

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Elvebredden 77 , 1534 MOSS

 MOSS kommune

 gnr. 3, bnr. 3085, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m<sup>2</sup> BRA-i: 58 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.04.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 22642-1018

Eiendomsverdi ref nr: GK2846

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 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.



### 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: 2017

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongtakstein med diffesjonsåpent undertak. Tak besiktiget fra balkong.  
Plastbelagte stålrenner.  
Trekonstruksjon med stående bordkledning  
Hvitmalte trevinduer med 3-lags glass, fra 2015/2016.  
Inngangsdør i hvitmalt tre. Hvitmalte balkongdører i tre med 3-lags glass, fra 2016.  
Sørvendt balkong i tilknytning til 2. etasje, med et areal på 6 m<sup>2</sup>.  
Fransk balkong fra hovedetasje.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater innvendig består hovedsakelig av malte plater på vegger og i himling, samt 3-stavs eikeparkett på gulv.  
Konstruksjonen er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon utover hva som fremkommer ved normal besiktigelse. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i soverommet over en lengde på 2 meter.  
Innvendig trapp i hvitmalt furu.  
Boligen har hvitmalte slette fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Våtrommet er opplyst oppført i henhold til teknisk forskrift 2010, som var aktuell byggeforskrift på oppføringstidspunktet. Det er fremlagt kontrollerklæringer for utførte arbeider.  
Overflater på vegger består av fliser. Himling er utført med malt innvendig tak.  
Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det ble målt 17 mm høydeforskjell mellom topp flis ved dørterskel og topp slukrist. I nedsenket dusjsone ble det målt 8 mm fall. Målingene viser at fallforholdene ikke er tilfredsstillende vurdert opp mot anbefalte løsninger for våtrom.  
Plastsluk er registrert. Type tettesjikt/membran er ikke kjent.  
Fremlagt kontrollerklæring dokumenterer utførte arbeider og at produkter skal samsvare, men uten nærmere opplysninger om hvilken membrantype og slukmansjett.  
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, høyskap for oppbevaring, gulvmontert toalett, dusjhjørne med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.  
Aggregatet er av typen Flexit i følge FDV-dokument og opplyst plassert i bod, men boden var full av løsøre og lot seg ikke inspisere.  
Spalte for tilluft i dør.  
Det ble foretatt hulltaking i kjøkkenskap for kontroll av tilstøtende konstruksjon. Det ble ikke registrert fukt ved undersøkelsen. Hullet er plombert etter utført kontroll.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er registrert vannstoppssystem. Det er registrert et område med skadet og manglende overflatebelegg på innsiden av skapdøren, samt enkelte merker i overflaten for øvrig. Skaden fremstår å være etter tidligere montasje eller påført festeanordning. Skadet overflate på innsiden av skapdøren kan utbedres ved overflatebehandling eller utskifting av berørt del

dersom ønsket standard tilsier dette. Forholdet vurderes i hovedsak som kosmetisk, og tiltak er normalt ikke nødvendig utover eventuelle estetiske hensyn.

Det er montert kjøkkenventilator i skap med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er utført som rør-i-rør-system.  
Avløpsanlegget var ikke synlig ved befaring og er derfor ikke kontrollert. Ut fra bygningens alder og vanlig byggemetode er rørene av plast.  
Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg.  
Det er opplyst at gulvene har vannbåren varme. Vurderingen er basert på tilgjengelige opplysninger ved befaringen.  
Varmtvann leveres via felles varmtvannsanlegg for bygget.  
Boligen er utstyrt med vannbåren gulvvarme. Fordelerskap med tilhørende kurser og regulering er plassert i teknisk skap soverom.  
Boligen har sikringskap plassert i entré, utstyrt med automatsikringer.

### 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. Røykvarslere er funksjonstestet ved befaring.

### 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

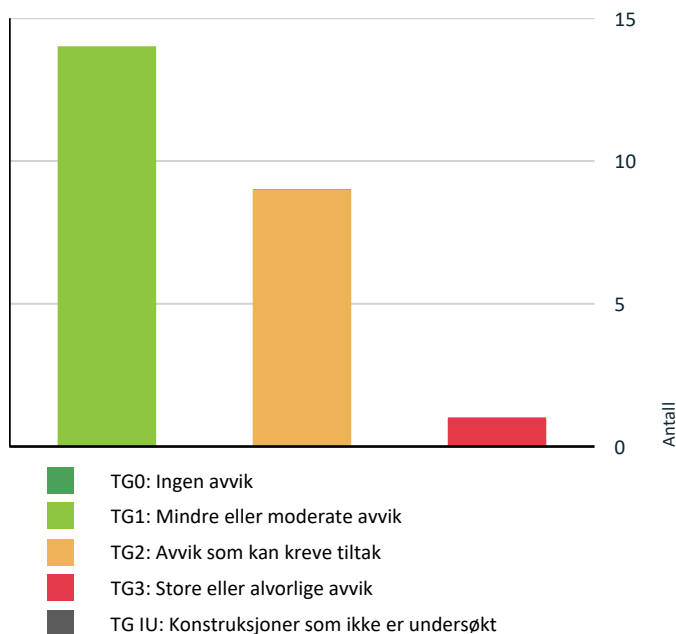
Ferdigattest datert 29.11.19

### Bod

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

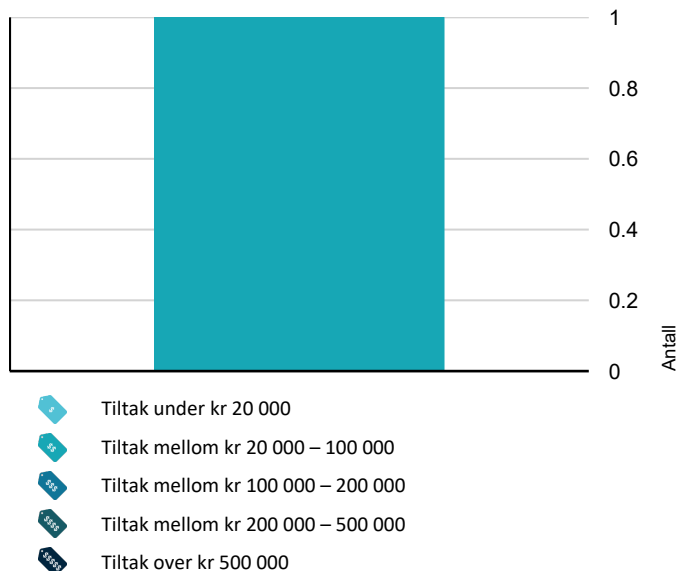
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? 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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### ! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert fuktrelaterte skader i gulvet ved balkongdør på kjøkken. Regninnslag ved åpen dør kan være en mulig forklaring. Det er registrert glippe mellom gulv og gulvlist ved vegg mot soverom. Dette kan skyldes bevegelse i gulv. Det er registrert sprekkdannelse i overganger og gipshjørner. Dette er forhold som ofte oppstår som følge av mindre bevegelser i konstruksjonen eller naturlig uttørking og krymp i materialene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### ! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Vindu i spisestue tar i karm.

##### ! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det ble registrert løst dørhåndtak på balkongdør i 2. etasje. Belistning ligger tett nedtil vannbrett. Det burde vært utført med avstand/klaring for å bedre fuktavrenning og for å redusere risiko for oppfukning.

##### ! 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.

Det er målt 10 mm høydeforskjell på soverommet. Forholdet vurderes som et mindre avvik.

##### ! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert at dør mot bod i 2. etasje tar i karm ved åpning og lukking. Det er videre registrert at skyvedør mot soverom i 1. etasje mangler listverk i topp.

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

Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert lyd fra rørsystemet under befaringen. Lyden oppsto uten samtidig bruk av vanninstallasjon, og det er ikke avklart om det kommer fra vannbåren varme eller øvrig røranlegg.

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Ventilasjonsaggregatet er opplyst plassert i bod i 2. etasje. Boden var ved befaringen full av løssøre, og aggregatet var derfor ikke tilgjengelig for nærmere kontroll. Det ble ikke registrert merkbar tilluft eller avtrekk i ventilene, hvilket kan tyde på at anlegget ikke var i drift.

## ! Kjøkken > Etasje > Trapp/gang/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Avtrekksvifte ble funksjonstestet under befaringen. Det ble da registrert svakt sug, noe som indikerer redusert avtrekksfunksjon.

