da dette ikke er mulig å kontrollere uten at konstruksjonen åpnes. Isolert skråtak uten tilstrekkelig lufting gir fare for kondens og fukt/råteskader. Konsekvens av manglende tiltak er fare for skjulte skader som ikke er avdekket ved befaring.

Kostnadsestimat er opplyst for kostnader for etablering av lufting i gesims, ikke eventuelle følgeskader/arbeid som eventuelt blir avdekket når konstruksjonen åpnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Ytterdør med heng på håndtak og utvendig slitasje og skader etter fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdør har behov for vedlikehold med sliping og maling. Konsekvens av manglende snarlig tiltak er at skadene blir større og at ytterdøren må byttes i sin helhet.



Tilstandsrapport

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Carport oppført i enkel utførelse i trekonstruksjoner. Takkonstruksjon i tre med ensidig fall og papptekking. Bod med malte dører og himling med plater.

Eier opplyser i sin egenerklæring at carport med bod er oppført ny i 2019.

Det foreligger ikke opplysninger på om tak i bod er isolert, konstruksjonen er ikke oppført med lufting i gesims. Så en eventuell lufting vil gi fare for kondensering i takkonstruksjon om tak er isolert og resterende bod blir isolert og varmes opp på kalde årstider.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tak med takpapp har minimalt med fall 1,75 cm fall på 100 cm. Sintef byggforsk anbefaler fall 1:40 på denne type konstruksjoner

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner med lite fall vil være utsatt for lekkasjer og kortere levetid. Det anbefales at det etableres fall på tak i h.h.t. anbefalinger fra Sintef Byggforsk 1:40. Konsekvens for manglende tiltak er utvikling av lekkasje/skader med behov for påkostninger/utbedringer.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innwendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gulv i 1 etasje har brekkasje mellom bord og det er skade etter montert panelovn bak kommode.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Avvik må utbedres med utskifting. Konsekvens for manglende tiltak er at symptomer/skader vil utvikle seg videre.



Tilstandsrapport

🔧 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv på grunn i 1. etasje.

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:

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

Avvik trapperom 2. etasje er 10 mm i hele rommet. Høyeste punkt til høyre for trapp inn mot bod, laveste punkt i hjørne diagonalt i rommet. Avvik innenfor 2 meter 6 mm

Avvik soverom s/v 2. etasje er 8 mm i hele rommet. Høyeste punkt i hjørne under skråtak og laveste punkt i ytterhjørne mot nabosoverom. Avvik innenfor 2. meter 10 mm.

Avvik stue/kjøkken 1. etasje er 8 mm i hele rommet. Laveste punkt ved kjøkkeninnredning inn mot gang, høyeste punkt i ytterhjørne mot veranda. Avvik innenfor 2 meter 5 mm.

Avvik i trapperom 1. etasje er 5 mm. Laveste og høyeste punkt er inn mot dør til under trapp. Avvik innenfor 2 meter er 4 mm.

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 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.

Eier opplyser i sin egenerklæring av pipe er byttet i 2023, alder på vedovn er ukjent.

Arbeid med montering av ny pipe er utført i regi av borettslaget, eier har ingen dokumentasjon for utført arbeid.



🔧 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp, det er ettermontert trinnfornyere i trapp.

Bygningsdelen er også beskrevet under pkt. for HMS.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen formpressede dører.

Vurdering av avvik:

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

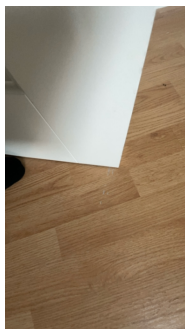
Dører til soverom ved bad subber i karm, stort sov subber i gulv
Terskler er fjernet på flere dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører som treffer i karmer eller gulv må justeres eller tilpasses. Konsekvens for manglende tiltak er fare for ytterligere slitasje.

Når terskler fjernes gjør dette karmer ustabile, det anbefales remontering av terskler. Konsekvens for manglende tiltak er at dører blir ustabile og vil bevege seg slik at dører trenger justeringer og/eller at det blir påført slitasje på bygningsdeler.



