

Tilstandsrapport



Enebolig



Grimestadstranda 4, 3145 TJØME



FÆRDER kommune



gnr. 217, bnr. 363

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 11.02.2026

Oppdragsnr.: 12224-1631

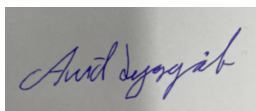
Referansenummer: MD1920

Foretak: Metiri 2 AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rapportansvarlig



Arvid Lysgård

Uavhengig Takstingeniør

arvid@metiri.no

906 87 327



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 fuktøk.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

Rapporten omhandler en enebolig med opprinnelse fra 2001, oppført i tre over støpt plate på mark. Garasjen ble oppført i ca. 2006 iflg. selger.

Eiendommen fremstår med preg av elde og slitasje, samt manglende vedlikehold i senere tid. Utskiftninger og oppgraderinger må derfor påregnes. Det gjøres oppmerksom på at alle bygningsdeler er fra byggeår med påregnelige svekkelser som følge av alder og bruk. På loft er det observert fukt- og fuktskader i undertak ved kilrenne mot øst, og dette skyldes en tidligere lekkasje fra tak, som er lokalt utbedret i senere tid. På bad og vaskerom er det lite fall til sluk, og på vaskerom er det ikke synlig membran i sluk. Manglende membran fører til at gulv ikke er tett. Utvendig mangler det rekkverk på terrasse og trapp til hage, og dette er avvik iht. krav som var gjeldende da boligen ble bygget. På garasje er det blant annet observert fuktskader på ytterdør, avskalling av maling, samt at det er feil fall på betonggulv.

Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning. Selger opplyser at det meste av trekledning ble skiftet i 2020, men trekledning på ark i 2. etg. er fra byggeår. Arbeid utført i 2020 er gjort som egeninnsats av selger med bistand av fagkyndig. Det er taktekking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l. Det er takkonstruksjon av prefabrikkerte A-takstoler. Det er tilkomst til loft fra luke i himling på soverom, samt at det er inspeksjonsluker i knevegger til kryploft. Det er Brettex undertak med kompaktisolering. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og ytterdører i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Det er fliser på gulv i hall. Det er trepanel på vegger og trepanel i tak. Det er etasjeskillere av trebjelkelag. Boligen har to piper i Leca e.l. som er pusset. Det er sotluke i hall. Det er vedovn på kjøkken og vedovn i stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje fra byggeår. Innredet med servant, toalett og dusj. Sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i taket. Fliser på gulv og vegger.

Vaskerom i 1. etg., fra byggeår. Innredet med vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv. Det er fliser og trepanel på vegger.

Bad i 2. etasje, fra byggeår. Innredet med servant, toalett og

badekar. Sluk er ikke inspisert grunnet manglende tilgang under badekar. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i taket. Det er fliser på gulv og vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, fra byggeår. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran på vaskerom. Det er rør-i-rør, samt noe kobberør i bygget. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på vaskerom, med korrekt drenering av vann til gulvet. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannsberederen på 198- og 120 liter, fra 2001 er plassert i vaskerom. Varmtvannsberederen blir benyttet til oppvarming av forbruksvann og til oppvaring av gulvvarme. Det er vannbåren gulvvarme i 1. etg. Samlestokk for gulvvarme er plassert på vaskerom. Selger opplyser at det ble utført service på anlegget i 2024.

Det er mekanisk ventilasjonsanlegg i boligen med ventilasjonsmotor plassert på loft. Ventilasjonsanlegg er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at anlegget var i bruk og fungerte på befaringsdagen.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i 1. etg. EL- anlegget er fra byggeår. Det er røykvarsler og brannslukker i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Antatt støpte betongfundamenter på antatt stabile masser. Boligen er oppført over støpt plate på mark. Det er ingen kjent drenering, utover naturlig drenerende masser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