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

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

Det er påvist sprekker i fliser.

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

Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Ved kontroll av avtrekk ble det ikke registrert tilfredsstillende funksjon, og det kan virke som aggregatet var avslått. Aggregatet bør være i kontinuerlig drift for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht [Gå til side](#) gjeldende forskrift om brannforebygging.

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

Det er målt rekkverkshøyde på 92 cm. Dette er lavere enn dagens krav i TEK17 på minimum 1,0 meter ved balkonger. Boligen var ikke utstyrt med håndslukkerutstyr.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2017

**Kommentar**  
Ferdigattest datert 29.11.19

**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

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Betongtakstein med diffusjonsåpent undertak. Tak besiktiget fra balkong.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Plastbelagte stålrenner.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Trekonstruksjon med stående bordkledning

### Vinduer

#### Beskrivelse

Hvitmalte trevinduer med 3-lags glass, fra 2015/2016.

**Årstall:** 2015      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Vindu i spisestue tar i karm.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justering og kontroll av hengsler og beslag anbefales. Ved behov bør deler skiftes ut.



### Dører

#### Beskrivelse

Inngangsdør i hvitmalt tre. Hvitmalte balkongdører i tre med 3-lags glass, fra 2016.

**Årstall:** 2016

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det ble registrert løst dørhåndtak på balkongdør i 2. etasje. Belistning ligger tett nedtil vannbrett. Det burde vært utført med avstand/klaring for å bedre fuktavrenning og for å redusere risiko for oppfukning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justering av dørhåndtak bør påregnes. Det bør etablere glippe mot vannbrett.



# Tilstandsrapport



## TC 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Sørvendt balkong i tilknytning til 2. etasje, med et areal på 6 m<sup>2</sup>. Fransk balkong fra hovedetasje.

## INNVENDIG

## TC 3 Overflater

### Beskrivelse

Overflater innvendig består hovedsakelig av malte plater på vegger og i himling, samt 3-stavs eikeparkett på gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert fuktrelaterte skader i gulvet ved balkongdør på kjøkken. Regninnslag ved åpen dør kan være en mulig forklaring. Det er registrert glippe mellom gulv og gulvlist ved vegg mot soverom. Dette kan skyldes bevegelse i gulv. Det er registrert sprekkdannelser i overganger og gipshjørner. Dette er forhold som ofte oppstår som følge av mindre bevegelser i konstruksjonen eller naturlig uttørking og krymp i materialene.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skadet gulvoverflate bør skiftes ut. Det anbefales samtidig å være oppmerksom på videre fuktbelastning ved balkongdøren for å hindre ny skade. Det anbefales å etablere skjøt mot soverom, slik at gulvflatene ikke blir sammenhengende gjennom alle rom. Dette vil kunne redusere risikoen for bevegelser og oppsprekking i gulvoverflaten. Sprekkdannelser i overflater: Aktuelle tiltak er lokal utbedring med sparkling, remsing ved behov og ny overflatebehandling. Ved tegn til videre bevegelser bør forholdet følges opp nærmere.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Det er registrert fuktrelaterte skader i gulvet ved dør.



Glippe i gulv mot gulvlist



Det er registrert sprekkdannelser i overganger/gipshjørner. Forholdet er ofte knyttet til bevegelser i konstruksjonen eller uttørking i materialer.

## TC 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Konstruksjonen er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon utover hva som fremkommer ved normal besiktigelse. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i soverommet over en lengde på 2 meter.

### 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.

Det er målt 10 mm høydeforskjell på soverommet. Forholdet vurderes som et mindre avvik.

## Konsekvens/tiltak

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



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig trapp i hvitmalt furu.



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Boligen har hvitmalt slette fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert at dør mot bod i 2. etasje tar i karm ved åpning og lukking. Det er videre registrert at skyvedør mot soverom i 1. etasje mangler listverk i topp.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet med dør mot bod kan skyldes justeringsbehov, slitasje eller mindre bevegelser i konstruksjonen. Manglende listverk ved skyvedør vurderes å skyldes ufullstendig utførelse eller demontert list som ikke er remontert.