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommets tekniske alder for rør og sluk er byggeår. I 2021 ble det utført arbeider med nye varmekabler, fliser gulv, nye plater vegger og montering av nytt utstyr.

Det foreligger dokumentasjon på utført arbeid av varmekabler i gulv.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har badersplater nye i 2021. Taket har himlingsplater fra byggeår.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Rommet har ikke høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør på min 25mm. Det er ikke 1:50 fall på gulv til sluk innenfor 80 ca eller 1:100 på hele gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å unngå følgeskader på andre bygningsdeler anbefales det at det gjøres lokale tiltak og etableres en oppkant ved terskel tilsvarende 15 mm. over topp flis til topp tettesjikt og min 25 mm. over slukrist slik at vann ledes til sluk i en lekkasjesituasjon. Konsekvens av manglende tiltak er risiko for følgeskader med vann ut av våtrom og følgeskader på andre bygningsdeler.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk fra byggeår.

Tilstandsrapport

Det foreligger ingen opplysninger om eventuell etablert membran i gulv, det er ikke kjent at dette ble etablert i 2021.

Det er for vurderingen tatt hensyn til at om membran er etablert så har denne passert mer en 50% av forventet brukstid.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

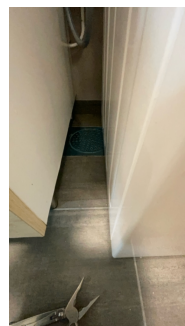
Ukjent løsning/utførelse eventuell membran og for rør opp av gulv under servant/ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Andre tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av oppstikk av rør under vask, dersom tettesjikt er mindre en 25 mm over flislagt gulv anbefales en lokal utbedring. Konsekvens av manglende tiltak er risiko for vann inn igjennom rørgjennomføring med påfølgende følgeskader.

Det foreligger ingen opplysninger om eventuell membranarbeider i gulv, ytterligere undersøkelser bør utføres og det må påregnes tiltak med ny membran om dette ikke er i gulvet i dag. Konsekvens for manglende tiltak er risiko for fukt og følgeskader på andre bygningsdeler.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Tilstandsrapport

Skade/løs kantlist.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Lokal utbedring/tilpasning og påmontering av ny kantlist. Konsekvens av manglende tiltak gir risiko for skader som vil kreve utskiftning av benkeplate.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

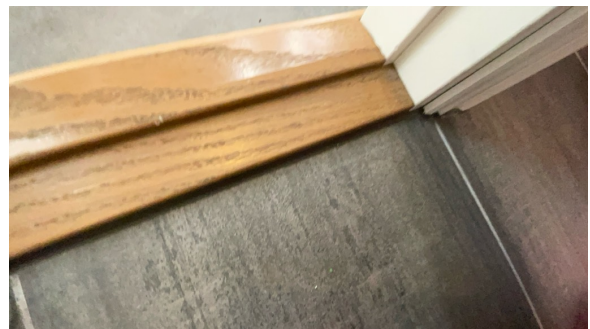
- Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ventil er løs fra himling..

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Andre tiltak:
- Påviste skader må utbedres.

Feste ventil til himling og etablere luftespalte ved dør. Manglende konsekvenser er nedsatt funksjon på ventilasjon.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i Under trapp.

Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS 3, dette utstyret viser ikke vektprosent under 6%.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Det foreligger samsvarserklæring for varmekabler og faktura fra rørlegger og murerarbeider.

Arbeid på badet rom opplyst utført i 2017 i eiers egenerklæring.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring



LOFT > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

LOFT > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Bom på noen fliser ved dør.

Vurdering av bom på fliser. Generelt er det slik at normen om når bom på flis ansees som en reklamasjon er når flisen har bom mer en 60% og det ikke forekommer sprekker og riss i fuger. NS3600 vurderer dette ulikt. NS3600 1.2 oppgir bom som et symptom på "svikt i vedheft og dette gis TG 2. NS3600 gir ingen beskrivelser av omfang av symptomet. Vurderingen er derfor basert på funn av bom i min. 1. flis uavhengig av omfang.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Andre tiltak:

Lokale utbedringer med bom på fliser, i forbindelse med et slikt arbeid kan det avdekkes skjulte mangler som sprekker i konstruksjonen eller man kan utføre arbeid som skader membran/tettesjikt.