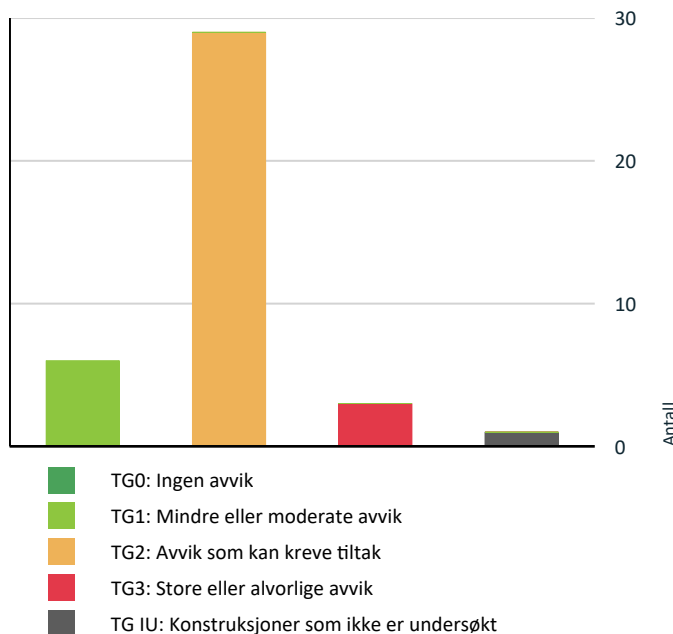
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger tegninger som stemmer med dagnes bruk, men tegninger er ikke stemplet av kommunen. Det er således ukjent for takstmann om garasje er godkjent og byggemeldt.

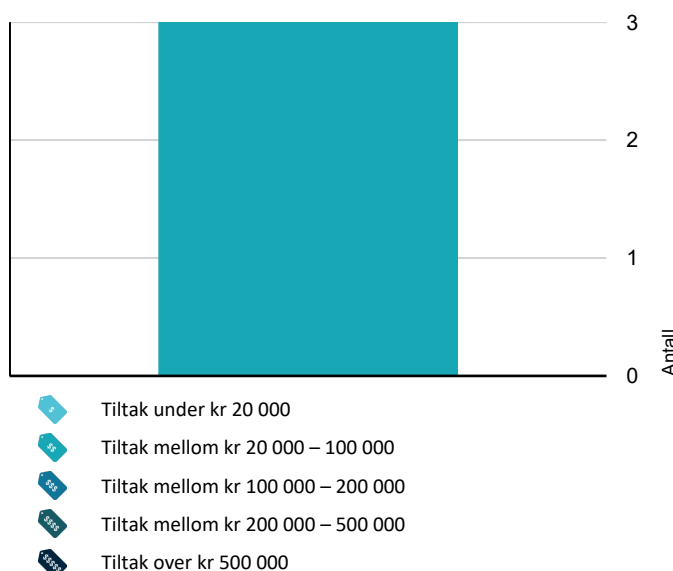
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
2001

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med dobbelkrummet betongstein. Taktekking er vurdert fra bakkeplan og fra tak. Taket var delvis snødekt på befaringsdagen, dette vanskeliggjør muligheten for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Fra loft er det synlig fuktskade i undertak i kilrenne mot øst. Dette skyldes en tidligere lekkasje fra tak som er lokalt utbedret i slutten av 2024.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av fuktskaden i undertaket for å sikre at skaden er tilstrekkelig utbedret, og for å avdekke eventuelle skjulte følgeskader. Dersom fuktskaden ikke er tilstrekkelig utbedret, kan det medføre videre fuktinntrengning, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner er stedvis gjengrodd og tette.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takrenner må også renses og vedlikeholdes, og det anbefales å montere snøfangere på tak.