Lister i topp for skyvedør mot soverom mangler



Dør til bod i 2 etg tar i karm



Merker i dørbblad

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Våtrommet er opplyst oppført i henhold til teknisk forskrift 2010, som var aktuell byggeforskrift på oppføringstidspunktet. Det er fremlagt kontrollerkjøringer for utførte arbeider.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Overflater på vegger består av fliser. Himling er utført med malt innvendig tak.

## ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det ble målt 17 mm høydeforskjell mellom topp flis ved dørterskel og topp slukrist. I nedsenket dusjsone ble det målt 8 mm fall. Målingene viser at fallforholdene ikke er tilfredsstillende vurdert opp mot anbefalte løsninger for våtrom.

#### 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 at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Sprukket flis ved dørterskel



## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk er registrert. Type tettesjikt/membran er ikke kjent. Fremlagt kontrollerkjøring dokumenterer utførte arbeider og at produkter skal samsvare, men uten nærmere opplysninger om hvilken membrantype og slukmansjett.



## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, høyskap for oppbevaring, gulvmontert toalett, dusjhjørne med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

## ETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Aggregatet er av typen Flexit i følge FDV-dokument og opplyst plassert i bod, men boden var full av løssøre og lot seg ikke inspisere. Spalte for tilluft i dør.

#### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Ved kontroll av avtrekk ble det ikke registrert tilfredsstillende funksjon, og det kan virke som aggregatet var avslått. Aggregatet bør være i kontinuerlig drift for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Manglende drift på ventilasjonsaggregatet vil kunne redusere luftutskiftningen i boligen og gi utilfredsstillende tilluft og avtrekk. Dette kan føre til økt fuktbelastning, dårligere inneklime og økt risiko for kondens og fuktrelaterte skader, særlig i rom med høy fuktproduksjon som bad, vaskerom og kjøkken.

Det anbefales å kontrollere at ventilasjonsaggregatet settes i drift og fungerer som forutsatt. Videre bør filter byttes dersom dette ikke nylig er utført, og anlegget bør kontrolleres for normal luftutskiftning i tillufts- og avtrekksventiler. Dersom anlegget fortsatt ikke fungerer tilfredsstillende etter oppstart og filterskift, anbefales nærmere kontroll av fagkyndig.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i kjøkkenskap for kontroll av tilstøtende konstruksjon. Det ble ikke registrert fukt ved undersøkelsen. Hullet er plombert etter utført kontroll.



## KJØKKEN

## ETASJE > TRAPP/GANG/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er registrert vannstoppsystem. Det er registrert et område med skadet og manglende overflatebelegg på innsiden av skapdøren, samt enkelte merker i overflaten for øvrig. Skaden fremstår å være etter tidligere montasje eller påført festeanordning. Skadet overflate på innsiden av skapdøren kan utbedres ved overflatebehandling eller utskifting av berørt del dersom ønsket standard tilsier dette. Forholdet vurderes i hovedsak som kosmetisk, og tiltak er normalt ikke nødvendig utover eventuelle estetiske hensyn.



Tørre verdier i overflate ved oppvaskmaskin



På innside av skapdør er skapdør skadet i overflaten.

## ETASJE > TRAPP/GANG/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er montert kjøkkenventilator i skap med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Avtrekksvifte ble funksjonstestet under befaringen. Det ble da registrert svakt sug, noe som indikerer redusert avtrekksfunksjon.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det anbefales kontroll, rengjøring og eventuell nærmere undersøkelse av vifte og avtrekkskanal.



## ! TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsanlegget var ikke synlig ved befaring og er derfor ikke kontrollert. Ut fra bygningens alder og vanlig byggemetode er rørene av plast.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## ! TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Vannrør er utført som rør-i-rør-system.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert lyd fra rørsystemet under befaringen. Lyden oppsto uten samtidig bruk av vanninstallasjon, og det er ikke avklart om det kommer fra vannbåren varme eller øvrig røranlegg.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Ved vedvarende forhold anbefales nærmere undersøkelse.



## ! TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Ventilasjonsaggregatet er opplyst plassert i bod i 2. etasje. Bodene var ved befaringen full av løssøre, og aggregatet var derfor ikke tilgjengelig for nærmere kontroll. Det ble ikke registrert merkbar tilluft eller avtrekk i ventilene, hvilket kan tyde på at anlegget ikke var i drift.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Dersom ventilasjonsanlegget ikke er i drift, vil boligen få redusert luftutskifting. Dette kan påvirke innneklimaet negativt og over tid gi økt risiko for opphopning av fukt og dårligere luftkvalitet. Det anbefales å gjøre ventilasjonsaggregatet tilgjengelig for inspeksjon ved å rydde boden for løssøre. Deretter bør det gjennomføres kontroll av om anlegget er i drift, samt funksjonskontroll av aggregat og luftmengder i ventiler.



Manglende avtrekk

## ! TG 1 Varmesentral

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Det er opplyst at gulvene har vannbåren varme. Vurderingen er basert på tilgjengelige opplysninger ved befaringen.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvann leveres via felles varmtvannsanlegg for bygget.

## TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Boligen er utstyrt med vannbåren gulvvarme. Fordelerskap med tilhørende kurser og regulering er plassert i teknisk skap soverom.



## 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

Boligen har sikringskap plassert i entré, utstyrt med automatsikringer.

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.  
**2017**
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**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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 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 sikringskap

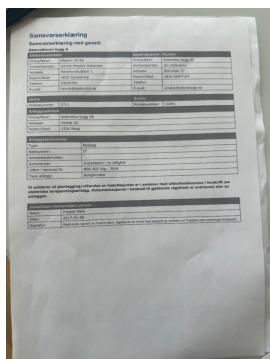
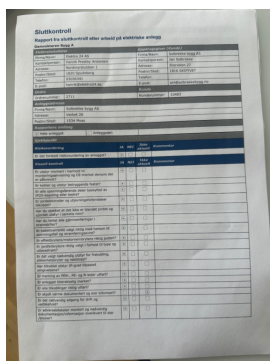
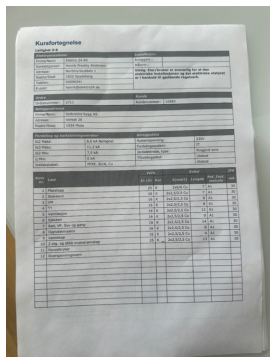
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

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**



# Tilstandsrapport



- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er målt rekkverkshøyde på 92 cm. Dette er lavere enn dagens krav i TEK17 på minimum 1,0 meter ved balkonger. Boligen var ikke utstyrt med håndslukkerutstyr.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Det er målt rekkverkshøyde på 92 cm, som er lavere enn dagens krav. Forholdet er vanlig for eldre konstruksjoner, men avviker fra gjeldende anbefalinger.



Høyde på rekkverk målt til 92cm

## 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. 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. Røykvarslere er funksjonstestet ved befaring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

# 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
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 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	40			40			40
Etasje 2	18			18	6	2	20
<b>SUM</b>	<b>58</b>				<b>6</b>	<b>2</b>	<b>60</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>58</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, trapp/gang/kjøkken, bad, entré		
Etasje 2	Bod, stue/trapp		

### Kommentar

Det var manglende tilgang til bod i 2. etg da det var fullt av løsøre. Målbart takhøyde er noe usikkert, plassmålt og gjennomgått med plantegning.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

Kommentar: Ferdigattest datert 29.11.19

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Bod

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	

### Kommentar

Det var utfordrende å foreta oppmåling som følge av mye løsøre i rommet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2026	Daniel Henriksen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	3	3085		4	12.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Elvebredden 77

### Hjemmelshaver

Stoian Petru

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Verket i Moss, i et nyere og sentrumsnært boligområde med kort avstand til bymessige fasiliteter, servicetilbud og kollektivtransport. Området fremstår som urbant og under videre utvikling, med nærhet til både sjø og turområder.

### 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 reguleringsplanen VERKET, hvor arealet i hovedsak er regulert til boliger. Mindre delarealer er regulert til bevaringsområde, offentlig friområde og gang-/sykkelvei. Eiendommen omfattes også av kommuneplan og kommunedelplan med hensynssoner for blant annet støy, flomfare og bevaring av kulturmiljø.

### Om tomten

Tomten er selveid med biloppstillingsplass.

## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

#### Byggeår

2017

#### Kommentar

Ferdigattest datert 29.11.19

#### 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
Kommunalinformasjon	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

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.