LOFT > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Nytt sluk montert i 2017.

Det foreligger ingen opplysninger om eventuell etablert membran i gulv, det er ikke kjent at dette ble etablert i 2021.

Det er for vurderingen tatt hensyn til at om membran er etablert så har denne passert mer en 50% av forventet brukstid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Oppstikk avløp under vask har ikke tilfredsstillende oppkant på tettesjikt.

Ukjent løsning ved terskel.

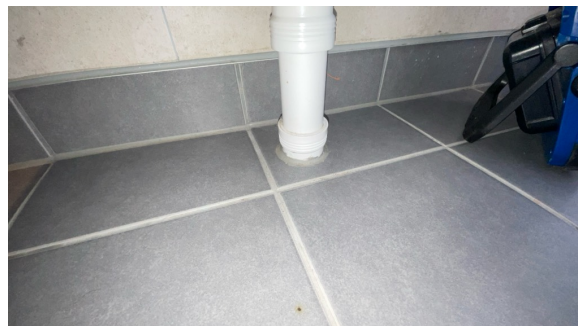
Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Andre tiltak:
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det anbefales tiltak av tettesjikt på røroppstikk under vask. Konsekvens av manglende tiltak er risiko for vann inn igjennom rørgjennomføring med påfølgende følgeskader.

Det foreligger ingen opplysninger om eventuell membranarbeider i gulv, ytterligere undersøkelser bør utføres og det må påregnes tiltak med ny membran om dette ikke er i gulvet i dag. Konsekvens for manglende tiltak er risiko for fukt og følgeskader på andre bygningsdeler.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Fuktskader frontplate badekar.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Frontplaten vil få skader slik at utskiftning blir nødvendig. Det anbefales at det monteres frontplate som tåler fuktbelastningen. Konsekvens for manglende tiltak er videre utvikling av skade.



LOFT > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Manglende tiluft, iten effekt.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.



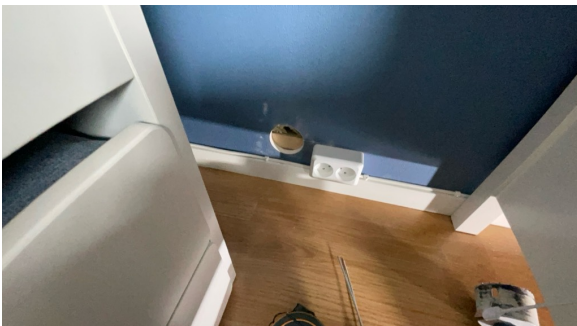
LOFT > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS 3, dette utstyret viser ikke vektprosent under 6%.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.

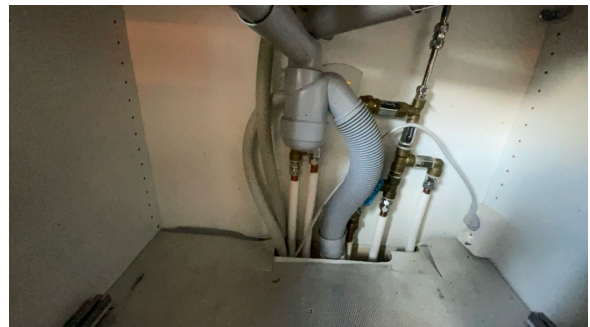
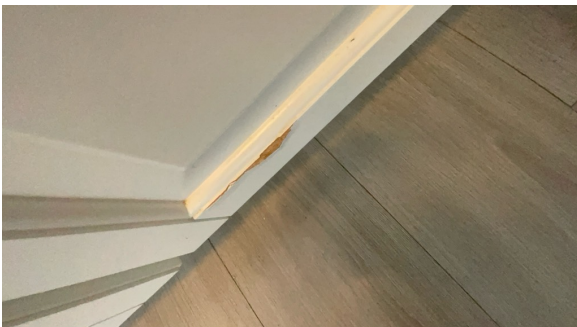
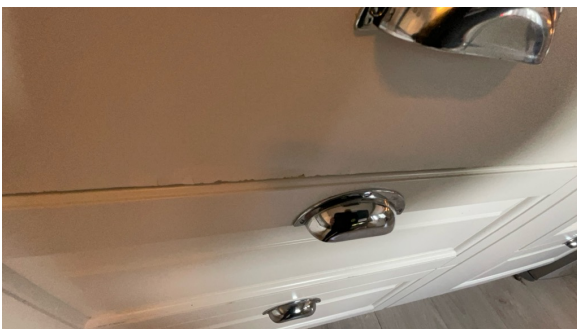
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Konsekvens av manglende tiltak er at skader utvikles videre.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Eier har opplyst at det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Eier har i sin egenerklæring opplyst at gassdempere på viften er defekt, dette er også observert ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Avtrekk har høy alder og passert mer en 50% av forventet brukstid. Det må vurderes om det er fornuftig å utbedre defekte gassdempere. Det er vanskelig å mene noe om når en utskiftning vil bli nødvendig, denne type installasjoner kan plutselig slutte å virke.

