

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Søndre Elvegata 6B , 1597 MOSS

 MOSS kommune

 gnr. 3, bnr. 1603, snr. 12

 Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m<sup>2</sup> BRA-i: 71 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 18176-1810

Eiendomsverdi ref nr: QT1623

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

post@mosstakst.no

469 63 067

Medlem av



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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: 2006

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Adkomsten til loftet er i gangen med loftsluke. Konstruksjonen er utført med W-takstoler og undertak av sutaksplater. Gulvet på loftet er belagt med rupanel for lagring. Malte trevinduer med 2-lags glass. Toppssving og løse utpåliggende sprosser. Malt hovedytterdør i tre med frostet glass. Hvit malt balkongdør i tre 2-lags glass. Sydvendt balkong med tredekke og tett rekkverk.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatene består hovedsakelig av 3-stavs eikegulv, malte slette vegger og malt himling. Det er registrert enkelte merker og slitasje på overflater. Etasjeskillen består av byggplank i lettklinker. Boligen har Schiedel elementpipe med sotluke/feieluke. Det er ikke montert ildsted i leiligheten. Ikke aktivt illsted, så ingen krav om ubrennbar plate ved sotluke ifølge MIB. Slette, hvitmalt fyllingsdører fra Swedoor med eiketerskler. Slark i dørhåndtaket mellom soverom og bod.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Badet har hvite fliser på vegg, og himling har malt overflate. Gulvet har fliser og elektriske varmekabler. Det er målt 35 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist. Fall mot dusj er innenfor 1:100 som er dagens krav. Dusjonen tilfredsstillende også 1:50 fall. Plasts luk. Ukjent tettesjikt/membran. Badet er innredet med toalett, servantskap fra Foss Bad med nedfelt servant og krom armatur, speil og belysning, dusjvegger fra 2026, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet har tilluft via spalte under dør og avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Avtrekket ble funksjonstestet med papirark ved befarings. Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg fra stue for kontroll av konstruksjonen. Det ble ikke registrert unormale forhold, og måleresultatene viste tørre verdier uten utslag på forhøyet fukt. Hulltakingen er etter utført kontroll plumbert med plastlokk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdal-kjøkken med hvitmalt, profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har U-utførelse og åpen løsning mot stue. Det er integrert kjøøl og frys, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kjøkkenventilator montert i overskap. Videre er kjøkkenet utstyrt med håndtak i matt krom og oppvaskbenk med to kummer. Platen som er satt bak vasken er ikke fastmontert, og det er risiko for at den samler seg smuss og vann. Kjøkkenventilator i overskap, funksjonstestet ved befarings.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninstallasjonene er utført som rør-i-rør-system med vannledninger av plast. Anlegget er besiktiget i rørskap. Avløpsanlegget er ikke kontrollert, men ut fra byggeår og normal byggeskikk for perioden vurderes avløpsrørene å være av plast.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg fra Systemair. Varmtvannsbereder fra OZO med kapasitet på 200 liter, plassert i bod. Berederen er tilkoblet via støpsel, står på stabilt underlag, og rommet er utstyrt med sluk. Sikringsskap er plassert i bod og er utstyrt med automatsikringer. Kursene samsvarer med oppsatt kursfortegnelse.

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

[Gå til side](#)

Området er i henhold til offentlige aktsomhetskart vurdert til usikker radonaktsomhetsgrad. Rekverkshøyden er for lav ut ifra dagens krav.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

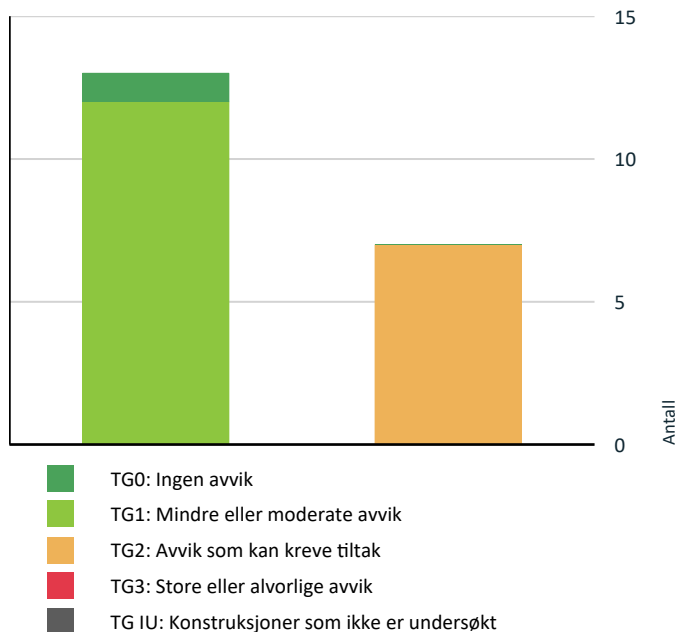
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

