


Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Kubjelleveien 14A , 1570 DILLING

 MOSS kommune

 gnr. 168, bnr. 208, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 22642-1026

Eiendomsverdi ref nr: QZ7463

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.



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

Tomannsbolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takrenner, nedløp og beslag er utført i sortlakkert aluminium. Utvendige vegger er oppført i bindingsverk. Fasader har fabrikk malt liggende trekledning, med underliggende vindtetting og lufting bak kledningen. Malte trevinduer av 3-lags isolerglass med toppsving. Vinduene har utenpåliggende sprosser. Boligen har fabrikk malt hvit hovedinngangsdør fra Swedoor, med rundt glassfelt. Balkongdør har glassfelt med 3-lags isolerglass. Boddør er fabrikk malt. Boligen har terrasse med tredekke, rekkverk og åpning mot hage. Vendt mot sørvest. Terrassen har markise, uttrekkbar levegg og et innglasset område. Terrassebordene har normal overflateslitasje og behov for vedlikehold. Rengjøres og overflatebehandles med egnet beis.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av malte gipsplater på vegger og i himlinger. Gulvflater har 3-stavs eikeparkett og profilert listverk. Det er et merke i gulvet i stuen, ved utgang til balkong. Støpt plate på mark Vedovn fra Heat & Glo med glass gulvplate foran ildstedet. Røykløp er utført med stålpipeline. Malte fyllingsdører med speil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad Badet er vurdert opp mot tekniske forskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet, herunder TEK10. FDV-dokumentasjon foreligger. Fliser på vegger og mosaikk fliser i dusj og toalettrommen. Malt gips tak. Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforholdene er vurdert som tilfredsstillende, med fall på 1:100 på øvrig gulv. I dusjonen er fallet målt til 1:50, noe som anses som tilfredsstillende. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp flis ved dør er målt til 32 mm. Kravet er minimum 25 mm. Sluk er Joti K-sluk i PP-plast med klemring. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført membran/tettesjikt. Membranens utførelse og tilkobling mot sluk er derfor ikke dokumentert. Badet har vegghengt toalett med lekkasjesikring. Servantinnredning med oppbevaring, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Speil med lys. Badet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. 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 plastlukk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er plassert i eget rom og har L-formet innredning med glatte høyglansfronter. Innredningen består av over- og underskap, med fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, med overlimt stålvask med to kummer og avrenningsfelt.

Kjøkkenet har oppvaskmaskin, platetopp, komfyr, frittstående kjøleskap, komfyrvakt og Waterguard. Kjøkkenventilator i overskap, funksjonstestet ved befarings.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er utført som rør-i-rør-system med plast. Fordelerskap er plassert i bod. Boligen har trådløst vannstoppersystem. Utvendig tappekran. Avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Det er tilluft til oppholdsrom og soverom, og avtrekk fra våtrom. Kjøkkenventilator er separat fra ventilasjonsanlegget. Varmtvannstank fra Oso med kapasitet på ca. 200 liter. Berederen er plassert på stabilt underlag og direkte koblet. Sentralstøvsuger fra Östberg. Elektrisk anlegg er i hovedsak utført som skjult anlegg. Sikringssskap har automatsikringer og kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av sprengsteinsfylling med oppukking med kilelag i mindre fraksjoner. Bygningen er oppført med støpt plate på mark. Terrenget rundt boligen fremstår som relativt flatt. For denne typen konstruksjon er fuktsikring normalt knyttet til oppbygning under platen snarere enn tradisjonell drenering langs grunnmur. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter oppbygning eller massetype under platen. Grunnmur og fundament er utført med ringmurselementer. Det er etablert frostsikring med markisolasjon. Utvendig er grunnmuren kledd med ferdigbehandlede fuktbestandige plater. Utvendige vann- og avløpsledninger er utført med vannledning av plast og avløpsledning av plast. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløp via private stikkledninger.