Konsekvens av manglende tiltak med utskiftning eller reparasjon er at installasjonen plutselig slutter å virke.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

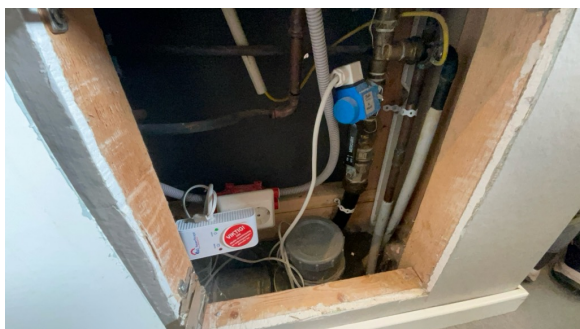
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med spalter på vinduer.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 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.

Årstell: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i vindfang med manuelle sikringer og en automat.

Elvia opplyser at det ble utført tilsyn på anlegget 09.12.2024 og det er ingen pålegg på anlegget. Det er ikke opplyst at det er utført arbeid på anlegget etter dette.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Har samsvar for se boligmapoe

Inntak og sikringsskap

3. 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 dok eventuelåt

TOMTEFORHOLD

! TG IU Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

For denne type konstruksjon er det ingen krav til drenering, det foreligger ingen opplysninger om eventuelle tiltak som er utført.

Konstruksjonen ligger eventuelt under terreng og er ikke synlig.

! TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er opparbeidet terreng inn mot bygningen for deler av bygget. Inn mot baksiden er det montert treplattung.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Manglende/lite fall vekk fra bygningen gir ekstra påkjenninger med fukt på bygningsdelar mot terreng. Det må etableres fall ut fra bygningen min. 3 meter. Konsekvens for manglende tiltak er fuktpåkjenninger på bygningsmassen som vil kunne gi fuktskader.



Tilstandsrapport

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Trapp har avvik i h.h.t. gjeldende forskrift.

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 mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

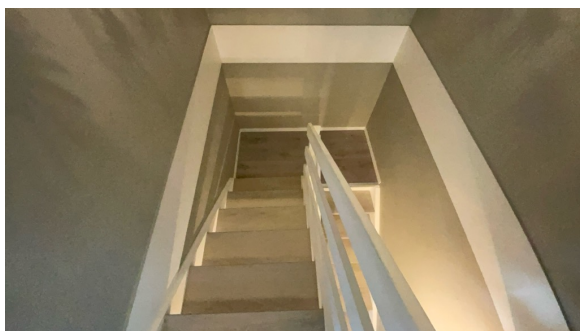
Det er ikke etablert Radonduk på bygningen, ingen opplysninger om utført Radonmålinger.

Innvendig trapp har manglende høyde på rekkverk, åpninger i rekkverk og mellom trinn større en 10 cm og det er ikke montert håndrekker på vegger.

