






Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Strandpromenaden 122 , 1516 MOSS
-  MOSS kommune
-  gnr. 1, bnr. 1796
-  Andelsnummer 95

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 31.03.2026

Oppdragsnr.: 18176-1809

Eiendomsverdi ref nr: CI6450

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra varierende alder. Vinduet i stuen er datert 2020, vinduet på kjøkken er datert 2021, mens vinduene i begge soverom er av ukjent alder.

Boligens hovedytterdør er en brannklassifisert dør fra 1980, og malt balkongdør i tre med glassfelt, datert 2017.

Boligen har innglasset balkong på 14 m² med betongdekke.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har laminat på gulv, og malte plater på vegger og i himling. På kjøkkenet oppleves gulvet som ujevnt, og det er registrert at laminatet har løftet seg noe i skjøtene. I boden er det registrert ujevn avslutning mellom vegg og himling. På soverommet har tapeten sluppet i skjøtene, og plateskjøter er synlige.

Boligen har betongdekke. Det ble ikke registrert høydeforskjeller over 10 mm ved kontroll.

Innvendig er det montert malte fyllingsdører fra Swedoor i hvit, utførelse med profiler. Døren til soverommet subber i terskelen. Det ble i 2025 observert mus i kjøkkenskap, med antatt adkomst via rørgjennomføring. Det ble deretter utført tiltak av Rentokil for å tette åpningen. Ifølge opplyst informasjon har det ikke vært observert mus i ettertid.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Det er begrenset med opplysninger om badets oppbygning og utførelse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider. Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak. Det ble registrert at karmlisten ved dør går helt ned til gulvet, noe som gir økt fare for fuktopptrekk og fuktskader. Det ble også observert at silikonfuge stedvis har sluppet.

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforholdene er vurdert som tilfredsstillende, med fall mot sluk som oppfyller kravet på 1:100. I dusjsonen er fallet målt til 1:50, noe som anses som tilfredsstillende. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp flis ved dør er målt til 30 mm.

Plast sluk med ukjent membran.

Badet er innredet med servantskap med underskap, integrert servant, speil og overlys. Videre er det montert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Det ble registrert tegn til fuktpåvirkning i skapdør på innredningen.

Det ble registrert sug i ventil på badet ved enkel kontroll med papir, noe som indikerer mekanisk avtrekk. Nærmere type ventilasjonsløsning ble ikke avklart ved befaring. Døren på badet mangler spalte eller ventil for å gi tilluft.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med kjøkkeninnredning fra JKE Design, med hvite, profilerte fronter på over- og underskap, og L-utforming i eget kjøkkenrom. Kjøkkenet har laminat benkeplate med overliggende

vask med to kummer og tilhørende avrenningsfelt. Kjøkkenet er utstyrt med stekeovn, platetopp, kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyrvakt. Det er flislagt felt mellom over- og underskap. Enkelte overskap har glassfelt i dørene, og innredningen har en åpen hylleløsning i enden.

Kjøkkenventilator i overskap, funksjonstestet ved befaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobber rør med plastkappe.

Ukjent

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

Boligen varmes opp med elektriske panelovner plassert i oppholdsrom.

Varmtvannsbereder fra CTC ingen opplysninger om størrelse eller år. Plassert i benkeskap på kjøkken. Berederen er direkte koblet med lekkasjesikring.

Leiligheten har sikringsskap som deles med en annen boenhet.

Leilighetens kurser er plassert på venstre side av skapet. Det er skrusikringer. Kursfortegnelsen er uoversiktlig og vanskelig å avgjøre om de samsvarer med sikringene.

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

[Gå til side](#)

Området er i henhold til offentlige aktsomhetskart vurdert til moderat til lav radonaktsomhetsgrad. Brannslukningsapparatet er kontrollert i 2025.