Veggkonstruksjon

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning. Selger opplyser at det meste av trekledning ble skiftet i 2020, men trekledning på ark i 2. etg. er fra byggeår. Arbeid utført i 2020 er gjort som egeninnsats av selger med bistand av fagkyndig.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

På arken i 2. etasje er det observert noe fukt- og råteskadet treverk. Det er stedvis avskalling av maling og forekomst av svertesopp på malte overflater. Manglende eller utilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur øker risikoen for fuktskader og reduserer kledningens levetid.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Fukt- og råteskadet treverk må påregnes skiftet, og i forbindelse med utskifting bør det etableres bedre lufting i nedre kant av kledningen for å redusere risikoen for fremtidige fukt- og råteskader samt forlenget levetid på kledningen. Der det er avskalling av maling, bør kledningen skrapes og males på nytt for å beskytte treverket mot fuktinntrengning. Svertesopp bør fjernes ved vask og vedlikehold for å hindre videre soppvekst og forringelse av overflaten.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av prefabrikkerte A-takstoler. Det er tilkomst til loft fra luke i himling på soverom, samt at det er inspeksjonsluker i knevegger til kryploft. Det er Brettex undertak med kompaktisolering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Ved kilrenne mot øst er det synlige fuktmerker og fuktskader i undertaket. Lekkasje fra taket ble utbedret lokalt utbedret i slutten av 2024, og det ble på befaringsdagen ikke målt fukt av betydning. Lukene til kryploftet er utette med hensyn til luftlekkasjer og varmetap.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør utføres ytterligere undersøkelser for å sikre at fuktskader i undertaket er tilstrekkelig utbedret, og for å avdekke eventuelle følgeskader i takkonstruksjonen. Fuktskader bør også påregnes skiftet. Lukene til kryploftet bør tettes eller skiftes til en bedre løsning, dette for å redusere luftlekkasjer og varmetap, da utettheter kan føre til økt energiforbruk og risiko for kondens- og fuktskader i konstruksjonen.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Det er på befaringsdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men enkelte vinduer går litt tregt. Som følge av alder kan det ikke utelukkes punkterte vindusglass. Tilstandsgrad 2 satt som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Noe justering og vedlikehold bør påregnes utført for å sikre funksjon og forlenge levetiden på vinduene.

TG 2 Dører

Ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert en katteluke i inngangsdør, og dette fører til redusert isolasjonsverdi og trekk. Ellers er det i hovedsak kun observert normal elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre eller tette katteluken i inngangsdøren for å gjenopprette isolasjonsverdien og redusere trekk. Konsekvensen av manglende tiltak er økt varmetap, redusert komfort og mulig økte oppvarmingskostnader.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre. Deler av terrassegulv er beiset i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasse mangler rekkverk. Selger opplyser at rekkverk ble fjernet for noen år siden, men det opplyses at det er krav til rekkverk på deler av terrasse. Det mangler også rekkverk på trapp til hage. Terrasse bærer preg av elde og slitasje, og terrassegulv er oppsprukket og slitt. Mot nord er det noe terrasselemmer som ligger løst og ujevnt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres rekkverk på terrassen og trappen til hagen for å ivareta sikkerheten og oppfylle gjeldende krav. Terrassegulvet bør utbedres, inkludert utskifting eller reparasjon av løse og ujevne terrasselemmer, samt behandling av oppsprukket og slitt treverk, for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for personskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Utvendige trapper

Inngangsparti i betong med fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekker og noe skader på betongkonstruksjon, samt at det er noe løse fliser på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker og skader i betongkonstruksjonen bør utbedres, og løse fliser bør festes eller skiftes ut for å hindre videre forringelse.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innwendig er det gulv av parkett. Det er fliser på gulv i hall. Det er trepanel på vegger og trepanel i tak.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innwendige overflater bærer preg elde og slitasje, og parkettgulv er ripete og slitt. Det er bom i gulvflis i hall, samt at det stedvis er noe glipper i overgang gulv og gulvlister. Det er også noe hull og merker på vegger etter tidligere innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for vedlikehold og lokale utbedringer. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje og skader oppstå, noe som kan redusere både brukskvalitet og verdi på boligen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

1. etasje er oppført over støpt plate på mark. Mellom 1. etasje og 2. etasje er etasjeskillere av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