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. Boligen er utstyrt med radonduk og radonbrønn, med mulighet for senere tilkobling. Røykvarslere er funksjonstestet ved befarings. Brannslukningsapparatet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

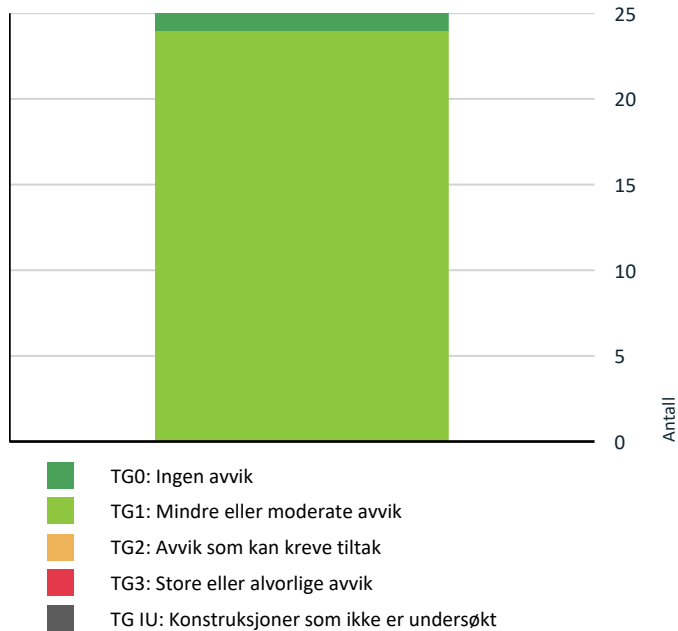
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Felles carport med sportsbod

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2014

Kommentar
Ferdigattest datert 10.08.2015

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.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Byttet termostad på bad
2021	Modernisering	Innglassing av terrasse

UTVENDIG

! TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i sortlakkert aluminium.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Utvendige vegger er oppført i bindingsverk. Fasader har fabrikkmalt liggende trekledning, med underliggende vindtetting og lufting bak kledningen.

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer av 3-lags isolerglass med toppsving. Vinduene har utenpåliggende sprosser.



! TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har fabrikkmalt hvit hovedinngangsdør fra Swedoor, med rundt glassfelt. Balkongdør har glassfelt med 3-lags isolerglass. Boddør er fabrikkmalt.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har terrasse med tredekke, rekkverk og åpning mot hage. Vendt mot sørvest. Terrassen har markise, uttrekkbar levegg og et innglasset område. Terrassebordene har normal overflateslitasje og behov for vedlikehold. Rengjøres og overflatebehandles med egnet beis.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består av malte gipsplater på vegger og i himlinger. Gulvflater har 3-stavs eikeparkett og profilert listverk. Det er et merke i gulvet i stuen, ved utgang til balkong.

Tilstandsrapport



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt plate på mark

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedovn fra Heat & Glo med glass gulvplate foran ildstedet. Røykløp er utført med stålpipe.



! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører med speil.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er vurdert opp mot tekniske forskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet, herunder TEK10. FDV-dokumentasjon foreligger.

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og mosaikk fliser i dusj og toalettrommen. Malt gips tak.

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforholdene er vurdert som tilfredsstillende, med fall på 1:100 på øvrig gulv. 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 32 mm. Kravet er minimum 25 mm.



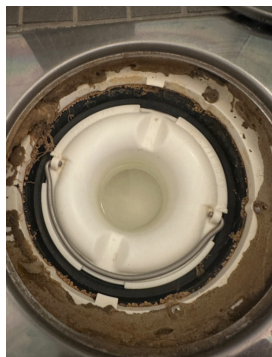
ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er Joti K-sluk i PP-plast med klemring. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført membran/tettesjikt. Membranens utførelse og tilkobling mot sluk er derfor ikke dokumentert.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har vegghengt toalett med lekkasjesikring. Servantinnredning med oppbevaring, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Speil med lys.

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Spalte i dør for tilluft.

ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er plassert i eget rom og har L-formet innredning med glatte høyglansfronter. Innredningen består av over- og underskap, med fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, med overlimt stålvaske med to kummer og avrenningsfelt.

Kjøkkenet har oppvaskmaskin, platetopp, komfyr, frittstående kjøleskap, komfyrvakt og Waterguard.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator i overskap, funksjonstestet ved befarings.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er utført som rør-i-rør-system med plast. Fordelerskap er plassert i bod. Boligen har trådløst vannstoppersystem. Utvendig tappekran.



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Det er tilluft til oppholdsrom og soverom, og avtrekk fra våtrom. Kjøkkenventilator er separat fra ventilasjonsanlegget.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank fra Oso med kapasitet på ca. 200 liter. Berederen er plassert på stabilt underlag og direkte koblet.

Årstall: 2014 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger fra Östberg.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er i hovedsak utført som skjult anlegg. Sikringskap har automatsikringer og kursfortegnelse.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2014
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, brantilløp 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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av sprengsteinsfylling med oppkugging med kilelag i mindre fraksjoner.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen er oppført med støpt plate på mark. Terrenget rundt boligen fremstår som relativt flatt. For denne typen konstruksjon er fuksikring normalt knyttet til oppbygning under platen snarere enn tradisjonell drenering langs grunnmur. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter oppbygning eller masstype under platen.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundament er utført med ringmurselementer. Det er etablert frostsikring med markisolasjon. Utvendig er grunnmuren kledd med ferdigbehandlede fuktbestandige plater.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er utført med vannledning av plast og avløpsledning av plast. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløp via private stikkledninger.

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 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. Boligen er utstyrt med radonduk og radonbrønn, med mulighet for senere tilkobling. Røykvarslere er funksjonstestet ved befaring. Brannslukningsapparatet.

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
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert 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.

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	88		8	96	15
SUM	88		8		15
SUM BRA	96				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue/kjøkken, bod/teknisk rom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Felles carport med sportsbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Kommentar

Carport med parkeringsplass på 15 m² med sportsbod.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Daniel Henriksen	Takstingeniør
	Anne Grete Langvik Bjerk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	168	208		9	9.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kubjelleveien 14A

Hjemmelshaver

Bjerk Anne Grete Langvik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Dilling i Moss kommune. Området består hovedsakelig av etablert boligbebyggelse og fremstår som rolig og barnevennlig. Fra eiendommen er det grei adkomst til nærliggende skole-, barnehage- og servicetilbud, samt til Varnaveien og Moss sentrum med et bredere utvalg av butikker, serveringssteder og offentlige tjenester. Det er kort avstand til kollektivtransport og grøntområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan «Heimdal Syd», plan-ID 3103_M193, vedtatt 17.06.2008. Planen er en eldre reguleringsplan etter plan- og bygningsloven av 1985, med egne planbestemmelser.

Eiendommen omfattes også av Kommuneplanens arealdel 2021–2032 for Moss kommune, plan-ID 3103_KP_3002, vedtatt 24.03.2021. Planen er vedtatt etter plan- og bygningsloven av 2008 og har egne bestemmelser.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med bolig, adkomst og utearealer. Uteområdet fremstår som normalt opparbeidet for boligformål, med gårdsplass/adkomstareal og hagearealer rundt boligen.

Bygninger på eiendommen

Felles carport med sportsbod



Anvendelse

Byggeår

2014

Kommentar

Ferdigattest

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
Egenerklæringsskjema	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	06.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

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.



Block Watne AS
Yvenveien 12

1715 YVEN

Deres ref.

Vår ref. 15/1257-7
Saksbeh. Vibeke Olsen
Arkiv GBNR 68/203
10.08.2015

Kubjelleveien 14 A - 34 B - Gbnr 68/208 - Ferdigattest for 4 mannsbolig og 3 stk. 6 manns boliger

Saken er behandlet som saksnr PMU 235/15 .

Rammetillatelse er gitt 25.01.2012.

Gjelder: Kubjelleveien 14 A og B, 16 A og B, 18 A og B, 20 A og B, 22 A og B, 24 A og B, 26 A og B, 28 A og B, 30 A og B, 32 A og B og 34 A og B

*Byggested: Heimdal Syd, Heimdaltunet
Tiltakshaver: Block Watne DK Østfold
Ansvarlig søker Block Watne DK Østfold*

Søknad mottatt:	05.08.2015	Vedtaksdato	10.08.2015.	Vedtaksnr.	235/15.
------------------------	------------	--------------------	-------------	-------------------	---------

VEDTAK OM FERDIGATTEST:

Ferdigattest er gitt med grunnlag i søknad om ferdigattest med sluttrapport jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og Forskrift om byggesak § 8-1.

Bygningene eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelse fastsetter (jf. pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20.1)

Vilkår gitt i igangsettingstillatelsen av skal fortsatt gjelde og skal tas til følge.

Med hilsen

Vibeke Olsen

Plan- og byggesaksjef

Dokumentet er elektronisk godkjent.