

Tilstandsrapport



Enebolig



Korsnebbveien 4, 3142 VESTSKOGEN



FÆRDER kommune



gnr. 10, bnr. 177

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 18.06.2026

Rapportdato: 07.08.2026

Oppdragsnr.: 13136-1755

Eiendomsverdi ref nr: CG1546

Autorisert foretak: Byggmester / Takstmann Hans Holt

Sertifisert Takstingeniør: Hans Holt



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

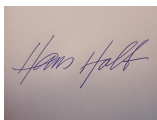
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Byggmester/takstmann Hans Holt

Hans Holt har tidligere drevet eget byggmesterfirma siden 1980. Er utdannet til takstmann i 2012. Har jobbet på heltid med boligtaksering siden 2013. Jeg utfører tilstandsrapporter, verditakster, skaderapporter, reklamasjonsrapporter, uavhengig kontroll på nye boliger, og bruksendringer -byggesaker.



Rapportansvarlig



Hans Holt

Uavhengig Takstingeniør

hanholt2@online.no

992 52 042



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum 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

Enebolig beliggende i Korsnebbveien 4 Færder kommune. Boligen ligger i ett etablert boligområde. Tomten og uteområde er opparbeidet med plen og grøntarealer. Det tilhører frittstående garasje. Boligen er oppført i 1970. Tilbygg i stue 1982. Innvendig ombygging i gang og entre, utført i 2016. Byggmester Knut O. Varpe. Ny drenering på 3 fasader og ny terrasse i 2017. Varmepumpe fra 2024. Det er påvist flere avvik hovedsakelig på grunn av alder og slitasje. Det må blant annet regnes med å renovere våtrommene. Det vises for øvrig til rapportens øvrige beskrivelser med detaljer og tilstandsvurderinger.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket har takteking av stål/aluminiumplater. Nytt taktekke i 1988 i følge tidligere tilstandsrapport mottatt av selger. Det er besiktiget fra bakkenivå.

Taket er tekket med stål/aluminiumplater og besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det er takrenner og nedløp av metall, utvendige beslag, vindskier og toppbord i treverk og metall samt vindskier i treverk.

Bygningen har saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av rupanel. Loftet er et kaldtloft.

Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning.

Eier har skiftet flere kledningsbord på fasade øst.

Det er skiftet kledning og vindspærre med musebånd på deler av vegg på fasade sør i forbindelse med skifte av nytt vindu på soverom.

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass av type inadslående fra byggeår. Nytt vindu på soverom sør i 2026.

Inadslående rømningsvinduer i tre i kjellerstue fra 2020. 2 lags glass. For øvrige koblede vinduer fra byggeår i kjeller.

Terrassedør i tre fra 2014. Ytterdør i tre fra 2016

Det er terrasse på understøttende konstruksjon av støpte fundamenter. Terrassebord. Rekkverk i tre. Nytt rekkverk i 2025.

Støpt trapp med faststøpte skiferheller. Rekkverk i tre. Trapp er delvis overbygget. Ukjent alder

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har parkett, laminat og belegg. Parkett i gang, stue og kjøkken er fra 2008. Ny laminat, panel og lister på mastersoverom.

Godt synlig nedbrytning i tak stue over terrassedør. Knyttes i sammenheng med

Det er trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmålinger og det er usikkert om bygget har etablert radonspærre.

Det er elementpipe, vedovn og åpen peis.

Gulvet har parkett, betong og belegg. Veggene er innvendig utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt i kjellerstue gjennom utforet vegg mot grunnmur. Det er ved hulltaking påvist fukt i innforet trevegg mot grunnmur. Det er benyttet plast/diffusjonssperre utenpå isolasjon mot grunnmur under terreng. Det er uheldig da eventuell fukt og fuktpåvirkning fra utsiden mot grunnmur vil holdes inne i konstruksjonen. Innvendig trapp er en malt tretrapp. Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Kjeller › Bad/vaskerom

Bad/vaskerom opprinnelig fra byggeår. Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Kort beskrivelse: Malt betonggulv, sluk, utforet murvegger, malte plater. malt trepanel i himling. Dusjkabinett servantskap, opplegg for vaskemaskin. Div. teknisk. Åpent røranlegg. Naturlig ventilasjon. Våtrommet er noe oppgradert etter byggeår.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra gang inn i vegg mot vaskerommet uten å påvise unormale forhold.

Våtrom › 1.etasje › Bad

Bad av ukjent alder men før 1997. Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Kort beskrivelse: Støpt gulv med fliser. Våtromstapet/belegg på vegger. Himlingsplater. Dusjkabinett, servantskap, toalett, varmeovn på vegg, naturlig ventilasjon.

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking fra soverom inn i vegg mot våt sone dusj uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål. Ny stekeovn i 2026

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulv, malte plater på vegger, trepanel i himling. Toalett på gulv, Servant på vegg.

Toalettrommet har kun naturlig ventilasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført med kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Det er benyttet ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Klaffventiler i yttervegger

Det er luft-til-luft varmepumpe i stue. Varmematter i gulv entre. Lagt i 2016.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Plassert i vaskerom El-skap med automatsikringer. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.

Brannsløkkeapparat pulver. Brannvesenet har godkjent sløkkeapparat i 2024. Lokale Røykvarslere

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av leirholdige masser.

Tomteforholdene har grunnmursbeskyttelse og drenerende masser.

Beskrivelse av eiendommen

Det er i følge eier skiftet drenering på 3 vegger i 2017. Drenering mot nord er fra byggeår.

Tomteforholdet har grunnmur i lettklinkerblokker og stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Opparbeidet hagetomt

Avløpsledningen er av ukjent type før 1990 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er skiftet vann og avløpsledninger i gata 2021. Det er ikke skiftet inn til boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår og for tilbygg oppført i 1982.

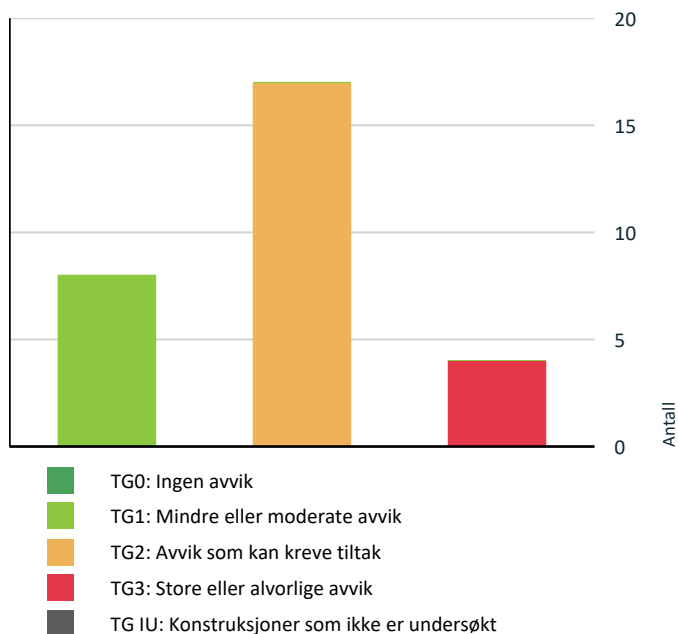
Det er innredet rom i kjeller til bruk varig opphold. Det er innredet kjellerstue.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

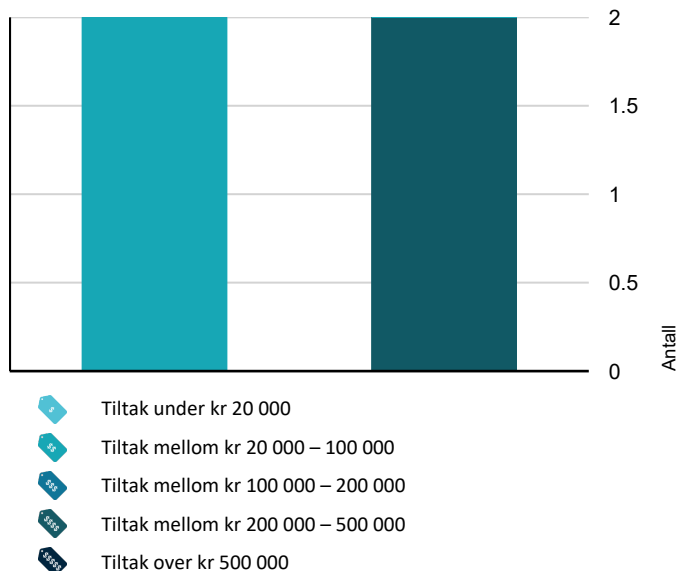
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
inkl. overvann og avløp fra drenering

! Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Eier opplyser at det er utført radonmålinger mellom 2010 og 2014 uten høye verdier. [Gå til side](#)
- ! Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar
I følge eiendomsverdi

Anvendelse
Brukes til bolig

Tilbygg / modernisering

1982	Tilbygg	I følge godkjent vedtak datert 13.10.1982
------	---------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har taktekking av stål/aluminiumplater. Nytt taktekke i 1988 i følge tidligere tilstandsrapport mottatt av selger. Det er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1988 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- På grunn av alder må tak jevnlig kontrolleres for eventuelle lekkasjer



TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Det er takrenner og nedløp av metall, utvendige beslag, vinds kier og toppbord i treverk og metall samt vinds kier i treverk.

Årstall: 1988 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det manglende snøfangere på hele eller deler av taket selv om dette var krav på byggesøknadstidspunktet.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det anbefales å montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

Krav til snøfangere kom i 1969. Byggeforskrift 1969 :

Tak skal være utført og forankret til bærekonstruksjoner slik at det uten skadelige deformasjoner kan oppta belastninger etter kap. 51. Tak skal være tekket og drenert slik at det ikke oppstår lekkasje ved nedbør eller når snø eller is smelter. Åpninger for ventilering av tak skal være avdekket eller utformet slik at inndrev av regi eller snø unngås. Tak skal være utført slik at det ikke oppstår skadelig fuktighets-oppsamling ved kondensasjon av vanndamp fra husets indre. Tak skal være utført slik at det ikke blir utsatt for skadelige frostsprengninger eller farlige isdannelser. Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l. sikring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



Taknedløp er ført ned i terreng langs grunnmur. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Bygningen har saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av rupanel. Loftet er et kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Det er påvist nedbøyning i tak-konstruksjon mot tilbygg i 1982. Godt synlig i stue.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser
- Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men tak og tak-konstruksjon må jevnlig kontrolleres for lekkasjer.



Stedvis skjolder rundt undertak ved pipe. Dette skyldes sannsynlig naturlige skjolder som skyldes fukt og kondens på kalde loft over tid. Det er ikke registrert lekkasje på befaring.

! TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning.

Eier har skiftet flere kledningsbord på fasade øst.

Det er skiftet kledning og vindsperre med musebånd på deler av vegg på fasade sør i forbindelse med skifte av nytt vindu på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Når det skal skiftes kledning bør luftesjikt mellom kledning og vindsperre økes. Økning av luftesjikt er viktig om veggens tilleggisoleres. Råteskadet kledning bør skiftes



Det er stedvis noe oppsprukken kledning. Bildet er fra fasade sør. Det kan ikke utelukkes at det er spredte råteskader for øvrig på kledning.

Tilstandsrapport



Kledning har stedvis råde på den eldste delen. Undersøkelser er utført som stikkkontroll. Det kan derfor være råteskadet kledning som er vanskelig og avdekke.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass av type inadslående fra byggeår. Nytt vindu på soverom sør i 2026. Inadslående rømningsvinduer i tre i kjellerstue fra 2020. 2 lags glass. Forøvrige koblede vinduer fra byggeår i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Det må regnes med vedlikehold av vinduer

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Terrassedør i tre fra 2014. Ytterdør i tre fra 2016

Vurdering av avvik:

- Skader på pakning og foring.

Konsekvens/tiltak

- Det må skiftes pakninger der disse er ødelagt



Skader på dørkarm.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasse på understøttende konstruksjon av støpte fundamenter. Terrassebord. Rekkverk i tre. Nytt rekkverk i 2025.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



Det er utført begrenset besiktigelse inn under terrasse.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Støpt trapp med faststøpte skiferheller. Rekkverk i tre. Trapp er delvis overbygget. Ukjent alder



INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene har parkett, laminat og belegg. Parkett i gang, stue og kjøkken er fra 2008. Ny laminat, panel og lister på mastersoverom .

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Lokale skader og slitasje på parkett foran terrassedør.



! TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er tapetserte og har malte plater. Himlingen har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Godt synlig nedbøyning i tak stue over terrassedør. Knyttes i sammenheng med tilbygg

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres ytterligere undersøkelser rundt nedbøyning.

! TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Det er ikke umiddelbare behov for tiltak



Radon

Beskrivelse

Eier opplyser at det er utført radonmålinger uten høye verdier. Måling er i følge eier utført mellom 2010 og 2014.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det er utført radonmålinger mellom 2010 og 2014 uten høye verdier.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Konsekvens kan være påfølgende helseskader



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe, vedovn og åpen peis.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.



Det mangler ubrennbar plate på gulv foran feieluke. Minimum 30 cm.

! TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett, betong og beleg. Veggene er innvendig utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt i kjellerstue gjennom utforet vegg mot grunnmur. Det er ved hulltaking påvist fukt i innforet trevegg mot grunnmur. Det er benyttet plast/diffusjonssperre utenpå isolasjon mot grunnmur under terreng. Det er uheldig da eventuell fukt og fuktpåvirkning fra utsiden mot grunnmur vil holdes inne i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Fuktskjolder og fuktskader kan indikere fuktinntrenging, med risiko for videre skadeutvikling og dårlig innneklima.
- Det påviste fuktnivået må holdes under oppsikt og kontroll. Konsekvens kan være ytterligere fuktbelastning i vegg-konstruksjon over tid.

Tilstandsrapport

Kjeller bør tilføres noe varme og mer ventilasjon, året gjennom for bedre inneklima/utjamning av fuktnivå.
Sprekker på kjellergulv skyldes trolig lokale setninger i grunnen. Påviste saltutslag må holdes under oppsikt. Det må regnes med å gjøre tiltak for å begrense fukttilgang i rom under terreng. Det vises for øvrig til bygningsdel drenering.



Saltutslag på åpen mur vegg og gulv



Det er benyttet plast/diffusjonssperre utenpå isolasjon mot grunnmur under terreng. Det er uheldig da eventuell fukt og fuktpåvirkning fra utsiden mot grunnmur vil holdes inne i konstruksjonen. Det er ved hulltaking påvist fukt i innforet trevegg mot grunnmur.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM



TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom opprinnelig fra byggeår. Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Kort beskrivelse: Malt betonggulv, sluk, utforet murvegger, malte plater. malt trepanel i himling. Dusjkabinett servantskap, opplegg for vaskemaskin. Div. teknisk. Åpent røranlegg. Naturlig ventilasjon. Våtrommet er noe oppgradert etter byggeår.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Ut fra dagens bruk og bruk av dusjkabinett er det ingen umiddelbare behov for totalrenovering. Men ved endret bruk som kan påvirke den totale fuktbelastningen er det behov for tiltak.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran.

KJELLER > BAD/VASKEROM



TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra gang inn i vegg mot vaskerommet uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad av ukjent alder men før 1997. Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Kort beskrivelse: Støpt gulv med fliser. Våtromstapet/belegg på vegger. Himlingsplater. Dusjkabinett, servantskap, toalett, varmeovn på vegg, naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet innen kort tid.
- Konsekvens kan være at skjulte feil og mangler på badet kan forårsake plutselig vannlekkasjer med påfølgende skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Gulvet er tilnærmet flatt. Minimalt fall til sluk.



Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet innen kort tid.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking fra soverom inn i vegg mot våt sone dusj uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål. Ny stekeovn i 2026

Tilstandsrapport

Årstall: 2008 Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg

Årstall: 2008 Kilde: Eier

TOALETTROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulv, malte plater på vegger, trepanel i himling. Toalett på gulv, Servant på vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettet sitter ikke fast i gulvet

Konsekvens/tiltak

- Toalettet må forankres til gulvet

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet har kun naturlig ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende ventilasjon kan føre til dårlig innneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er benyttet ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Klaffventiler i yttervegger

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe i stue . Varmematter i gulv entre . Lagt i 2016.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Plassert i vaskerom

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

El-skap med automatsikringer. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukkeapparat pulver. Brannvesenet har godkjent slukkeapparat i 2024.
Lokale Røykvarslere

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tomteforholdene har grunnmursbeskyttelse og drenerende masser. Det er i følge eier skiftet drenering på 3 vegger i 2017. Drenering mot nord er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.
- Tiltaket gjelder drenering mot nord som er fra byggeår.
- Det vises til bygningsdel "Rom under terreng" der det er påvist saltutslag på åpen mur gulv og vegg. Det er påvist noe fuktutslag ved hulltaking inn i vegg mot grunnmur i kjellerstue.

Det må regnes med å sjekke drenering på nordsiden de nærmeste år. Konsekvens kan være ytterligere fuktbelastning mot grunnmur og rom under terreng.



Det er synlig grunnmursplast på deler av grunnmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det vises til bygningsdel "rom under terreng" angående påviste saltutslag på åpen mur, vegger og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det vises til bygningsdel "rom under terreng" angående påviste saltutslag på åpen mur, vegger og gulv.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet hagetomt

Vurdering av avvik:

- Terreng langs grunnmur har stedvis fall mot grunnmur

Konsekvens/tiltak

- Terreng med fall mot grunnmur bør endre med fall ut fra grunnmur.

Eier opplyser at det stedvis er stående vann på del av tomta mot sørvest.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avløpsledningen er av ukjent type før 1990 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er skiftet vann og avløpsledninger i gata 2021. Det er ikke skiftet inn til boligen.

Vurdering av avvik:

- Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Det anbefales ytterligere undersøkelser på vann og avløpsledninger

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 bygningssakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det er utført radonmålinger mellom 2010 og 2014 uten høye verdier.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Konsekvens kan være påfølgende helseskader
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Brukes til garasje

Byggeår

1974

Standard

Vedlikehold

Kommentar

I følge tegninger fra byggeår

Beskrivelse

Frittliggende garasje bygget med støpt ringmur. Støpt gulv. Oppført i tre bindingsverk. Stående malt kledning. Vippeport. Enkle vinduer i tre. Enkel dør.

Flatt tak tekket med asfalt shingel. Innlagt strøm via nedgravd kabel fra boligen.

Det er lagt nytt tak med sveiset papp og nye takrenner i 2002. Det er utført div. reparasjoner i gesimskasse i 2026.

Vippeport i tre er råteskadet. Garasje har generelt noe behov for vedlikehold. Det er utført enkel og begrenset vurdering av garasje. Det kan derfor være andre forhold som er vanskelig og avdekke.

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

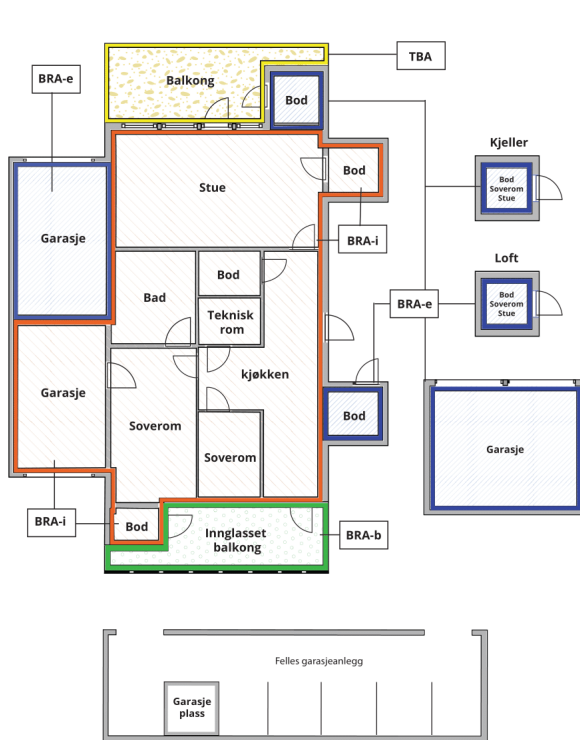
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass 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)		
Kjeller	78			78	
1.etasje	99			99	48
Loft					
SUM	177				48
SUM BRA	177				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, bad/vaskerom, toalettrom, kjellerstue, bod, bod 2, bod 3, bod 4		
1.etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3		
Loft			

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår og for tilbygg oppført i 1982.

Det er innredet rom i kjeller til bruk varig opphold. Det er innredet kjellerstue.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er skiftet nytt vindu på soverom. Det er skiftet kledning på fasade sør i forbindelse med skifte av kledning.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er innredet kjellerstue. Rommet er ikke bruksendret til rom for varig opphold. Det anbefales og ta kontakt med kommunen for eventuell godkjenning og lovlig bruk.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Reparasjon på tak.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2026	Hans Holt	Takstingeniør
	Anne-Mette Løken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	10	177		0	989.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Korsnebbveien 4

Hjemmelshaver

Løken Anne-Mette

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende i Korsnebbveien 4 Færder kommune

Adkomstvei

Boligen har adkomst fra Korsnebbveien

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning

Tilknytning avløp

Offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiet tomt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.08.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2026	
2	07.08.2026	Lagt inn egenerklæring som gjennomgått

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*