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 2 Pipe og ildsted

Boligen har to piper i Leca e.l. som er pusset. Det er sotluke i hall. Det er vedovn på kjøkken og vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Pipe og ildsted ble sist kontrollert av Vestfold Interkommunale Brannvesen 20.08.2024. I forbindelse med kontroll ble det kommentert at det mangler plate på gulv foran vedovn på kjøkken, samt at det var manglende tilgang til sotluke i hall. På befaringsdagen var det tilgang til sotluke, men skap i gang må dras fram. I stue er det noe løse og manglende fuger mellom fliser på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke og foran vedovn på kjøkken for å redusere brannfare. Løse og manglende fuger mellom fliser på gulv i stue bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og ytterligere skade. Skap i gang bør flyttes slik at det er fri tilgang til sotluke, for å sikre forsvarlig tilsyn og feiing av pipe.

TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Trappen står foran en god del vedlikehold.

Vedlikehold og maling av trapp bør påregnes utført.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje fra byggeår. Innredet med servant, toalett og dusj. Sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i taket. Fliser på gulv og vegger. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuger i dusjsone er noe misfarget og slitt, og det er noe riss i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- 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 registrert lite fall til sluk, samt at sokkellist på dusjvegger hindrer tilgang til sluk ved eventuelle vannlekkasjer. Det er noe glipper i silikonfuge i overgang gulv og vegger.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Fliser med bom bør vurderes utbedret eller skiftet for å unngå at vann trenger inn under flisene, noe som kan føre til fuktskader

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for innredning er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen bør følges opp med jevnlig vedlikehold og vurderes for utskifting ved behov, da alder og slitasje kan medføre funksjonelle eller hygieniske utfordringer over tid. Konsekvensen av å ikke følge opp kan være redusert funksjonalitet, økt risiko for lekkasjer eller skader, samt lavere brukskomfort.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med ventil i tak. Det er korrekt tilluft i dør.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra hall, rett bak dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8%.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom i 1. etg., fra byggeår. Innredet med vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv. Det er fliser og trepanel på vegger. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser og trepanel på vegger. Det er malte flater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Arbeid utført på vaskerommet fremstår som grovt og ufagmessig utført. Det er observert utette løsninger og svake overganger i tilknytning til vannrør og vannrør til gulvvarme som er plassert på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres utette løsninger og svake overganger ved vannrør og gulvvarmerør for å hindre vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Ufagmessig utførelse øker risikoen for skader og kan medføre behov for kostbare reparasjoner på sikt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

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).
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent/manglende tettesjikt/membran i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er påvist mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer og lignende, noe som gir økt fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Det er ikke synlig membran i sluk, noe som gir usikkerhet om det er membran i gulvet. Det er åpning i veggkonstruksjoner rundt vannrør til gulvvarme, og ved en eventuell lekkasje fra gulvvarmesystemet vil dette kunne føre til fuktskader på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring av membran/tettesjikt rundt sluk og rørgjennomføringer for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende eller feil utførelse av membran gir økt risiko for fuktskader i gulv og vegger, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid for våtrommet. Det anbefales også å utbedre åpninger i veggkonstruksjoner rundt vannrør til gulvvarme for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuell lekkasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for innredning er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av innredning og sanitærutstyr, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for funksjonssvikt, lekkasjer eller andre skader som følge av slitasje.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med ventil i tak. Det er korrekt tilluft i dør.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra rommet, ved åpning i vegg ved vannrør til gulvvarme. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8%.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2. etasje, fra byggeår. Innredet med servant, toalett og badekar. Sluk er ikke innsisert grunnet manglende tilgang under badekar. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i taket. Det er fliser på gulv og vegger. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, for å redusere risikoen for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt og det er såldes ikke fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for innredning er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Innredningen bør følges opp med jevnlig vedlikehold og vurderes for utskifting ved behov, da alder og slitasje kan medføre funksjonelle eller hygieniske utfordringer over tid. Konsekvensen av å ikke følge opp kan være redusert funksjonalitet, økt risiko for lekkasjer eller skader, samt lavere brukskomfort.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med ventil i tak. Det er korrekt tilluft i dør.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7%.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, fra byggeår. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkenet bærer preg av elde og slitasje. Nederst på skapdørene er det stedvis fuktskader, samt avskalling av maling. Benkeplaten og parkettgulvet er også slitt, og det er tegn til fuktskader på benkeplaten rundt vaskeummen.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av skadede skapdører, benkeplate og parkettgulv for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader og forringelse av kjøkkenets funksjon og levetid.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran på vaskerom. Det er rør-i-rør, samt noe kobberør i bygget. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på vaskerom, med korrekt drenering av vann til gulvet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rørkursene bør merkes for å sikre oversikt og enkel identifisering ved vedlikehold eller lekkasjer. Tettemuffer bør monteres i enden av varerør for å hindre fuktvandring og lekkasjer inn i konstruksjonen. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid på vannledningene er passert, bør det vurderes jevnlig tilsyn og eventuelt utskiftning for å redusere risikoen for plutselige lekkasjer og følgeskader.