Konsekvens/tiltak

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 det gjøres endringer på innvendig trapp slik at trappen tilfredsstiller gjeldende forskrift. Konsekvens av manglende tiltak er fare for fall ulykker.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

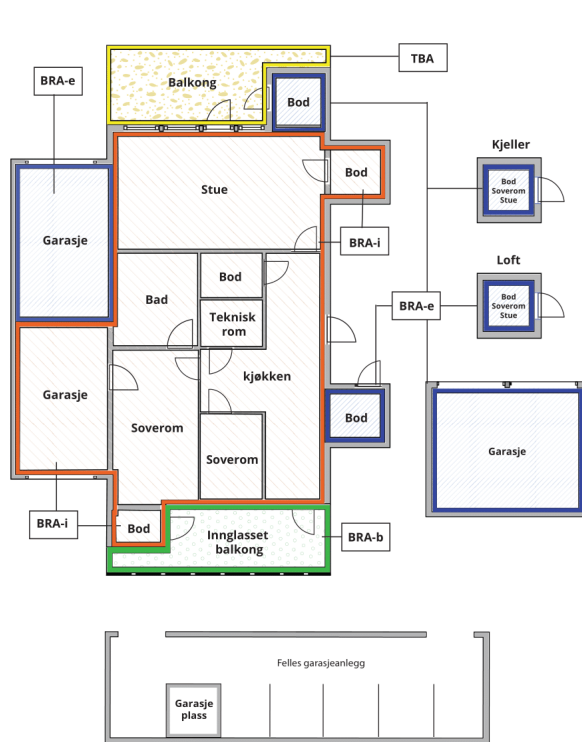
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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.

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	61			61	39
Loft	43			43	
1. Etasje (utvendig bod)		7		7	
SUM	104	7			39
SUM BRA	111				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, vaskerom, trapperom, bod, stue/kjøkken		
Loft	Trapperom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje (utvendig bod)		Bod	

Kommentar

Utvendig treplating er vurdert til 39 m2. Utformingen med skrå partier og inn mot fjell gjør at avvik vil kunne forekomme.

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 ikke tegninger

Kommentar: Tegninger foreligger ikke.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført arbeider med utskifting av pipe, arbeidet er utført i regi av brl. det foreligger ikke dokumentasjon hod andelseier for dette arbeidet.

Arbeid på vaskerom utført 2021, det foreligger dokumentasjon med samsvarserklæring fra Presterud Elektro.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Ståle Frosterød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	197	296		0	23293.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Heireveien 14

Hjemmelshaver

Frykman Anne Marie, Øverby David, Kristiansen Eli, Skarpsno Erik, Kristiansen Ida, Bjerke Kate Elisabeth, Øverby Kate, Skarpsno Morten, Herseth Torill, Bjerke Ulf Ragnar, As Rygge Tomteselskap, Al Solhøida Borettslag

Kommentar

Festeforholdet håndteres av styret i brl og er ikke vurdert av takstmannen. Festekontrakten foreligger ikke og vedlegges ikke rapporten.

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
848703362		Vansjø Boligbyggerlag	Østvold Hege Karina, Childs-Fegredo Sam Kieran

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
12	42 330	31.12.2025	513 448	04.03.2026

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

Tomten er fellesareal for borettslaget. Det er opparbeidet deler av tomt på begge sider av bygningen. Parkering foran carport.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	82408115			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	04.03.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	09.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	09.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.03.2026		Gjennomgått		Nei
Vbbl	04.03.2026	Meglerbrev	Gjennomgått		Nei
Foss & Strand Elektro		Samsvarserklæring bad med bilder av varmekabler (uten dato)	Gjennomgått		Nei
Presterud Elektro AS	12.07.2021	Samsvarserklæring "Montering og tilkopling av VVB og varmekabel bad" Beskrivelsen avviker og skal trolig være vaskerom.	Gjennomgått		Nei
Mur & Flis AS	31.03.2017	Faktura murertjenester. Arbeid gjelder baderom 2. etasje	Gjennomgått		Nei
Oven Rørleggertjenester	28.04.2017	Faktura rørarbeider baderom 2. etasje.	Gjennomgått		Nei
Oven Rørleggertjenester	09.08.2017	Faktura ny VVB, rør kjøkken og vannstoppsystem hovedkran	Gjennomgått		Nei
Elvia	09.03.2026	Ga opplysninger om siste tilsyn og utfallet av denne.	Gjennomgått		Nei
VBBL	12.03.2026	Ga opplysninger om utførte arbeider 2019 med fasader og lufting skråtak.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	

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 fukttinnhold 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.