## Felles garasjeanlegg med sportsbod

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rombenevnelser i rapporten er basert på rommenes faktiske bruk på befaringstidspunktet, og ikke nødvendigvis på godkjente byggetegninger eller offentlig godkjent bruk.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Det ble observert et hull i undertaket i nærheten av pipe. Det ble foretatt fuktmåling i tilstøtende takstol og den viste tørre verdier.

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

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dørhåndtaket på balkongdøren var tregt, og håndtaket på hovedytterdøren hadde noe slark.

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

Det er avvik:

Det er registrert oppsprekking i skjøter mellom plater i himling og på vegger. Dette kan ha oppstått mens bygget satt seg. På hovedsoverrommet er det også registrert et område med skrape- og slitasjemerker på gulvet.

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

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

Gulvet i gangen er målt til å ha en høydeforskjell over 13 mm på 2 meter.

#### ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er avvik:

Det er det observert gjenfugede skruer etter tidligere monterte dusjdører.

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

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

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er avvik:

Det er registrert oppsprukne fuger i gulvflisene innenfor dusjsonen. Dusjløsningen er montert med sokkel som er fuget mot gulvet men det er laget åpning i fugen for vanngjennomtrengning. Dette medfører at vann som eventuelt kommer utenfor dusjsonen ledes videre til sluk.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

#### ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Målt til 93 cm. Dagens krav er 100 cm under 10 meters fallhøyde.

# Sammendrag av boligens tilstand

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2006

**Kommentar**

**Anvendelse**

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                  |
|------|---------------|--------------------------------------------------|
| 2026 | Modernisering | Byttet dusjveggen                                |
| 2024 | Modernisering | Byttet platetopp                                 |
| 2023 | Modernisering | Byttet kjøkkenvifte                              |
| 2023 | Modernisering | Byttet taklampe bad                              |
| 2015 | Modernisering | Byttet ventilasjonsaggregat (Faglært: Systemair) |

## UTVENDIG

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Adkomsten til loftet er i gangen med loftsluke. Konstruksjonen er utført med W-takstoler og undertak av sutaksplater. Gulvet på loftet er belagt med rupanel for lagring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble observert et hull i undertaket i nærheten av pipe. Det ble foretatt fuktmåling i tilstøtende takstol og den viste tørre verdier.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at hullet i undertaket utbedres fra utsiden for å opprettholde en mest mulig tett og hensiktsmessig konstruksjon. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i kontrollert område på befaringstidspunktet.



Hull i undertaket

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass. Toppsving og løse utpåliggende sprosser.

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Produksjonsår på produkt



Datostempel 2006

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Malt hovedytterdør i tre med frostet glass. Hvit malt balkongdør i tre 2-lags glass.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Dørhåndtaket på balkongdøren var tregt, og håndtaket på hovedytterdøren hadde noe slark.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket synes å skyldes låsekasse og håndtak. Justering eller utskifting vil være nødvendig.



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Sydvendt balkong med tredekke og tett rekkverk.



## INNENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Overflatene består hovedsakelig av 3-stavs eikegulv, malte slette vegger og malt himling. Det er registrert enkelte merker og slitasje på overflater.

