


Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Refsnesskogen 48G , 1512 MOSS

 MOSS kommune

 gnr. 1, bnr. 2080, snr. 58

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 19.04.2026

Oppdragsnr.: 22642-1022

Eiendomsverdi ref nr: NH7088

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

Kjedehus - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte trevinduer vinduer fra 2015 med 3-lags glass. Det er en kombinasjon av fastmonterte vinduer og vinduer som kan åpnes og er topphengslet.

Malt hovedytterdør. To balkongdører med glassfelt, produsert i 2015.

Balkong på 19 m² med flislagt dekke og rekkverk i glass. Balkongen er vendt mot vest, har markise og er delvis overbygd.

Terrasse på 25 m² med dekke av kompositt terrassebord. Noe overbygg og montert markise. Terrassen er vendt mot øst.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Malte- og tapetserte plater på vegger. Himling er utført med slett og malt betongtak. Laminat på gulv.

Betongdekke.

Peis fra Jøtul med glass plate montert under.

Malte fyllingsdører fra Swedoor med speil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerommet er vurdert opp mot tekniske forskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet, herunder TEK10. Det foreligger faktura på produkter og arbeid.

Veggene har malte veggplater. Himlingen har malt overflate, og det er montert profilerte taklister.

Flislagt gulv med sluk. Det er målt ca 19 mm høydeforskjell fra topp gulvflis til topp slukrist. Det er i tillegg 5 cm oppkant mot terskel. Det er også 1:100 fall. Dette tilfredsstillende dagens krav.

Plastsluk. Faktura omtaler "sikkerhetsmembran med glassfiberduk på gulv" og "sikkerhetsmembran på Multiboard".

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Mekanisk avtrekk. Funksjonstestet ved befarings.

Det ble ikke foretatt hulltaking, da rommet ikke har vanninstallasjoner. Overflate fuktsøk ga ingen utslag.

Bad

Badet er vurdert opp mot tekniske forskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet, herunder TEK10. Det foreligger faktura på produkter og arbeid.

Fliser på vegger og malt tak.

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Etter preaksepterte løsninger i TEK10 var kravet fall mot sluk minimum 1:100 på øvrige gulvflater. Ved kontroll av badet ble det målt fall på ca. 1:200 på øvrige gulvflater. Selv om målt fall er lavere enn den preaksepterte løsningen, ble det observert at vann ledes til sluk, og funksjonskravet i TEK10 vurderes derfor som ivaretatt. Ved måling ble høydeforskjellen fra topp slukrist til topp flis ved dør registrert til ca. 28 mm, hvilket er over dagens krav på 25 mm. 1:50 fall i dusjsone.

Plastsluk. Faktura omtaler "sikkerhetsmembran med glassfiberduk på gulv" og "sikkerhetsmembran på Multiboard".

Badet har vegghengt toalett med drengåpning, dusjvegger i glass, servant med baderomsinnredning i høyglans, speil med integrert belysning og oppbevaringsskap.

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekket ble funksjonstestet med papir og

viste tilfredsstillende funksjon på befaringsstidspunktet. Spalte i dør for tilluft.

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

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, stålhåndtak, over- og underskap, samt fliser mellom benk og overskap. Benkeplate i laminat med overlimt vask med to kummer og avrenningsfelt. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp. Kjøkkenet har åpen løsning. Det er ikke registrert komfyrvakt. Overflatene på kjøkken er godt vedlikeholdt og lite bruksmerker.

Vegghengt kjøkkenventilator, funksjonstestet ved befarings.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør under kjøkkenbenk. Opplegget består av rør i plast og fleksible tilkoblinger til armatur og utstyr. Det er montert vannstoppeventil. Vannskap plassert på vaskerom med rør-i-rør. Hovedstoppekran i inspeksjonsluke i bod.

Det foreligger ingen dokumentasjon på avløpsrørene. Med bakgrunn i byggeår er avløpsrør av eldre materialtype og eventuelle utskiftninger er ukjent.

Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og vaskerom. I tillegg er det etablert en luftenventil i hvert av soverommene.

Peis i stue

Varmtvannstank fra Oso med kapasitet på ca. 200 liter. Berederen er plassert på stabilt underlag og er tilkoblet via støpsel.

Sikringssskap med automatsikringer og kursfortegnelse, plassert i oppgang.

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

[Gå til side](#)

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant. Røykvarsler er seriekoblet. Brannslukningsapparatet er kontrollert i 2026.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Kjedehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

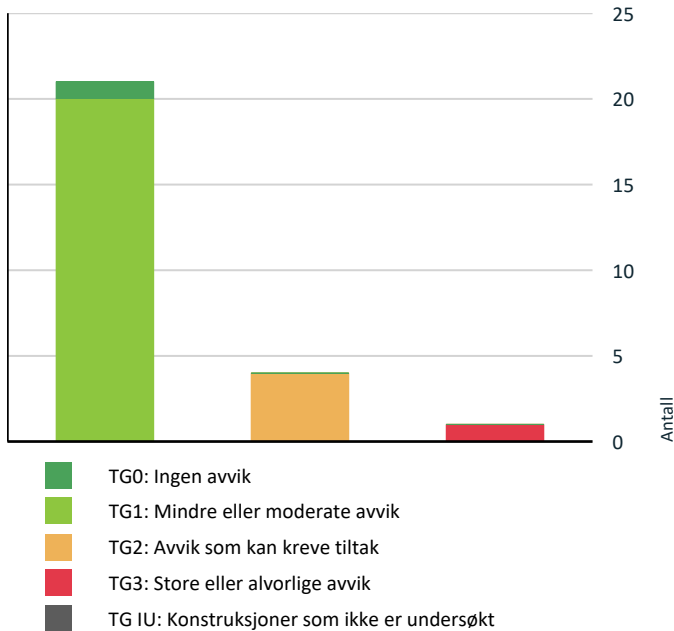
Leiligheten ble totalrehabilitert i 2012, og opprinnelige plantegninger fra byggeår er ikke lenger i samsvar med dagens planløsning og rominndeling.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

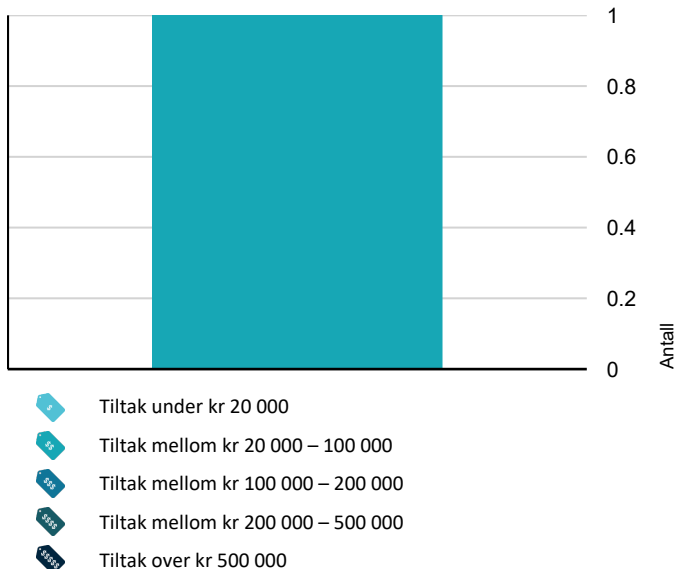
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Kjedehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målingen ble foretatt på kjøkkenet langs kjøkkenvegg. Måleresultatet ble 23 mm på en lengde på 2 meter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdørhåndtakene er noe trå å åpne, noe som kan tyde på behov for justering eller smøring. Terrassedør mangler beslag i underkant. Manglende beslag gir redusert beskyttelse mot fukt og værpåvirkning, men blir noe skånet av overbygget.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er knirk i gulvet i gangen mellom soverom og bod. Det er mindre glipper mellom gulv og lister flere steder, samt glippe i taklist på vaskerom. Årsaken kan komme av bevegelser, mindre setninger eller luftfuktighet/temperatur ved ulike årstider.



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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 avvik:

Bom/hulrom i en flis ved nedsenk i dusjsone. Ujevn og skarp utkjæring ved nedsenk.



Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Krav om komfyrvakt gjelder for installasjoner fra 2010 og senere.
Det er fuktskjolder på bakplata i benkeskapet under vasken.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
1981

Kommentar
Byggeår er basert på ferdigattest datert 26.06.1981

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------------|--------------------|
| 2012 | Modernisering | Total rehabilitert |
|------|---------------|--------------------|

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer vinduer fra 2015 med 3-lags glass. Det er en kombinasjon av fastmonterte vinduer og vinduer som kan åpnes og er topphengslet.

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



TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør. To balkongdører med glassfelt, produsert i 2015.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdørhåndtakene er noe trå å åpne, noe som kan tyde på behov for justering eller smøring. Terrassedør mangler beslag i underkant. Manglende beslag gir redusert beskyttelse mot fukt og værpåvirkning, men blir noe skånet av overbygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørhåndtak bør smøres eller justeres. Manglende beslag bør monteres.



manglende beslag

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Balkong på 19 m² med flislagt dekke og rekkverk i glass. Balkongen er vendt mot vest, har markise og er delvis overbygd. Adkomst fra stue. Terrasse på 25 m² med dekke av kompositt terrassebord. Noe overbygg og montert markise. Terrassen er vendt mot øst. Adkomst fra soverom.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Malte- og tapetserte plater på vegger. Himling er utført med slett og malt betongtak. Laminat på gulv.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er knirk i gulvet i gangen mellom soverom og bod. Det er mindre glipper mellom gulv og lister flere steder, samt glippe i taklist på vaskerom. Årsaken kan komme av bevegelser, mindre setninger eller luftfuktighet/temperatur ved ulike årstider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene vurderes som kosmetiske og kan forsøkes utbedret lokalt ved behov. Avvikene har begrenset bygningsmessig betydning, men kan virke inn på det visuelle inntrykket.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betongdekke.

Vurdering av avvik:

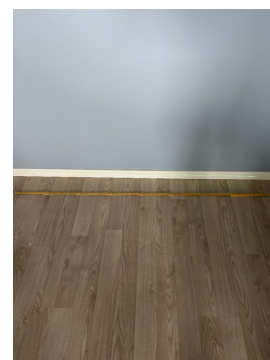
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målingen ble foretatt på kjøkkenet langs kjøkkenvegg. Måleresultatet ble 23 mm på en lengde på 2 meter.

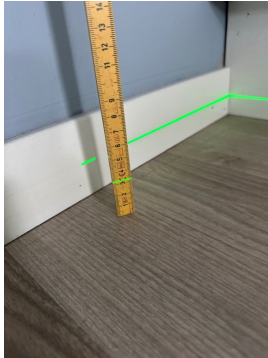
Konsekvens/tiltak

- 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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peis fra Jøtul med glass plate montert under. Tilsyn ble utført: 05.11.2025 uten avvik.

Årstall: 2015 Kilde: Egenerklæring



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører fra Swedoor med speil.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er vurdert opp mot tekniske forskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet, herunder TEK10. Det foreligger faktura på produkter og arbeid.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte veggplater. Himlingen har malt overflate, og det er montert profilerte taklister.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med sluk. Det er målt ca 19 mm høydeforskjell fra topp gulvflis til topp slukrist. Det er i tillegg 5 cm oppkant mot terskel. Det er også 1:100 fall. Dette tilfredsstiller dagens krav.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Faktura omtaler "sikkerhetsmembran med glassfiberduk på gulv" og "sikkerhetsmembran på Multiboard".

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Funksjonstestet ved befaring.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking, da rommet ikke har vanninstallasjoner. Overflate fuktsøk ga ingen utslag.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er vurdert opp mot tekniske forskrifter som var gjeldende på oppføringsstidspunktet, herunder TEK10. Det foreligger faktura på produkter og arbeid.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malt tak.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Etter preaksepterte løsninger i TEK10 var kravet fall mot sluk minimum 1:100 på øvrige gulvflater. Ved kontroll av badet ble det målt fall på ca. 1:200 på øvrige gulvflater. Selv om målt fall er lavere enn den preaksepterte løsningen, ble det observert at vann ledes til sluk, og funksjonskravet i TEK10 vurderes derfor som ivaretatt. Ved måling ble høydeforskjellen fra topp slukrist til topp flis ved dør registrert til ca. 28 mm, hvilket er over dagens krav på 25 mm. 1:50 fall i dusjsone.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

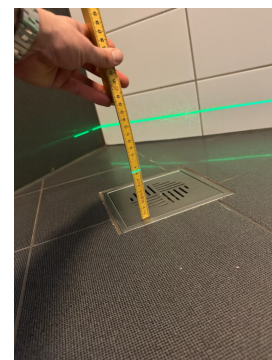
Vurdering av avvik:

- 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 avvik:

Bom/hulrom i en flis ved nedsenk i dusjsone. Ujevn og skarp utkjæring ved nedsenk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Selv om bom eller hullyd 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.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Faktura omtaler "sikkerhetsmembran med glassfiberduk på gulv" og "sikkerhetsmembran på Multiboard".

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



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.



ETASJE > BAD

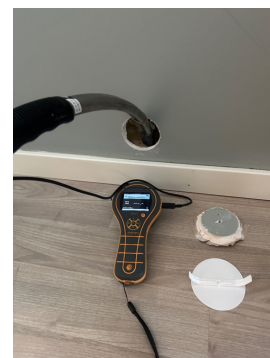
! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har vegghengt toalett med dreisåpning, dusjvegger i glass, servant med baderomsinnredning i høyglans, speil med integrert belysning og oppbevaringsskap.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, stålhåndtak, over- og underskap, samt fliser mellom benk og overskap. Benkeplate i laminat med overlimt vask med to kummer og avrenningsfelt. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp. Kjøkkenet har åpen løsning. Det er ikke registrert komfyrvakt. Overflatene på kjøkkenet er godt vedlikeholdt og lite brukt.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Krav om komfyrvakt gjelder for installasjoner fra 2010 og senere. Det er fuktskjolder på bakplata i benkeskapet under vasken.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Fuktskjoldene var tørre ved befaring, men bør observeres.

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekket ble funksjonstestet med papir og viste tilfredsstillende funksjon på befaringstidspunktet. Spalte i dør for tilluft.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Vegghengt kjøkkenventilator, funksjonstestet ved befarings.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør under kjøkkenbenk. Opplegget består av rør i plast og fleksible tilkoblinger til armatur og utstyr. Det er montert vannstoppeventil. Vannskap plassert på vaskerom med rør-i-rør. Hovedstoppekran i inspeksjonsluke i bod.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på avløpsrørene. Med bakgrunn i byggeår er avløpsrør av eldre materialtype og eventuelle utskiftninger er ukjent.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og vaskerom. I tillegg er det etablert en lufteventil i hvert av soverommene.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Peis i stue

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank fra Oso med kapasitet på ca. 200 liter. Berederen er plassert på stabilt underlag og er tilkoblet via støpsel.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Sikringssskap med automatsikringer og kursfortegnelse, plassert i oppgang.

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.
2012 Opplegg av nytt el anlegg og byttet UZ til kombiautomater. Arbeid er gjennomført av elektrikerfirma med dokumentasjon.

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringssskap

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

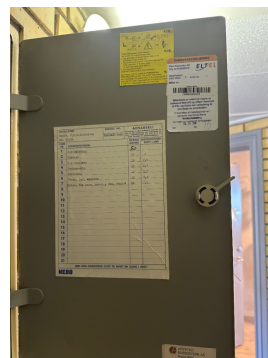
Nei

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

Ja

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

Nei



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant. Røykvarslere er seriekoblet. Brannslukningsapparatet er kontrollert i 2026.

Tilstandsrapport

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 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

Kjedehus

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | 98 | | | 98 | 44 |
| SUM | 98 | | | | 44 |
| SUM BRA | 98 | | | | |

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Leiligheten ble totalrehabilitert i 2012, og opprinnelige plantegninger fra byggeår er ikke lenger i samsvar med dagens planløsning og rominndeling.

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 | | 8 | | 8 | |
| SUM | | 8 | | | |
| SUM BRA | 8 | | | | |

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|----------------------|---------------|
| 16.4.2026 | Daniel Henriksen | Takstingeniør |
| | Anne Christin Hansen | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-----------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 3103 MOSS | 1 | 2080 | | 58 | 0 m ² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Refsnesskogen 48G

Hjemmelshaver

Hansen Anne Christin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Jeløy i Moss. Området har kort avstand til skole, servicetilbud og kollektivtransport, samt nærhet til sjø, strender og fine turmuligheter i nærområdet. Beliggenheten vurderes som barnevennlig og attraktiv, og relativt kort vei til Moss sentrum.

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 er regulert gjennom kommuneplanens arealdel 2021–2032 samt eldre reguleringsplaner for området. Planforholdene viser i hovedsak boligformål med tilhørende veiarealer, lekearealer, parkering og friområder. Det er også registrert hensynssoner knyttet til naturvern, landskap og friluftsliv, samt pågående planarbeid for «Nordre Jeløy VA».

Om tomten

Felleseie tomt på 72.9 daa. Tomten er en del av et større felles tomteområde for blokkbebyggelse. Området er opparbeidet med adkomst, gangarealer, parkering, garasjeanlegg og felles lekearealer. Inngangsparti er oppført med belegningsstein og varmekabler.

Garasjeplass

Leiligheten disponerer oppstillingsplass i garasjeanlegg med elbillader.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1981

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Boden 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 | 15.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsførerinfo | 15.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 19.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 19.04.2026 | |
| 2 | 23.04.2026 | |

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.