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 07.12.67. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

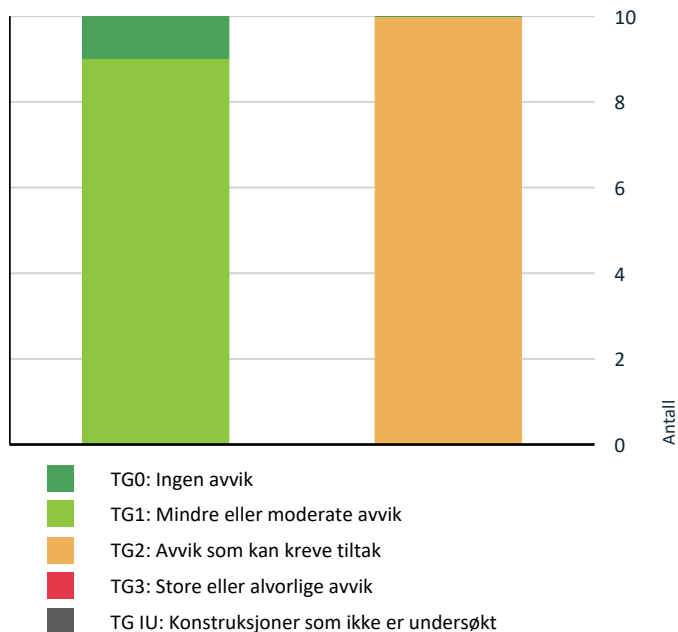
Bod

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 07.12.67. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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 > Vinduer [Gå til side](#)

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

Det er avvik:

Det ble registrert fuktskader i vinduskarm på soverom, med flassende maling.

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

Det er avvik:

Oppsvelling og mindre løft i laminatskjøter på kjøkken vurderes å kunne være forårsaket av fuktpåvirkning, for eksempel ved bruk av mye vann ved rengjøring slik at fukt har trengt ned i skjøtene. Synlige plateskjøter, tapetskjøter som har sluppet og ujevn avslutning mellom vegg og himling vurderes å være knyttet til utførelse.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

Subbing mot terskel gir slitasje på dørbladet og terskel.

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

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

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

Det er påvist at overflater har noe skader.

Lamineringen har sluppet i underkant av benkeplate ved vasken.

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

Det er avvik:

Karmlist som er ført helt ned til gulv og uten fug som er et risikopunkt for fukt.

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

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

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

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Fuktpåvirkningen i skapdøren vurderes å kunne skyldes vannsøl og bruk i området.

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


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

Sammendrag av boligens tilstand

Bad trenger tilluft for at ventilasjonen skal fungere som den skal.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i [Gå til side](#) henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H310 for ras- og skredfare.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1967

Kommentar

Anvendelse

Standard

Boligen holder en normal standard sett i forhold til alder og bruk.

Vedlikehold

Boligen har en vedlikeholdstilstand som vurderes som normal ut fra alder, bruk og utførelse.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra varierende alder. Vinduet i stuen er datert 2020, vinduet på kjøkken er datert 2021, mens vinduene i begge soverom er av ukjent alder.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert fuktskader i vinduskarm på soverom, med flassende maling.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Ved befaring ble det observert at flere ventiler var stengt. Dette kan gi redusert luftutskiftning og bidra til økt fuktbelastning over tid. For å begrense videre skadeutvikling anbefales det å holde ventilene åpne, undersøke årsaken til fuktpåvirkningen nærmere og utbedre skadde overflater.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligens hovedytterdør er en brannklassifisert dør fra 1980, og malt balkongdør i tre med glassfelt, datert 2017.

Årstall: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har innglasset balkong på 14 m² med betongdekke vent mot øst.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Boligen har laminat på gulv, og malte plater på vegger og i himling. På kjøkkenet oppleves gulvet som ujevnt, og det er registrert at laminatet har løftet seg noe i skjøtene. I boden er det registrert ujevn avslutning mellom vegg og himling. På soverommet har tapeten sluppet i skjøtene, og plateskjøter er synlige.

Vurdering av avvik:

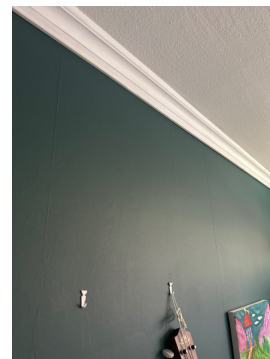
- Det er avvik:

Oppsvelling og mindre løft i laminatskjøter på kjøkken vurderes å kunne være forårsaket av fuktpåvirkning, for eksempel ved bruk av mye vann ved rengjøring slik at fukt har trengt ned i skjøtene. Synlige plateskjøter, tapetskjøter som har sluppet og ujevn avslutning mellom vegg og himling vurderes å være knyttet til utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å begrense bruk av vann på laminatgulvet og benytte rengjøringsmetoder tilpasset gulvtypen. Dersom oppsvellingen i skjøtene øker bør utskifting vurderes. Tapetskjøter, synlige plateskjøter og ujevn avslutning mellom vegg og himling kan utbedres ved maling/sparkling dersom det er ønskelig.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har betongdekke. Det ble ikke registrert høydeforskjeller over 10 mm ved kontroll.

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig er det montert malte fyllingsdører fra Swedoor i hvit, utførelse med profiler. Døren til soverommet subber i terskelen.

Vurdering av avvik:

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

Subbing mot terskel gir slitasje på dørbildet og terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det ble i 2025 observert mus i kjøkkenskap, med antatt adkomst via rørgjennomføring. Det ble deretter utført tiltak av Rentokil for å tette åpningen. Ifølge opplyst informasjon har det ikke vært observert mus i ettertid.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er begrenset med opplysninger om badets oppbygning og utførelse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak. Det ble registrert at karmlisten ved dør går helt ned til gulvet, noe som gir økt fare for fuktopptrekk og fuktskader. Det ble også observert at silikonfuge stedvis har sluppet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Karmlist som er ført helt ned til gulv og uten fug som er et risikopunkt for fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuge rundt karmlist.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforholdene er vurdert som tilfredsstillende, med fall mot sluk som oppfyller kravet på 1:100. I dusjsonen er fallet målt til 1:50, noe som anses som tilfredsstillende. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp flis ved dør er målt til 30 mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Plast sluk med ukjent membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servantskap med underskap, integrert servant, speil og overlys. Videre er det montert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Det ble registrert tegn til fuktpåvirkning i skapdør på innredningen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Fuktpåvirkningen i skapdøren vurderes å kunne skyldes vannsøl og bruk i området.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på utviklingen i skapdøren og begrense fuktbelastning på innredningen.



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det ble registrert sug i ventil på badet ved enkel kontroll med papir, noe som indikerer mekanisk avtrekk. Nærmere type ventilasjonsløsning ble ikke avklart ved befaring. Døren på badet mangler spalte eller ventil for å gi tilluft.

Vurdering av avvik:

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

Bad trenger tilluft for at ventilasjonen skal fungere som den skal.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende tilluft gir redusert ventilering av badet, noe som kan føre til økt fuktbelastning og risiko for kondens, mugg og fuktskader.



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med kjøkkeninnredning fra JKE Design, med hvite, profilerte fronter på over- og underskap, og L-utforming i eget kjøkkenrom. Kjøkkenet har laminat benkeplate med overliggende vask med to kummer og tilhørende avrenningsfelt. Kjøkkenet er utstyrt med stekeovn, platetopp, kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyrvakt. Det er flislagt felt mellom over- og underskap. Enkelte overskap har glassfelt i dørene, og innredningen har en åpen hylleløsning i enden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Lamineringen har sluppet i underkant av benkeplate ved vasken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved videre vannsøl kan det være risiko for oppsvelling i benkeplaten.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator i overskap, funksjonstestet ved befaring.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kobber rør med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Ukjent

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen varmes opp med elektriske panelovner plassert i oppholdsrom.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder fra CTC ingen opplysninger om størrelse eller år. Plassert i benkeskap på kjøkken. Berederen er direkte koblet med lekkasjesikring.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Leiligheten har sikringsskap som deles med en annen boenhet. Leilighetens kurser er plassert på venstre side av skapet. Det er skrusikringer. Kursfortegnelsen er uoversiktlig og vanskelig å avgjøre om de samsvarer med sikringene.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Noen ganger på kjøkkenet ifølge eier.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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?
Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Utløsning av sikring er et tegn på et elektrisk anlegg som ikke er egnet for dagens bruk, og det må normalt oppgraderes. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget. Det bør gjennomføres en el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

Tilstandsrapport



Venstre side av skapet



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 bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk 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 moderat til lav radonaktsomhetsgrad. Brannslukningsapparatet nytt i 2026.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H310 for ras- og skredfare.

Konsekvens/tiltak

Store deler av området ligger innenfor en hensynssone for ras- og skredfare, det stilles krav til sikring.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

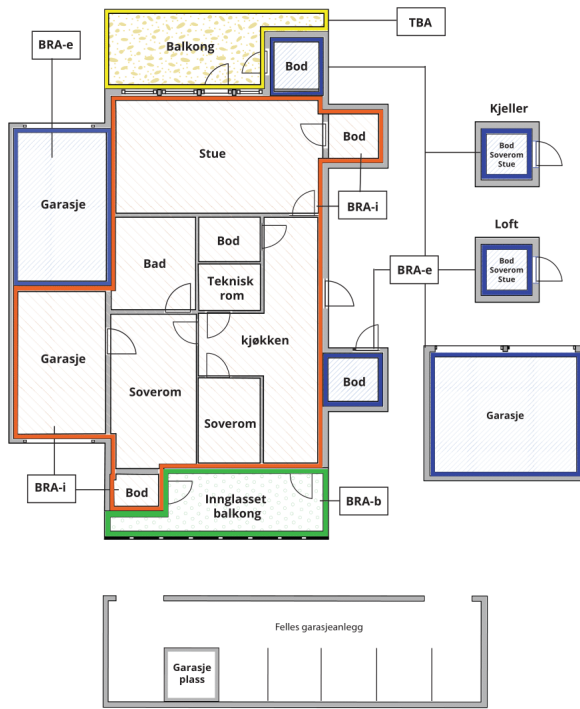
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	73		14	87	
SUM	73		14		
SUM BRA	87				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, bad, kott, gang, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 07.12.67. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 07.12.67. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Daniel Henriksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	1796		0	29886.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Strandpromenaden 122

Hjemmelshaver

Frelsesarmeens Eiendommer AS, Reiertangen
Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948097931		Vansjø Boligbyggelag	Kjelstrup Stian Meidell, Krefting Susann Marie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

95

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Jeløy i Moss. Området har sjønær plassering og nærhet til strandpromenaden, med gode muligheter for turer og opphold utendørs i nærområdet. Det er videre kort avstand til Moss sentrum samt øvrige service- og transporttilbud.

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 ligger i område som i kommuneplanens arealdel 2021–2032 er avsatt til nåværende boligbebyggelse. Deler av området ligger innenfor hensynssone for ras- og skredfare (H310) samt hensynssone for friluftsliv (H530). Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan «Framnes – del av Framnes gnr. 3/7» fra 1966, hvor området er regulert til blokkbebyggelse med tilhørende felles gangareal, kjørevei og parkeringsareal.

Om tomten

Tomten utgjør et samlet fellesareal på ca. 29 887 m² for bebyggelsen. Innenfor området finnes blant annet felles gangarealer, kjørevei og parkeringsarealer. Tomten er en del av et etablert boligområde og fremstår opparbeidet i tilknytning til blokkbebyggelsen.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Boligen holder en normal standard sett i forhold til alder og bruk.

Vedlikehold

Boligen har en vedlikeholdstilstand som vurderes som normal ut fra alder, bruk og utførelse.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.