## Vurdering av avvik:

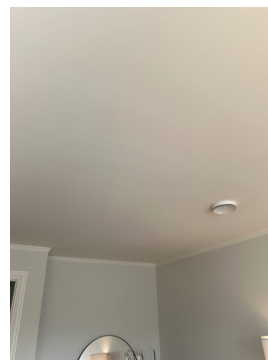
- Det er avvik:

Det er registrert oppsprekking i skjøter mellom plater i himling og på vegger. Dette kan ha oppstått mens bygget satt seg. På hovedsoverrommet er det også registrert et område med skrape- og slitasjemerker på gulvet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvikene vurderes å være av kosmetisk karakter og forventes ikke å gi videre skadeutvikling. Vegger og himling kan utbedres med sparkling og maling. Gulvet har skader som kan vurderes å slippe eller legge nytt gulv.



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillen består av byggplank i lettklinker.

## Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

Gulvet i gangen er målt til å ha en høydeforskjell over 13 mm på 2 meter.

## 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 Schiedel elementpipe med sotluke/feieluke. Det er ikke montert ildsted i leiligheten. Ikke aktivt ildsted, så ingen krav om ubrennbar plate ved sotluke ifølge MIB.



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Slette, hvitmalte fyllingsdører fra Swedoor med eiketerskler. Stark i dørhåndtaket mellom soverom og bod.



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Badet har hvite fliser på vegg, og himling har malt overflate.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er avvik:

Det er det observert gjenfugede skruer etter tidligere monterte dusjdører.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

Selv om hull er forseglet er membran brutt og medfører økt usikkerhet knyttet til overflatens tetthet.



Spiker i flisfuge og hull forseglet etter tidligere innfestning av dusjdører

## ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har fliser og elektriske varmekabler. Det er målt 35 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist. Fall mot dusj er innenfor 1:100 som er dagens krav. Dusjsonen tilfredsstillende også 1:50 fall.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er avvik:

Det er registrert oppsprukne fuger i gulvflisene innenfor dusjsonen. Dusjløsningen er montert med sokkel som er fuget mot gulvet men det er laget åpning i fugen for vanngjennomtrengning. Dette medfører at vann som eventuelt kommer utenfor dusjsonen ledes videre til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.



## ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- 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.



## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet er innredet med toalett, servantskap fra Foss Bad med nedfelt servant og krom armatur, speil og belysning, dusjvegg fra 2026, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Badet har tilluft via spalte under dør og avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Avtrekket ble funksjonstestet med papirark ved befarings.

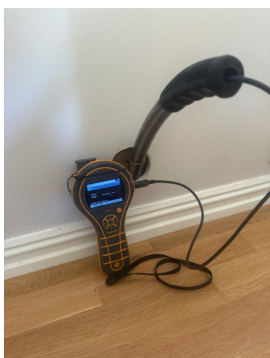


## ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg fra stue for kontroll av konstruksjonen. Det ble ikke registrert unormale forhold, og måleresultatene viste tørre verdier uten utslag på forhøyet fukt. Hulltakingen er etter utført kontroll plombert med plastlokk.



## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Sigdal-kjøkken med hvitmalte, profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har U-utforming og åpen løsning mot stue. Det er integrert kjøll og frys, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kjøkkenventilator montert i overskap. Videre er kjøkkenet utstyrt med håndtak i matt krom og oppvaskbenk med to kummer. Platen som er satt bak vasken er ikke fastmontert, og det er risiko for at det samler seg smuss og vann.



Risikopunkt



## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator i overskap, funksjonstestet ved befarings.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

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



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsanlegget er ikke kontrollert, men ut fra byggeår og normal byggeskikk for perioden vurderes avløpsrørene å være av plast.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg fra Systemair.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannsbereder fra OZO med kapasitet på 200 liter, plassert i bod. Berederen er tilkoblet via støpsel, står på stabilt underlag, og rommet er utstyrt med sluk.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt



### 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 er plassert i bod og er utstyrt med automatsikringer. Kursene samsvarer med oppsatt kursfortegnelse.

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.  
**2006**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

#### Sluttkontrollskjema

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

# Tilstandsrapport

elektriske anlegg?

Nei

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

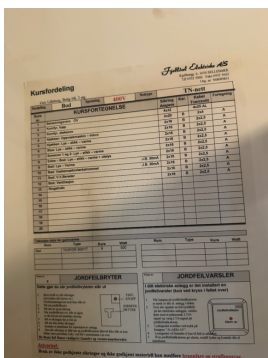
Ja

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

Nei

## Generell kommentar

Anlegget er nyere enn 01.01.1999, og det foreligger erklæring om samsvar av alle utførte arbeider.



*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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Området er i henhold til offentlige aktsomhetskart vurdert til usikker radonaktsomhetsgrad. Rekkverkshøyden er for lav ut ifra dagens krav.

### Vurdering av avvik:

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

Målt til 93 cm. Dagens krav er 100 cm under 10 meters fallhøyde.

### Konsekvens/tiltak

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



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

# 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

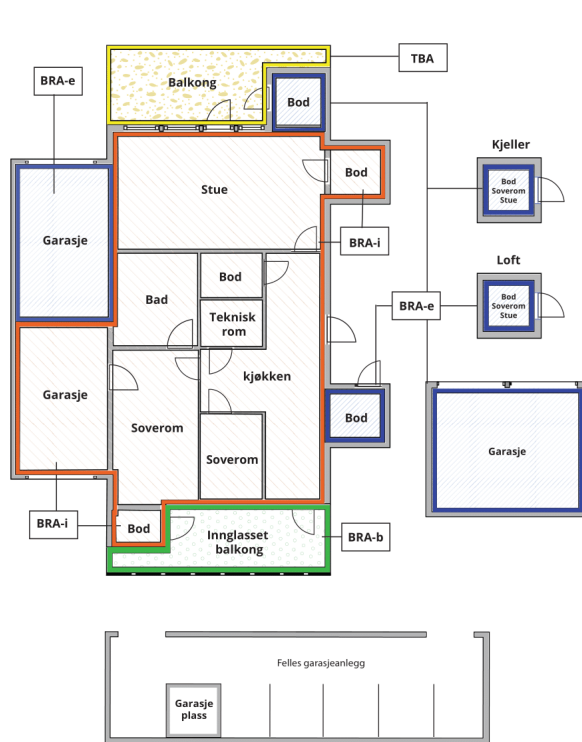
## Hva er måleverdig areal?

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

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 71                            |                             |                            | 71  | 7                               |
| <b>SUM</b>     | <b>71</b>                     |                             |                            |     | <b>7</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>71</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                       | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|--------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Soverom, bod, soverom 2, stue/kjøkken, gang, 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

## Felles garasjeanlegg med sportsbod

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 5                           |                            | 5   |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>5</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>5</b>                      |                             |                            |     |                                 |

### 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

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede        | Rolle         |
|-----------|------------------|---------------|
| 25.3.2026 | Daniel Henriksen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune   | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold    |
|-----------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 3103 MOSS | 3    | 1603 |      | 12   | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Søndre Elvegate 6B

### Hjemmelshaver

Borettslaget Vansjø Terrasse

## Andelsobjekt

| Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører     | Eier av adkomstdokumenter |
|-----------|-----------|----------------------|---------------------------|
| 989952722 |           | Vansjø Boligbyggelag | Solli Terje               |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

12

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Moss kommune, i et etablert område på Krapfoss. Beliggenheten vurderes som attraktiv, med nærhet til Vansjø og tilhørende friluftsliv- og aktivitetsområder. Området fremstår som opparbeidet og variert, med kort avstand til daglige servicetilbud, skoler, barnehager og kollektivtransport.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra kommunal vei, med videre tilkomst via privat vei 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 omfattes av kommuneplanens arealdel 2021–2032 samt eldre reguleringsplan «Krapfoss – Søndre Elvegate 3, 7 og 8A» fra 20.03.2001. Området er i hovedsak regulert til boligformål, med tilhørende arealer for kjørevei, gangvei, felles avkjørsel, friområde og privat småbåthavn. Det fremgår også hensynssone for friluftsliv i deler av området.

### Om tomten

Tomten utgjør 6 487 m<sup>2</sup> felles eiet areal. Arealet er opparbeidet med intern adkomst, parkeringsarealer, gangarealer og tilhørende uteområde.

## Bygninger på eiendommen

### Felles garasjeanlegg med sportsbod



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Forretningsførerinfo | 25.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon  | 25.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 25.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 30.03.2026 |           |

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.