ⓘ TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

ⓘ TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk ventilasjonsanlegg i boligen med ventilasjonsmotor plassert på loft. Ventilasjonsanlegg er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at anlegget var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Det opplyses at ventilasjonsanlegg ikke bør slås av, dette for å hindre problemer med fukt og kondens. Ventilasjonsanlegg er tilknyttet våtrom. Ellers er det friskluftsventiler i yttervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Tilstandsgrad 2 gis også med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for ventilasjonsanlegg er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres service og kontroll av ventilasjonsanlegget av fagkyndig, da manglende vedlikehold og høy alder øker risikoen for redusert funksjon, fuktproblemer og dårlig innelima.

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198- og 120 liter, fra 2001 er plassert i vaskerom. Varmtvannsbereder blir benyttet til oppvarming av forbruksvann og til oppvarming av gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Ellers er det ikke behov for andre utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

ⓘ TG 2 Vannbåren varme

Det er vannbåren gulvvarme i 1. etg. Samlestokk for gulvvarme er plassert på vaskerom. Selger opplyser at det ble utført service på anlegget i 2024.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Anlegget bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold for å sikre fortsatt drift og funksjon.

Konsekvensen av alder og slitasje er økt risiko for driftsstans eller lekkasjer, noe som kan medføre ujevn varmefordeling eller skader på bygningsdeler.

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 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.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i 1. etg. EL- anlegget er fra byggeår.

EL- anlegget ble sist kontrollert og funnet i orden av Lede 5.1.2026.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det mangler dokumentasjon og samsvarserklæring på anlegget. Det opplyses at manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er avvik iht. gjeldene krav.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Som følge av alder og manglende dokumentasjon på utført arbeid, er det påregnelig med behov for stedvise utskiftninger og oppgraderinger.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Antatt støpte betongfundamenter på antatt stabile masser. Boligen er oppført over støpt plate på mark. Det er på befaringsdagen ikke observert tegn til setninger i bygget, utover hva som kan ansees som normalt tatt byggeår i betraktning. Grunn og fundamenter antas derfor å være stabile.

Fuktsikring og drenering

Det er ingen kjent drenering, utover naturlig drenerende masser.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke observert eller opplyst om problemer med fukt rundt boligen. Drenering antas derfor å ivareta sin funksjon, men drenering er påregnelig svekket som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Terrengforhold

Svakt skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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



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.

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad. I henhold til NVE-kartet, ligger eiendommen i et området der kvikkleire kan forekomme utenfor påviste soner

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør monteres rekkverk på balkong, terrasse og utvendige trapper for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, da manglende målinger og radonsperre kan medføre helserisiko ved forhøyede radonnivåer. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonrisiko ifølge NGU Radon aktsomhetskart, og det kan forekomme kvikkleire i området utenfor påviste soner ifølge NVE-kartet. Dette medfører økt usikkerhet og risiko forbundet med grunnforholdene.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2006

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Beskrivelse

Garasje fra 2006, oppført i tre over støpt plate på mark. Det er takteking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Selger opplyser at det tidligere var en lekkasje fra tak i gradrenner, men dette er utbedret som egeninnsats i senere tid.

Garasje bærer preg av elde og slitasje, og det er fuktskader på dør til loft, samt at det er tegn til noe fuktskadet treverk. Det er noe mose på takstein. Det er også gjenstående arbeid med innvendig innredning i loftsetasje. Gulvet er grovt støpt og det er feil fall på gulv. Feil fall fører til at det blir lignede vann på gulv. Vask, vedlikehold og stedvise utbedringer/utskiftninger må påregnes. Tilstandsgraden på garasjen vurderes til å være TG: 2, og påkostinger mellom 50 000 til 100 000 bør påregnes.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

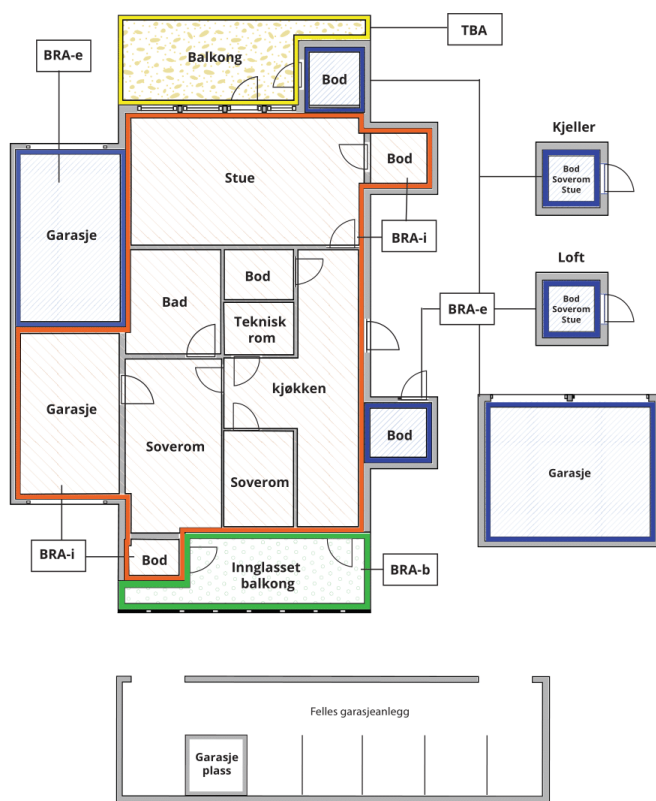
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	73			73	
2. etasje	50			50	
SUM	123				
SUM BRA	123				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp, bad, vaskerom, kjøkken, stue		
2. etasje	Stue m/trapp, bad, 3 soverom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		45		45	
Loft		9		9	
SUM		54			
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje, 2 boder	
Loft		Uinnredet loft	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger tegninger som stemmer med dagnes bruk, men tegninger er ikke stemplet av kommunen. Det er således ukjent for takstmann om garasje er godkjent og byggemeldt.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	120	3
Garasje	0	54

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Anke Isohuhta	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	217	363		0	764.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grimestadstranda 4

Hjemmelshaver

Isohuhta Anke

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.01.2026		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger for boligen	28.05.2001		Gjennomgått	8	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Færder kommune opplyser at det ikke finnes ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.	Finnes ikke		Nei
Tagninger for garasje		Tegninger mangler dato, signatur og tagninger mangler stempel fra kommunene.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fukttinnhold 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Boligen kan ikke sammenlignes med dagens forskrifter, hva gjelder isolering, brann og lydkrav. Dette da forskrifter av 2017 er vesentlig endret i forhold til tidligere krav. Det vises til rapportens punkter med tilstandsgradering av hver bygningsdel.

Graden TG 2/3 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse og der normal restlevetid er marginal.

Det gjøres oppmerksom på at det ved Tilstandsgrad 2 eller høyere må påregnes behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen, dette som en følge av at omfang av svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået.