

Tilstandsrapport



Enebolig



Steinset 5, 3090 HOF



HOLMESTRAND kommune



gnr. 203, bnr. 99

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 13.02.2026

Rapportdato: 18.02.2026

Oppdragsnr.: 12224-1637

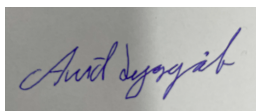
Referansenummer: HO1438

Foretak: Metiri 2 AS



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

Rapportansvarlig



Arvid Lysgård

Uavhengig Takstingeniør

arvid@metiri.no

906 87 327



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en enebolig med opprinnelse fra 2009, oppført i tre over støpt plate på mark.

Eiendommen fremstår med preg av noe elde og slitasje, samt manglende vedlikehold i senere tid. Utvendig er det blant annet observert en del svertesopp på trekledning og lister o.l. rundt dører og vinduer, samt at det er gjenstående arbeid med beisning/maling av terrasse. Innvendig er det blant annet fuktskader på vegg under vasskum på vaskerom, og det er fuktmerker i himling rundt takventiler. På loft er det observert tegn til mus, noe som sees i sammenheng med utette musebånd nederst bak trekledning. 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: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med stående trekledning. Det er taktekking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l. Det er takkonstruksjon av prefabrikkerte W-takstoler. Det er tilkomst til loft fra luke i tak i gang. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, og ytterdører i tre. Terrasse i tre. Selger opplyser at det av fagmann ble bygget ny terrasse i 2022.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Boligen er oppført over støpt plate på mark. Det er etasjeskillere at tre mellom 1. etg. og loft. Det er pipe i pusset leca e.l. Det er sotluke i stue. Det er ikke montert ildsted i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad sist renover av fagfolk i 2022 iflg. selger. Badet er innredet med servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv og våtromsplater på vegger.

Vaskerom fra byggeår. Innredet med vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv og panelplater på vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, fra byggeår. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er laminat på gulv. I 2021 ble det montert nye skap på vegg mot stue. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør med inntak i plast, med stoppekran i samleskap på

badet. Det er rør-i-rør-system, samt noe kobberør i bygget. Samleskapet for rør-i-rør-systemet er plassert på vaskerom, med korrekt drenering av vann til gulvet. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, fra byggeår, er plassert på vaskerommet. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsmotor er plassert i bod. Det er montert sentralstøvsuger i boligen. Motor til støvsuger er plassert i bod.

Det ble montert varmepumpe i boligen i 2021. Selger opplyser at det sist ble utført service på varmepumpen i 2024.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod. Selger opplyser at det ble gjort noen endringer på EL- anlegget i forbindelse med arbeid utført på bad i 2022. I 2021 ble det lagt opp en ny kurs til varmepumpen. Ellers er EL- anlegget fra byggeår.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Boligen er oppført over støpt plate på mark. Drenering fra bygger, bestående av drenerende masser og drenerør i grunnen.

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger iflg. selger. Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

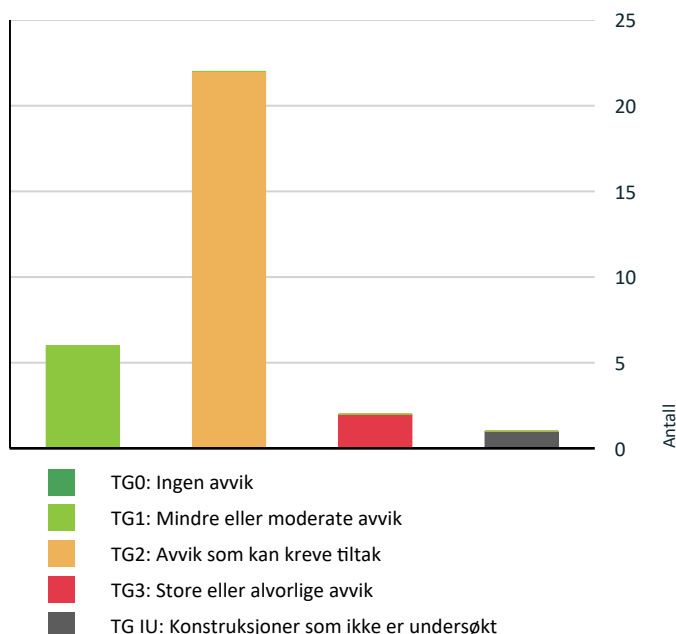
[Gå til side](#)

Enebolig

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

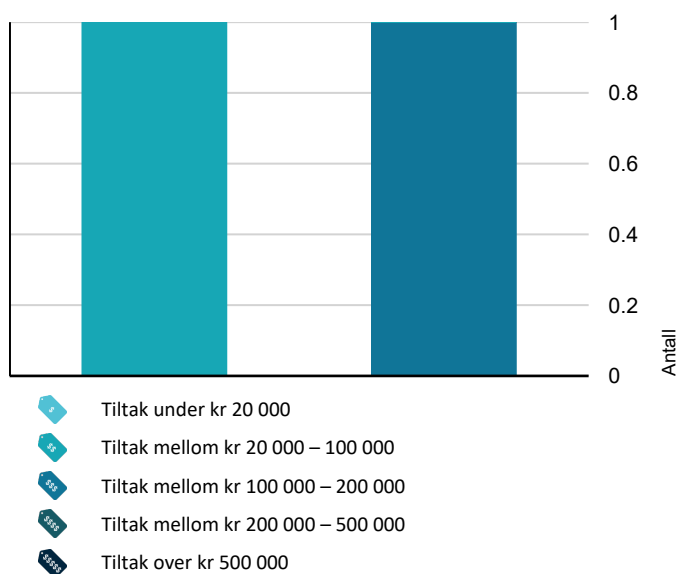
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
2009

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med dobbelkrummet betongstein. Taktekking er vurdert fra bakkeplan. Taktekking var snødekt på befaringsdagen, noe som vanskeliggjør muligheten for inspeksjon.

Selger opplyser at det var lekkasje rundt pipe i 2021. Lekkasjen ble utbedret av fagmann, og det har ikke vært lekkasje fra tak i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På synlige overflater er det observert noe avskalling av maling på vindskier og israftet, samt noe svertesopp på vindskier. Selger opplyser at det er noe mose på taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking og tilstand på vindskier og israftet når taket er snøfritt.

Avskalling av maling og svertesopp på vindskier kan føre til redusert levetid og økt risiko for råteskader.

Mose på taket bør fjernes for å unngå fuktansamling og skade på taktekkingen.

Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l. Selger opplyser at det ble montert ny pipehatt i 2021. Ellers er takrenner og beslag fra byggeår. Det meste av takrenner og beslag var snødekt på befaringsdagen, noe som vanskeliggjør muligheten for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier for å sikre at feiing kan utføres forskriftsmessig og for å unngå fyringsforbud. Det anbefales å vurdere montering av snøfangere på taket for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for snøras, selv om det ikke var krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Veggkonstruksjon

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med stående trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svertesopp på trekledning og på lister rundt dører og vinduer. Det er også avskalling av maling på kryss på gavlvegger. Musebånd er montert nederst bak trekledningen, men det er stedvis for stor åpning i musebåndet. Dette har ført til at det er observert mus på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres rengjøring og behandling av svertesopp på trekledning og lister for å hindre videre soppvekst og forringelse av materialene. Avskallet maling på kryss bør utbedres og overflatebehandles for å beskytte treverket mot fukt og råte.

Musebåndet bør ettersees og tettes der det er for store åpninger for å hindre at mus tar seg inn i konstruksjonen, da dette kan føre til skader på isolasjon og andre bygningsdeler.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av prefabrikkerte W-takstoler. Det er tilkomst til loft fra luke i tak i gang.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

På loftet er det eldre fuktmerker i undertaket rundt pipen, samt at det er observert utettheter i platen/dampspærren rundt rørgjennomføringer. Dette kan medføre redusert funksjon av dampspærren, som skal hindre fuktvandring fra inneluften til takkonstruksjonen. På loftet er det også observert tegn til mus. Mot raftet er luftespaltene over isolasjonen sammenklemt, noe som øker risikoen for kondensering og isdannelse på taket.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Det bør utbedres utettheter i dampspærren, spesielt rundt rørgjennomføringer, for å sikre at fukt ikke trenger inn i takkonstruksjonen. Luftespaltene mot raftet bør åpnes slik at ventilasjonen forbedres, for å redusere risiko for kondens og isdannelse. Eldre fuktmerker rundt pipen bør følges opp med nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle aktive lekkasjer eller skader. Tiltak bør også vurderes for å hindre mus i å komme inn på loftet, da dette kan medføre ytterligere skader på konstruksjonen. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, råte, muggdannelse og redusert levetid på takkonstruksjonen.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig er det registrert svertesopp på lister rundt vinduene. Enkelte vinduer går noe tregt ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lister rundt vinduene bør rengjøres og behandles for å fjerne svertesopp, for å hindre videre vekst og mulig skade på treverket. Vinduer som går tregt bør justeres eller smøres for å sikre god funksjon og forhindre unødvendig slitasje.

TG 2 Dører

Det er ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig er det registrert svertesopp på lister rundt vinduene. Ellers er det i hovedsak kun observert normal elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svertesopp på lister rundt vinduene bør fjernes, og det bør vurderes behandling med egnet middel for å hindre videre vekst. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere soppvekst og forringelse av treverket.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre. Selger opplyser at det av fagmann ble bygget ny terrasse i 2022. Terrassen var snødekt på befaringsdagen, noe som vanskeliggjør muligheten for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På synlige overflater er det observert gjenstående arbeid med maling og beis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse når den er snøfri for å få full oversikt over tilstanden.

Gjenstående arbeid med maling og beis bør ferdigstilles for å beskytte treverket mot fukt og forringelse, og for å unngå økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 2 Utvendige trapper

Ved inngangsdør er det terrasseplattning i tre, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasseplattningen bærer preg av elde og slitasje, og overflatene er slitt. Det er også registrert noe skjevhet i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrasseplattningen bør vedlikeholdes eller utbedres for å forlenge levetiden og sikre trygg bruk. Dersom skjevhetene ikke utbedres, kan dette medføre ytterligere skade på konstruksjonen og økt risiko for ulykker.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Arbeid utført i forbindelse med montering av gulv, vegger og listverk er stedvis grovt og ufagmessig utført. Laminatgulvet er ufagmessig lagt, da skjøtene ligger for tett eller etter hverandre, noe som øker risikoen for glipper og sprekker i gulvet.

Det er fuktmerker i himlingene rundt takventiler. Fuktmerkene har oppstått som følge av at ventilasjonsanlegget i boligen har vært ute av drift over lengre tid, noe som har ført til kondensering i ventilasjonsrørene.

Det er stedvis hull og merker på vegger etter bruk og tidligere innredning, samt merker etter hund. Det mangler lister på bod.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk. Uprofesjonelt utført gulvlegging kan føre til glipper og sprekker, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på gulvet. Fuktmerker i himlingene bør undersøkes nærmere og utbedres for å hindre videre fuktskader og mulig muggdannelse. Hull og merker på vegger samt manglende lister bør utbedres for å opprettholde god innemiljøkvalitet og estetisk standard.



⚠ TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen er oppført over støpt plate på mark. Det er etasjeskillere av tre mellom 1. etg. og loft.

Vurdering av avvik:

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

Betongdekkete fremstår som noe grovt og ujevnt støpt, dette da det er en del ujevnheter og høydeforskjeller på laminatgulv.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

⚠ TG 2 Pipe og ildsted

Det er pipe i pusset leca e.l. Det er sotluke i stue. Det er ikke montert ildsted i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skal pipen tas i bruk, må det monteres stigtrinn for feier på tak, samt brannhemmende plate på gulv under sotluken. Det gjøres oppmerksom på at montering av vedovn i boligen er et meldepliktig tiltak. Det er registrert noen skader på murpussen på hjørnene av pipen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å utbedre avvikene bør det monteres stigtrinn for feier på taket og brannhemmende plate på gulvet under sotluken før pipen tas i bruk, for å ivareta sikkerheten og oppfylle gjeldende forskriftskrav. Eventuelle skader på murpussen på hjørnene av pipen bør utbedres for å forhindre videre forringelse og sikre pipens funksjon og levetid. Montering av vedovn er meldepliktig, og nødvendige tillatelser må innhentes før installasjon for å unngå ulovlig bruk og potensiell brannfare.

⚠ TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er noen løse eikelister på terskler, samt noe malingssøl på terskler. Dørterskler er også slitt, og på døren i entreen er det skrapemerker på dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Løse eierlister bør festes, og malingssøl samt slitasje på terskler og dørblad bør utbedres for å sikre funksjon og estetikk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje og skade oppstå, noe som kan redusere levetiden på dørene og gi et dårligere inntrykk av boligen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad sist renoveret av fagfolk i 2022 iflg. selger. Badet er innredet med servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv og våtromsplater på vegger. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er fremvist i form av faktura.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del merker og flekker etter silikon på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Merker og flekker etter silikon på veggene bør fjernes eller utbedres for å opprettholde et pent og hygienisk våtrom. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert estetisk kvalitet og vanskeliggjøre renhold.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

I skapet under servanten er det observert at det mangler membran eller mansjett rundt rørgjennomføringen i vegg. Dette medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Sluket er plassert under dusjkabinett, noe som gir begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. På befaringsdagen ble det observert at sluket ikke har vært rensert på flere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres membran eller mansjett rundt rørgjennomføringen for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Sluket bør gjøres lettere tilgjengelig for inspeksjon og regelmessig rengjøring for å redusere risikoen for tette avløp og fuktskader. Manglende tiltak kan føre til skjulte fuktskader og kostbare utbedringer på sikt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9%.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

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

Vurdering av avvik:

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

Arbeid utført på vaskerom er generelt ufagmessige utført. Det er fuktskader på vegg under vaskekum, og det er fuktmerker i tak, rundt takventil. Fuktmerker på vegg antas å skyldes vannsøl fra vaskekum, og fuktmerker i tak sees i sammenheng med fukt- og kondensvann fra ventilasjonsanlegget. Det er ikke synlig membran i sluk, noe som kan føre til at gulv ikke er tett. Gulvet er også tilnærmet flatt, og det er således lite fall til sluk. Det er også glipper/mellomrom i veggghjørner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tetthet og funksjon. Fuktskader på vegg og tak må utbedres, og det bør etableres tilfredsstillende membranløsninger og fall til sluk for å hindre vannskader.

Manglende eller feil utførelse av membran og utilstrekkelig fall til sluk medfører økt risiko for lekkasjer, fuktskader og følgeskader i konstruksjonen. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utført arbeid dersom dette finnes, for å redusere usikkerhet rundt utførelsen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > VASKEROM

! 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.

Det er fuktskader på vegg og fuktmerker i himling.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, fra byggeår. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er laminat på gulv. I 2021 ble det montert nye skap på vegg mot stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken bærer preg av noe elde og slitasje. Det er merker, sår og tegn til fuktsvelling på skapdører. Det gjenstår også arbeid med maling av veggene bak kjøleskapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skapdører med merker, sår og fuktsvelling bør utbedres eller byttes for å hindre videre skadeutvikling og redusert levetid på innredningen. Veggene bak kjøleskapet bør ferdigstilles med maling for å sikre et helhetlig og beskyttet overflate.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Det er vannrør med inntak i plast, med stoppekran i samleskap på badet. Det er rør-i-rør-system, samt noe kobberør i bygget. Samleskapet for rør-i-rør-systemet er plassert på vaskerom, med korrekt drenering av vann til gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

I skapet under vaskekummen på kjøkkenet er det observert at det mangler tettemuffer i enden av varerørene. Dette medfører økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje fra vannrørene.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å hindre at eventuelt lekkasjevann fra vannrørene kan trenge ut i omkringliggende konstruksjon.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På loft er det observert at et avløpsrør er tettet igjen med et dekklokk. Det er ukjent hva dette avløpsrør er, men normalt skal slike avløpsrør føres utover tak. Dette da slike avløpsrør normalt blir benyttet til utlufting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløpsrør bør kontrolleres av fagkyndig. Det bør undersøkes nærmere hva avløpsrøret på loftet har vært brukt til, og om det er behov for å føre det ut over tak som utlufting. Dersom utluftingen ikke er korrekt utført, kan det oppstå luktproblemer, trykkproblemer i avløpssystemet og risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsmotor er plassert i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er flere steder i boligen observert fuktmerker i himling rundt takventiler, noe som sees i sammenheng med fukt- og kondensvann fra ventilasjonsanlegget. Dette kan skyldes at anlegget over en lengre periode har vært ute av drift. Hvis et ventilasjonsanlegg ikke er i drift, vil det kunne dannes fukt- og kondensvann i ventilasjonsrør, som igjen kan føre til fuktskader på rør og omkringliggende konstruksjoner. Det er også observert at det er en del støv i ventiler, noe som tyder på at anlegget har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres grundig rengjøring og vedlikehold av ventilasjonsanlegget, samt kontroll av ventilasjonsrør og tilhørende komponenter for å avdekke eventuelle fuktskader. Dersom det avdekkes skader, må nødvendige utbedringer utføres for å hindre videre fukt- og kondensproblemer, som kan føre til skade på bygningskonstruksjoner og redusert innneklima.

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er montert sentralstøvsuger i boligen. Motor til støvsuger er plassert i bod.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Selger opplyser at sentralstøvsuger ikke har vært i bruk på flere år, og det er således uvisst om støvsuger fungere som den skal.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres funksjonstest av sentralstøvsugeren for å avdekke eventuelle feil eller mangler, da det er usikkert om anlegget fungerer som det skal. Konsekvensen av manglende funksjon kan være at støvsugeren ikke kan benyttes, og eventuelle skjulte feil kan medføre behov for reparasjon eller utskifting.

! TG 1 Varmesentral

Det ble montert varmepumpe i boligen i 2021 ifølge selger. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpen var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Selger opplyser at det sist ble utført service på varmepumpen i 2024.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, fra byggeår, er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmegang og brann.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod. Selger opplyser at det ble gjort noen endringer på EL- anlegget i forbindelse med arbeid utført på bad i 2022. I 2021 ble det lagt opp en ny kurs til varmepumpen. Ellers er EL- anlegget fra byggeår.

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.
2009
 3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
 4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det mangler dokumentasjon og samsvarserklæring på alt utført arbeid. 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, brannstilløp 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

Tilstandsrapport

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. Stedvis utskiftninger og oppgraderinger bør påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov. Det er også observert at det er 2. stk. taklamper som ikke fungerer, og disse må påregnes skiftet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Boligen er oppført over støpt plate på mark. Det er på befaringsdagen ikke observert tegn til setninger, utover det som kan vurderes som normalt tatt byggeår i betraktning.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering fra bygger, bestående av drenerende masser og drensør i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selger opplyser at det for noen år siden var problemer med dreneringen i gårdsplassen, noe som førte til utglidning av masser. Drenering og gårdsplass skal være utbedret av fagperson, men dokumentasjon på utførelsen mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført dreneringsarbeid og utbedring av gårdsplassen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidets kvalitet og utførelse, noe som kan øke risikoen for fremtidige fukt- og setningsskader.

! TG IU Terrengforhold

Svakt skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Selger opplyser imidlertid at plenen ute ikke er helt flat, den er litt ujevn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri, for å kunne vurdere terrengforholdene og sikre at overflatevann ledes bort fra bygningen. Manglende vurdering kan medføre økt risiko for fuktbelastning på grunnmur og konstruksjon.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger iflg. selger. Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende målinger og radonsperre medfører økt risiko for helseskader. Det anbefales også å innhente ytterligere geoteknisk vurdering med hensyn til kvikkleireskred, da eiendommen ligger i et aktsomhetsområde.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

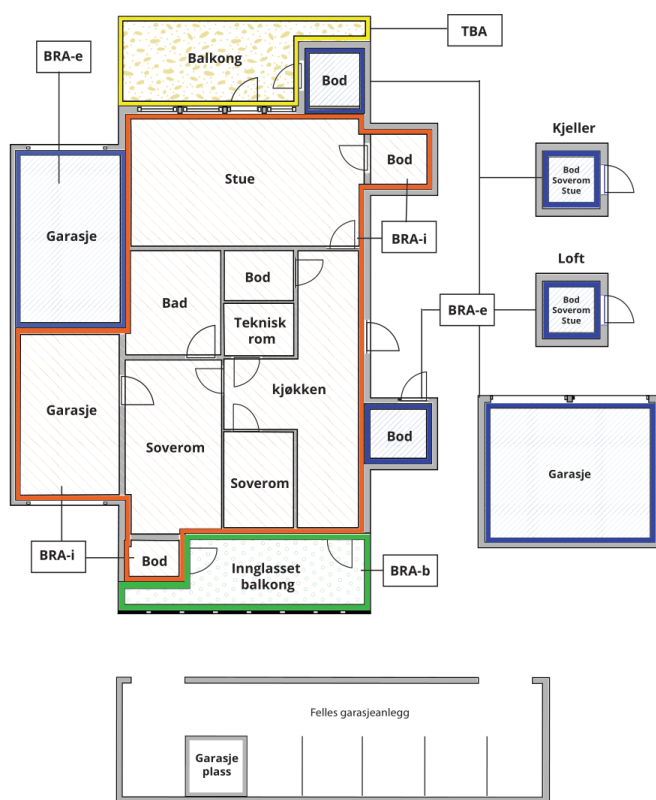
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller 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 bod
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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	127			127	25
SUM	127				25
SUM BRA	127				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, stue, kjøkken, gang, bad, vaskerom, 4 soverom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: I 2022 ble badet renoveret og i 2022 ble det bygget en ny terrasse. I 2021 ble det montert ny pipehatt på tak, samt at det ble montert en varmepumpe i boligen. Selger opplyser at alt arbeid utført i 2021 og i 2022 ble gjort av fagfolk.

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	123	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Evelyn Karin Stenberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	203	99		0	731.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Steinset 5

Hjemmelshaver

Stenberg Evelyn Karin

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.02.2026		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	24.09.2009		Gjennomgått	6	Nei
Ferdigattest	04.11.2009		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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