

Tilstandsrapport



Enebolig



Kopstadlinna 29, 3090 HOF



HOLMESTRAND kommune



gnr. 241, bnr. 89

Sum areal alle bygg: BRA: 242 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 11.12.2025

Rapportdato: 18.12.2025

Oppdragsnr.: 12224-1617

Referansenummer: LU6879

Autorisert foretak: Metiri 2 AS



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.

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

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, anneks, 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 © 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

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.

 TG 0

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.

 TG 1

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.

 TG 2

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.

 TG 3

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.

 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 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 ca. 1965, oppført i tre over grunnmur i betongblokker e.l. Deler av entre, toalettrom og soverom mot nord, og underliggende bod er tilbygg fra ca. 1973. Garasje fra ca. 1990 er oppført i tre over støpt plate på mark.

Eiendommen fremstår med preg av elde og slitasje, samt at det er observert en del svake og ufagmessige løsninger. Utskiftninger og oppgraderinger av de fleste bygningsdeler må derfor innen rimelig tid påregnes utført. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l. 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: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning, fra byggeår og fra 1975 på tilbygg. Det er takteking med enkelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plast og noe plastbelagt stål. Selger opplyser at det ble lagt ny takstein i ca. 1990, og det ble samtidig montert nye takrenner og beslag. Under takstein er det imidlertid papptekking av eldre dato/byggeår. Det er takkonstruksjon i plassbygget tre. Det er tilkomst til loft fra luke i himling. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra 1970 og 1980 tallet, samt noen koblete vinduer i trekarmen, fra byggeår. I stue er det 2. stk. vinduer fra ca. 2000. Ytterdør i kjeller og terrassedør er av eldre dato. I 2023 ble det montert ny inngangsdør. Terrasse er oppført i tre, av eldre dato. Terrassen er delvis innebygget med takkonstruksjon i tre, med vinduer i aluminiumskarmer. Det er inngangsparti/trapp i tre, med rekkverk bestående av tresøyler og kjetting.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, tre og beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte himlingsplater. Selger opplyser at det ble lagt nytt gulv på soverom, kjøkken og i gang i 2012. I 2021 ble det også malt noen vegger. Ellers er overflater i hovedsak av eldre dato/byggeår. Det er innvendige dører i tre av ulike typer, kvalitet og alder. Det er etasjeskillere av trebjelkelag. Boligen har en trapp i tre, fra byggeår. I stue er det også en vindeltrapp i stål, av noe nyere dato.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i kjeller, fra byggeår. Innredet med badekar/dusj, badstue og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i støpejern. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er plastfliser på gulv. Det er malte murflater på vegger, og malte flater i tak. Selger opplyser at plastfliser på gulv ble lagt for noen år siden.

Bad i 1. etg., sist pusset opp tidlig på 1990 tallet ifølge selger. Badet er innredet med servant og dusjkabinett. Det er to sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er malte plater i tak.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, fra 1990 iflg. selger. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er belegg på gulv. Selger opplyser at skapfronter ble pusset og malt på nytt i ca. 2022. Gulvbelegget er fra 2012.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1. etg., med opprinnelse fra 1975, sist pusset opp i 2009 iflg. selger. Rommet er innredet med servant og toalett. Det er laminat på gulv og trepanel på vegger. I 2009 ble det montert nytt toalett og servantinnredning. Arbeid utført i 2009 ble gjort som egeninnsats av selger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør med inntak i kobber, med stoppekran på vaskerom. Det er kobberrør i bygget. Vannrør er i hovedsak fra byggeår, men selger opplyser at det ble foretatt noe utskiftninger til bad for ca. 12 år siden. I 2025 ble det montert en ny vannmåler. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Avløpsrør er fra byggeår og av eldre dato. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2018, plassert i vaskerom.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

Det ble montert varmepumpe i boligen i 2024 iflg. selger. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpe var i bruk og fungerte på befaringsdagen.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i trapperom. Selger opplyser at nye automatsikringer ble montert i 2002. I 2003 ble det også lagt opp en ny kurs i kjeller. I 2012 ble det montert 4. stk. lysstoffrør i garasje, og i 2010 ble det montert en del nye stikkontakter og ute- belysning. I 2024 ble det også lagt opp en ny kurs til varmepumpen. Ellers er EL- anlegget av eldre dato/byggeår.

Det er røykvarslere og brannslukker i boligen. Disse er av nyere dato.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Bygningen har grunnmur i lettbetongblokker. Det er trolig stripefundamenter av betong under grunnmur. Drenering fra byggeår, antatt bestående av drenerende masser samt drensledninger i grunnen. I ca. 1990 ble deler av boligen drenert på nytt. Drenering fra 1990 består av platonplast, drenerende masser samt drensrør i grunnen.

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er trolig fra 1965. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av kobber e.l. og er trolig fra 1965. Det er vann fra felles privat borehull. Borehullet er felles med naboeiendommen mot sør. Selger opplyser at EL- anlegget til vannpumpe i borehullet, strømmåler o.l. er plassert i kjeller hos naboeiendommen. Selger opplyser videre at det for ca. 7 år siden ble foretatt noe utskiftninger på anlegget som er plassert i kjelleren hos nabo.

Det har tidligere vært parafinfyrr i boligen, men det meste av parafinanlegget er fjernet for flere år siden. Den nedgravde parafintanken er ikke fjernet, og den er heller ikke sanert. Det er ukjent om oljetanken er bygget i stål, glassfiber e.l., men basert på alder, består tanken trolig av stål.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er foretatt noen endringer med hensyn til planløsning i begge etasjer, og takkonstruksjon over terrasse er ikke tegnet inn på godkjente og byggemeldte tegninger. Dette kan være søknadsplittige endringer, og nærmere undersøkelse anbefales utført.

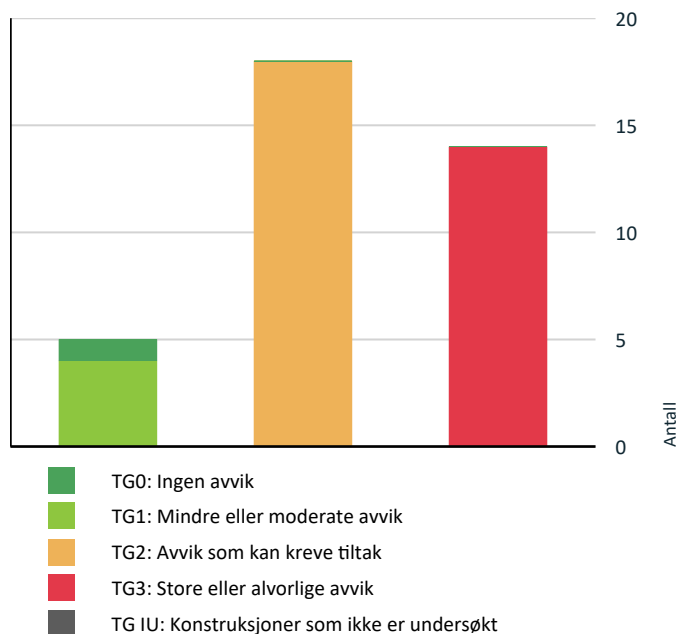
Garasje

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

Boden ved siden av garasjen er ikke tegnet inn på byggemeldte teninger.

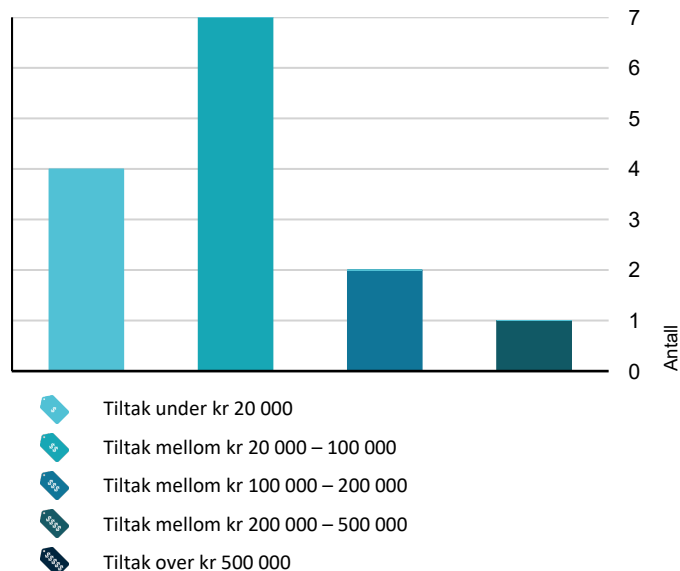
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 normalrestlevetid 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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom med badstue > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom med badstue > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etasje. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje. > Bad > Generell [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. etasje. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje. > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

År	Byggeår	Beskrivelse
1973	Tilbygg	Deler av entre, toalettrom og soverom mot nord, og underliggende bod er tilbygg fra ca. 1973. Årstall er basert på fremviste tegninger.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med enkelkrummet betongstein. Taktekking er vurdert fra bakkeplan og fra takfot i stige. Selger opplyser at det ble lagt ny takstein i 1990, men det er observert at underliggende takpapp er av eldre dato/byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekking bærer preg av elde og slitasje. Takstein er noe misfarget og mosegrodd. På loftet er det observert fuktmerker i undertaket, noe som kan settes i sammenheng med utettheter i taktekingen. Tilstandsgrad 2 er også satt på grunn av alder, med særlig hensyn til underliggende takpapp, da normal levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det anbefales å fjerne mose og utføre nødvendig vedlikehold på taktekingen for å forlenge levetiden og redusere risikoen for lekkasjer. Videre bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser av undertaket og eventuelle fuktmerker på loftet for å avdekke om det er behov for utbedringer eller utskiftning, da utett takteking og oppbrukt levetid på takpapp øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i plast, og noe plastbelagt stål, fra ca. 1990 iflg. selger.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner og beslag bærer preg av elde og slitasje, samt manglende vedlikehold. Det er stedvis noe lekkasjer i takrenner og det er sprekk/skade på et nedløp for takvann. Det er malingssøl på takrenner og nedløp, samt at det er en del mose o.l. i takrenner. Mose i takrenner fører til dårlig avrenning av vann. Tilstandsgrad 3 også satt som følge av alder, da normal levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør gjennomføres utskifting eller utbedring av takrenner, nedløp og beslag for å hindre lekkasjer og sikre tilfredsstillende avrenning. Snøfangere må monteres over ytterdører for å oppfylle kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Mose og annet rusk bør fjernes fra takrennene for å sikre god vannavrenning og redusere risiko for fuktskader på bygningen. Manglende tiltak kan føre til vanninntrenging, fuktskader og økt fare for personskade ved snø- og isras.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning, fra byggeår og fra 1975 på tilbygg.

Vurdering av avvik:

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

Trekledning bærer preg av elde og slitasje, og det er en del misfargede overflater og svertesopp på maling. Mot nord er det også noe fukt- og råteskadet treverk rundt vinduer. Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur øker faren for fuktskader, samt at det fører til redusert levetid. Selger opplyser at det for en del år siden var mus i vegger, men mus forsvant med bruk av musefeller.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Tilstandsrapport

Råteskadet og fuktskadet trekledning må skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og forringelse av konstruksjonen. Ved eventuelt utskifting av kledning bør det etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden på kledningen. Misfargede og soppangrepne overflater bør behandles og overmales for å hindre videre sopp- og råteangrep. Manglende tiltak kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid for fasaden.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Det er takkonstruksjon i plassbygget tre. Det er tilkomst til loft fra luke i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Takkonstruksjon fremstår som noe grovt og underdimensjonert bygget, og det er noe skjevheter på takkonstruksjon. Takkonstruksjon er opprinnelig dimensjonert for takpapp/shingel, og bruk av betong takstein, kan ha ført til skjevhetene. Selger opplyser at det for en del år siden var mus på loft, men mus forsvant med bruk av musefeller. På loft er det også noe fuktmerker i undertak, og dette sees i sammenheng med noe utett takteking. Mot raft er det stedvis observert manglende luftespalter over isolasjon, og dette kan føre til kondensering i dette sjiktet. Isolasjon i etasjeskillere på loft er rotete og ujevnt lagt, og luke til loft er utett med hensyn til luftlekkasjer og varmetap.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør etableres tilstrekkelig ventilering av takkonstruksjonen for å redusere risiko for fuktskader og kondens. Fuktskjolder og skader i takkonstruksjonen bør undersøkes nærmere og utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen. Underdimensjonering og skjevheter i takkonstruksjonen bør vurderes av fagkyndig, spesielt med tanke på belastningen fra betongtakstein, for å unngå ytterligere deformasjoner eller strukturelle skader. Isolasjonen i etasjeskillere bør legges jevnt og korrekt for å sikre god varmeisolasjon og redusere varmetap. Loftsluken bør tettes for å hindre luftlekkasjer og varmetap. Tiltak mot mus bør videreføres for å unngå skader på konstruksjonen og isolasjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra byggeår og fra 1970 og 1980 tallet. I stue er det 2. stk. vinduer fra 2000. Det er også noen vinduer med koblede glass i trekarmen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer bærer preg av elde og slitasje, og det er noe fukt- og kondensmerker i karmene. Enkelte vinduer er også litt trege å åpne og lukke. Som følge av alder kan det ikke utelukkes punkterte vindusglass. Tilstandsgrad 2 er også satt som følge av alder, da normal levetid nærmer seg oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer med tegn til fukt- og kondensmerker bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å hindre videre fuktskader og redusert funksjon. Trege vinduer bør justeres for å sikre god brukervennlighet. Konsekvensen av manglende utbedring kan være økt risiko for råte, varmetap og behov for mer omfattende utskiftninger på sikt.

Vinduer

Mot nord har bygningen malte trevinduer med 2-lags glass, fra 1970 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert bocomfort.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Dører - 2

Terrassedør i tre, av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedøren bærer preg av elde og slitasje. Døren går tregt, og det er knirkelyder ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Terrassedøren bør justeres og eventuelt vedlikeholdes eller skiftes ut for å sikre funksjonalitet og hindre ytterligere slitasje. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet, økt varmetap og mulig skade på dør og karm.

! TG 3 Dører

Bygningen har enkel kjellerdør i tre, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellerdør bærer preg av elde og slitasje, og selger opplyser at det ved kraftig regn og snøsmelting er fuktinnsig rundt karm og terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjellerdøren bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre fuktinnsig, som kan føre til råteskader og forringelse av både dør og tilstøtende konstruksjoner. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 1 Dører - 2 - 3

Inngangsdør i tre, fra 2023.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre, av eldre dato. Terrassen er delvis innebygget med takkonstruksjon i tre, med vinduer i aluminiumskarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen bærer preg av elde og slitasje, med skjevheter og tegn til setninger i konstruksjonene. Det er fuktmerker og svertesopp i taket. Trappen til hagen er ufagmessig bygget og mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedringer av terrassen for å rette opp skjevheter og setninger, samt utbedre fuktmerker og svertesopp i takkonstruksjonen for å hindre videre skade og redusere risiko for råte og soppvekst. Trappen til hagen må bygges om i henhold til gjeldende forskrifter, og rekkverk må monteres for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Utvendige trapper

Inngangsparti/trapp i tre, med rekkverk bestående av tresøyler og kjetting. Konstruksjonene vurderes å være fra 1990-tallet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Inngangsparti/trapp bærer preg av elde og slitasje, og treverk er misfarget og slitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre rekkverkshøyde og åpninger slik at de tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, for å redusere risiko for fallulykker og ivareta sikkerheten.

Videre bør slitt og misfarget treverk vedlikeholdes eller skiftes ut for å hindre ytterligere forringelse og økt fare for råte og skader på konstruksjonen.

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, tre og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte himlingsplater. Selger opplyser at det ble lagt nytt gulv på soverom, kjøkken og i gang i 2012. I 2021 ble det også malt noen vegger. Ellers er overflater i hovedsak av eldre dato/byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis hakk og merker på gulv og vegger, samt at det er skruerull på vegger etter tidligere innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatene bør utbedres eller fornyes for å oppnå et bedre estetisk uttrykk og forhindre ytterligere slitasje. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det kun ha kosmetiske konsekvenser og ikke påvirke byggets funksjon, men kan redusere boligens helhetsinntrykk og verdi.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er også knirk i gulv/etasjeskillere.

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.

For å utbedre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskillere bør det vurderes oppretting og eventuelt forsterkning av bjelkelaget. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert komfort, økt slitasje på gulvbelegg og ytterligere forverring av skjevheter og knirk over tid.

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonverdier i boligen. Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt usikkerhet rundt innemiljøet, og det kan være helseisiko dersom radonnivåene viser seg å være høye.

! TG 3 Pipe og ildsted

Det er pipe i teglstein. Det er vedovn i stue i 1. etg. og sotluke i kjeller. Pipen er fra byggeår. Vedovnen er antatt fra 1990 tallet.

Pipe og ildsted ble sist kontrollert av Vestfold Interkommunale Brannvesen 19.08.2025. I forbindelse med kontrollen ble det observert diverse avvik. Selger opplyser at noen avvik er utbedret, men ikke alle.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det opplyses at eldre teglpiper ofte har dårlige fuger i røykløp, og det kan derfor påregnes behov for utbedringer. I forbindelse med kontroll i 2025, ble det også av Vestfold Interkommunale Brannvesen kommentert at fuger i pipen er dårlige. Det er videre kommentert at ubenyttet røykrør i kjeller er utett, og hull må mures igjen. Brannplaten på gulv under vedovn er for liten, og dette fører til at avstand til brennbart materiale er for kort.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Dårlige fuger i pipen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet og forhindre røyk- og branngjennomgang. Ubenyttet røykrør i kjeller må mures igjen for å unngå spredning av røyk og brann til andre deler av bygningen. Brannplaten på gulv under vedovn må byttes ut eller utvides slik at den dekker tilstrekkelig areal, for å oppnå forskriftsmessig avstand til brennbart materiale og redusere risiko for brann. Tiltakene bør gjennomføres for å redusere risikoen for brann og sikre at pipe og ildsted oppfyller gjeldende krav til sikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har trepanel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i bod mot sørøst. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16%.

Det opplyses på generelt grunnlag at innredet areal under terreng i eldre kjellere, generelt er en risikokonstruksjon med tanke på innebygget fukt og soppskader i yttervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Gjennom hulltaking er det observert at grunnmuren er isolert på innsiden, samt at det er benyttet svartpapp (organisk materiale) mellom trepanel og grunnmur. Normalt skal grunnmur isoleres fra ytersiden for å redusere risikoen for fukt- og kondensskader. Bruk av organiske materialer i kjellere anses som en svak løsning med hensyn til fuktskader og økt fare for sopp- og muggdannelse.

I kjellerbod mot nord er det registrert fukt og fuktmerker nederst på trevegger, samt stedvis avskalling av maling og saltutslag på murkonstruksjoner. Fukt i kjeller skyldes kapillært oppsug fra grunnen og redusert effekt av drenering. Det bemerkes at noe fukt i eldre kjellere er normalt, som følge av manglende kapillærbrytende sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales å fjerne organisk materiale som svartpapp og trepanel fra ytterveggene, samt vurdere å isolere grunnmuren fra utsiden for å redusere risikoen for fukt- og kondensskader. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt fare for sopp- og muggdannelse, samt skader på konstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

! TG 3 Innvendige trapper

Boligen har en trapp i tre, fra byggeår. I stue er det også en vindeltrapp i stål, av noe nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tretrappen bærer preg av elde og slitasje, og det mangler håndløper på vegg. Det mangler også rekkverk nederst på trappen. Vindeltrappen i stue mangler rekkverk. Åpningen i rekkverket er også for stor iht. dagens og tidligere krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres håndløper på vegg og rekkverk nederst på tretrappen, samt rekkverk på vindeltrappen. Åpningene i rekkverk bør reduseres slik at de tilfredsstiller gjeldende krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Innvendige dører

Det er innvendige dører i tre. I kjeller er det dører av ulike typer, kvalitet og alder. I 1. etg. er alle dører like og av samme alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av dører med slitasje for å sikre funksjonalitet og estetisk standard. Dersom tiltak ikke utføres, kan det medføre redusert brukervennlighet og ytterligere forringelse av dørene over tid.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM MED BADSTUE

! TG 3 Generell

Vaskerom i kjeller, fra byggeår. Innredet med badekar/dusj, badstue og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i støpejern. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er plastfliser på gulv. Det er malte murflater på vegger, og malte flater i tak. Selger opplyser at plastfliser på gulv ble lagt for noen år siden. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet bærer preg av elde og slitasje. Sluket i støpejern er rustskadet og slitt. Badstuen er grovt og ufagmessig bygget. Det er avskalling av maling og saltutslag på vegger og på gulv under plastfliser. Saltutslag og avskalling av maling sees i sammenheng med redusert effekt på drenering, samt kapillært oppsug fra grunnen. Tilstandsgrad 3 er også satt som følge av alder, da normal levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM MED BADSTUE

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for at eventuelle skader i veggene ikke avdekkes.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av eventuelle fuktskader, da det er påvist indikasjoner på fukt ved alternative målemetoder. Konsekvensen av å ikke avdekke og utbedre fuktskader kan være forverring av skadene, redusert levetid på konstruksjonen og økt risiko for følgeskader som sopp og råte.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE. > BAD

! TG 3 Generell

Bad sist pusset opp tidlig på 1990 tallet ifølge selger. Badet er innredet med servant og dusjkabinett. Det er to sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er malte plater i tak. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet bærer preg av elde og slitasje, og det er sprukne fliser på gulvet. Det er mottfall til sluk, og i det ene sluket er det skader eller ufagmessig løsning på sluk/avløpsrør. Skade på sluk kan føre til at gulvet ikke er tett. Det er ikke benyttet membran eller mansjett på rørgjennomføringer i vegger, noe som medfører at veggene ikke er tette. Det er ikke tilluft i døren, og manglende tilluft reduserer effekten av ventilasjonen. Det er også noen skader på innsiden av døren, og døren er treg og vanskelig å lukke. Tilstandsgrad 3 er også satt som følge av alder, da normal levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE. > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og nødvendige utbedringer for å avdekke og utbedre eventuelle skjulte skader i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvensen av manglende undersøkelser er økt risiko for skjulte fukt- og råteskader, som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJØKKEN

1. ETASJE. > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, fra 1990 iflg. selger. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er belegg på gulv. Selger opplyser at skapfronter ble pusset og malt på nytt i ca. 2022. Gulvbelegget er fra 2012.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken bærer preg av elde og slitasje, og det er noe skjevhet og tregheter på skuffer o.l. Det er også noe fuktskader i skap under vaskekum, etter en tidligere lekkasje fra avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av slitte og skjeve deler for å sikre funksjonalitet og estetikk. Fuktskader i skap under vaskekum bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling.



1. ETASJE. > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE. > TOALETTRUM

Tilstandsrapport

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etg., med opprinnelse fra 1975, sist pusset opp i 2009 iflg. selger. Rommet er innredet med servant og toalett. Det er laminat på gulv og trepanel på vegger. I 2009 ble det montert nytt toalett og servantinnredning. Arbeid utført i 2009 ble gjort som egeninnsats av selger.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrom er ikke ventilert, utover vindu som kan åpen.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør med inntak i kobber, med stoppekran på vaskerom. Det er kobberrør i bygget. Vannrør er i hovedsak fra byggeår, men selger opplyser at det ble foretatt noe utskiftninger til bad for ca. 12 år siden. I 2025 ble det montert en ny vannmåler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør fremstår stedvis som noe ufagmessig montert og noen vannrør er mangelfullt festet.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannrør bør festes forskriftsmessig og ufagmessig utførelse utbedres av fagperson, for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjoner. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker sannsynligheten for skader og behov for utskiftning.



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Avløpsrør er fra byggeår og av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Avløpsrør fremstår stedvis som noe ufagmessig montert og noen avløpsrør i kjeller er mangelfullt festet. I kjeller er det også observert at en overgang mellom avløpsrør av støpejern og plast, er tettet med fugemasse e.l., og fugemasse vurderes til å være en svak og midlertidig løsning.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Avløpsrør bør festes forskriftsmessig og ufagmessig utførelse utbedres av fagperson, for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjoner. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker sannsynligheten for skader og behov for utskiftning.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

! TG 1 Varmesentral

Det ble montert varmepumpe i boligen i 2024 iflg. selger. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpe var i bruk og fungerte på befaringsdagen.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra 2018, plassert i vaskerom.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

! TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i trapperom . Selger opplyser at nye automatsikringer ble montert i 2002. I 2003 ble det også lagt opp en ny kurs i kjeller. I 2012 ble det montert 4. stk. lysstoffrør i garasje, og i 2010 ble det det montert en del nye stikkontakter og utebelysning. I 2024 ble det også lagt opp en ny kurs til varmepumpen. Ellers er EL- anlegget av eldre dato/byggeår.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det opplyses imidlertid at eldre EL -anlegg sjelden tilfredsstiller dagens normale bruk, og oppgraderinger bør derfor påregnes. På generelt grunnlag anbefales det bestilt / utført en Elsjekk fra uholdet eltakstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldende forskrifter for da boligen ble bygget. Dette gjelder spesielt for boliger eldre enn 25 -30 år.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1965
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Selger opplyser at arbeid utført på EL- anlegget siden 2002 er gjort av fagfolk. Hvem som har utført arbeid på EL- anlegget før 2002 er ukjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er fremvist samsvarserklæring på deler av arbeid utført i 2002 og i forbindelse med montering av ny kurs til varmepumpen. Ellers mangler det samsvarserklæring på resten av anlegget. Manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er avvik iht. dagens krav.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

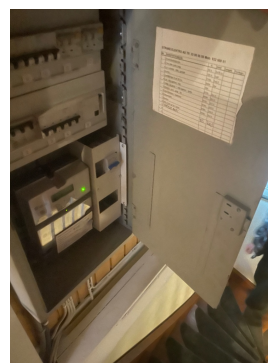
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Som følge av alder og manglende dokumentasjon på utført arbeid bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger bør påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.



 **Utstyr for varsling og slukking av brann**

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er røykvarslere og brannslukker i boligen. Disse er av nyere dato.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Det er gjort observasjoner på grunnmur og i bygget generelt som tyder på noe setninger. Setningene vurderes å skyldes eldre bevegelser i grunn og fundamenter. Noe setninger anses som normalt, tatt byggeåret i betraktning.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår, antatt bestående av drenerende masser samt dreneringer i grunnen. I ca. 1990 ble deler av boligen drenert på nytt. Drenering fra 1990 består av platonplast, drenerende masser samt drenerør i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Drenering har begrenset effekt, dette sees i sammenheng med noe fukt, saltutslag av avskalling av maling i kjeller. Det er observert at klemlist/topplst på platonplast ikke er montert, dette fører til redusert effekt på drenering. Platonplast er stedvis avsluttet under terreng, dette kan føre til innsig av fukt bak platen, med økt fuktbelastning av grunnmur. Tilstandsgrad 2 også satt som følge av alder, da normal levetid nærmer seg oppbrukt.

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør etableres klemlist/topplst på platonplasten for å hindre at vann og fukt trenger inn bak platen og øker fuktbelastningen på grunnmuren. Videre bør det vurderes utskifting eller forbedring av dreneringen, da dagens løsning har begrenset effekt og nærmer seg slutten av forventet levetid. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, saltutslag og avskalling av maling i kjeller, samt forverring av bygningskonstruksjonen over tid.



Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettbetongblokker. Det er trolig stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er stedvis noe sprekker og riss i grunnmur, og dette sees i sammenheng med eldre setninger i grunn og fundamenter. Noe setninger kan vurderes til å være normalt tatt byggeår i betraktning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker og riss i grunnmuren bør følges opp og eventuelt utbedres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risiko for fuktinntrengning eller svekkelse av konstruksjonen. Videre vurdering av omfang og årsak til setningene anbefales for å avklare behov for tiltak.

Terrengforhold

Svakt skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Tilstandsrapport

I henhold til kommuneplan/NVE kart ligger eiendommen i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas ytterligere undersøkelser, og terrengjusteringer bør gjennomføres for å lede overvann bort fra grunnmuren. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannansamling mot grunnmur, som kan føre til fuktskader.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er trolig fra 1965. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av kobber e.l. og er trolig fra 1965. Det er vann fra felles privat borehull. Borehullet er felles med naboeiendommen mot sør. Selger opplyser at EI- anlegget til vannpumpe i borehullet, strømmåler o.l. er plassert i kjeller hos naboeiendommen. Selger opplyser videre at det for ca. 7 år siden ble foretatt noe utskiftinger på anlegget som er plassert i kjelleren hos nabo.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det er per i dag ikke krav om tilknytning til offentlig vann, men selger opplyser at kommunen har vurdert å pålegge tilknytning til offentlig vann for eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra brønnvannet for å sikre at vannet er trygt å bruke. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger, anbefales det å gjennomføre en tilstandsvurdering og eventuelt en kamerainspeksjon for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer. Manglende dokumentasjon og høy alder på ledningene medfører økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer og forurensning av drikkevannet, noe som kan medføre kostnader.

TG 3 Oljetank

Det har tidligere vært parafin fyr i boligen, men det meste av parafinanlegget er fjernet for flere år siden. Den nedgravde parafintanken er ikke fjernet, og den er heller ikke sanert. Det er ukjent om oljetanken er bygget i stål, glassfiber e.l., men basert på alder, består tanken trolig av stål.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Det er et offentlig krav om at oljetanker som ikke lenger er i bruk skal fjernes eller saneres for å unngå parafinlekkasje og forurensning av grunnen. Selger opplyser at tanken skal være tilnærmet tom, men tiltak må uansett påregnes utført.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oljetanken må saneres eller fjernes i henhold til gjeldende regelverk for å unngå fare for lekkasje og forurensning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1990

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Beskrivelse

Garasje fra ca. 1990, oppført i tre over støpt plate på mark. Det er takteking med betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Garasje bærer preg av elde og slitasje, og det er stedvis noe fukt- og råteskadet treverk, og svertesopp på malingsoverflater. Trekledning står stedvis nær grunnen, og dette øker faren for fuktskader. Det er sprekker og riss i betonggulvet, samt at det er registret skjevheter og tegn til setninger i konstruksjonene. Setninger har ført til at det er fall på gulv inn mot veggen i bakkant at bygget, og selger opplyser at det ved kraftig regn og snøsmelting er noe fuktinnsig i garasjen. Det må derfor påregnes en del vedlikehold og lokale utbedringer og utskiftninger.

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 byggt teknisk 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	97			97	24
1. etasje.	105			105	
SUM	202				24
SUM BRA	202				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, vaskerom med badstue, kjellerstue, gang, 3 boder		
1. etasje.	Entré, trapperom til kjeller, toalettrom, soverom med omklæringsrom, bad, soverom 2, stue, kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er foretatt noen endringer med hensyn til planløsning i begge etasjer, og takkonstruksjon over terrasse er ikke tegnet inn på godkjente og byggemeldte tegninger. Dette kan være søknadsplitige endringer, og nærmere undersøkelse anbefales utført.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjellerstue i kjeller tilfredsstiller ikke anbefalinger i forskrift, dette med hensyn til lysforhold/dagslysflate på vindu, og i forhold til størrelse på rommet.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		40		40	
SUM		40			
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Gang, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boden ved siden av garasjen er ikke tegnet inn på byggemeldte teninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	26	176
Garasje	0	40

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.12.2025	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Anders Magne Kollane	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	241	89		0	1288 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kopstadlinna 29

Hjemmelshaver

Kollane Anders Magne, Lian Hilda Andrea

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.12.2025		Gjennomgått	13	Nei
Tegninger fra 1963	06.01.1963		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger fra 1973	23.03.1973	Tegninger er utarbeidet i forbindelse med tilbygg av soverom, gang og toalettrom mot nor.	Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest i forbindelse med tilbygg i 1973	07.09.1973	Det foreligger ikke ferdigattest fra da boligen ble bygget i 1965.	Gjennomgått	1	Nei
Tegning for garasje.	19.06.1987		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 slitasje:** Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 ulike definisjoner 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."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LU6879>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon