

Tilstandsrapport



Enebolig



Sommerroveien 3 , 3085 HOLMESTRAND



HOLMESTRAND kommune



gnr. 80, bnr. 174

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 31.08.2026

Rapportdato: 10.09.2026

Oppdragsnr.: 12224-1711

Eiendomsverdi ref nr: MD5131

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet 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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en eneboligen med opprinnelse fra 1968. Boligen er oppført i tre over grunnmur i pusset betongblokker e.l. Garasje fra 2000 er oppført i tre over terreng. Bak garasjen er det oppført en frittliggende brakke med bærende konstruksjoner i stål. Det er trekledning på yttervegger. Brakka ble oppført i 2025 iflg. selger. Innvendig areal er målt til 19 m². Selger opplyser at brakka vurderes solgt, og det er på befaringsdagen uvisst om brakka skal følge eiendommen ved et eventuelt salg.

Eiendommen fremstår med preg av elde og slitasje, og som det fremkommer av rapporten er det behov for en del utbedringer og utskiftninger. Det er også gjenstående arbeid i kjeller og på EL-anlegget som må påregnes ferdigstilt. 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: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfaltshingel, med takrenner og nedløp er av metall. Alder på taktekkingen, takrenner og nedløp er ukjent, men de er av eldre dato. Taket er et saltak med W-takstoler i tre og undertak av rupanel. Det er kaldtloft. Det er tilgang til loft fra luke i himling på soverom.

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med stående og liggende trekledning, fra byggeår. Selger opplyser at trekledning sist ble malt i 2024. Det er malte vinduer med 1-lags glass. Vinduer er i hovedsak fra byggeår, men det er montert et nytt vindu i kjelleren i 2024. Det er inngangsdør i tre, fra 2025 og terrassedør i tre, fra 1991.

Terrasser i tre over terreng. Alder på terrassene er ukjent, men de fremstår som av eldre dato. Selger opplyser at terrassegulv ble vasket og beiset på nytt i 2026.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med parkett og laminat. I kjellerboder er det gulv av betong. Overflater er i hovedsak av eldre dato. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Himlingene har malte plater og trepanel. Deler av veggene er pusset opp og malt ved behov. Ellers er deler av overflatene av eldre dato. I kjelleren er det i perioden 2025 til 2026 satt i gang arbeid med fornying av overflater på vegger og gulv. Dette da det var tilbakeslag av avløpsvann 2025.

Det er mursteinspipe, vedovn og sotluke/feiluke i boligen. Vedovnen er plassert i stue, og sotluken er plassert i kjeller. Ifølge tidligere tilstandsrapport ble det montert ny vedovn ca. 2016. For øvrig er pipe og sotluke fra byggeåret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i kjeller. Rommet er opprinnelig en bod, som ble innredet som bad ca. 2018 ifølge tidligere tilstandsrapport. Rommet er innredet

med servant, toalett og dusjkabinett. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Rommet fremstår som grovt innredet, med malt betonggulv og malte murflater på vegger.

Vaskerom i kjeller, fra byggeår. Innredet med vaskeku, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Rommet fremstår som grovinnredet med malt betonggulv og malte murflater på vegger.

Bad i 1. etg. sist pusset opp i 2004 iflg. selger. Badet er innredet med servant, vegghengt toalett og dusjkabientt. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er trepanel i tak.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, fra byggeår. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv. Selger opplyser at skapfronter ble malt på nytt i 2023.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Stoppekrane er plassert i kjellerbod. Vannrør er i hovedsak fra byggeår, men det er observert at det er foretatt noe utskiftninger. Det er avløpsrør av støpejern og noe plast. Avløpsrørene er fra byggeåret og av eldre dato. Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2025, plassert i vaskerom. Selger opplyser at varmtvannsberederen ble montert i 2026.

Det er periodisk mekanisk ventilasjon fra kjøkken og bad. Ellers er det naturlig ventilasjon med ventiler i vegger.

Det ble montert varmepumpe i boligen i 2007 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 1. etasje. I 2019 ble det lagt nye varmekabler på badet i 1. etasje, samt at det ble skiftet noen ledninger, stikkontakter o.l. i kjeller og på kjøkken. Ifølge tidligere tilstandsrapport ble sikringsskapet oppgradert i 2020. I 2026 er det montert lader for elbil. Det er montert en billader på husveggen og en på garasjeveggen. Ellers er deler av el-anlegget fra byggeår og av eldre dato.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

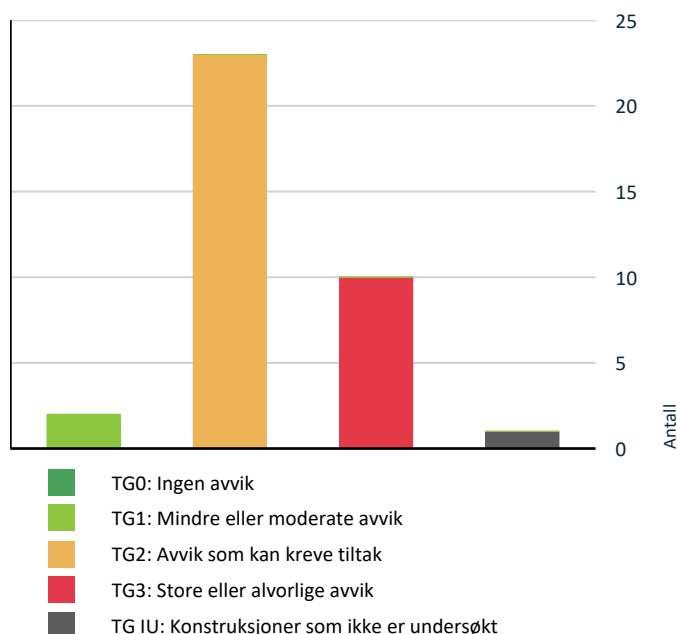
Kjeller er opprinnelig godkjent med boder/lagringsrom/tilleggsdel, bruken i dag samsvarer ikke med dette, da deler av kjeller er benyttet som hoveddel/beboelse. Denne endringen er søknadspliktig.

Garasje

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

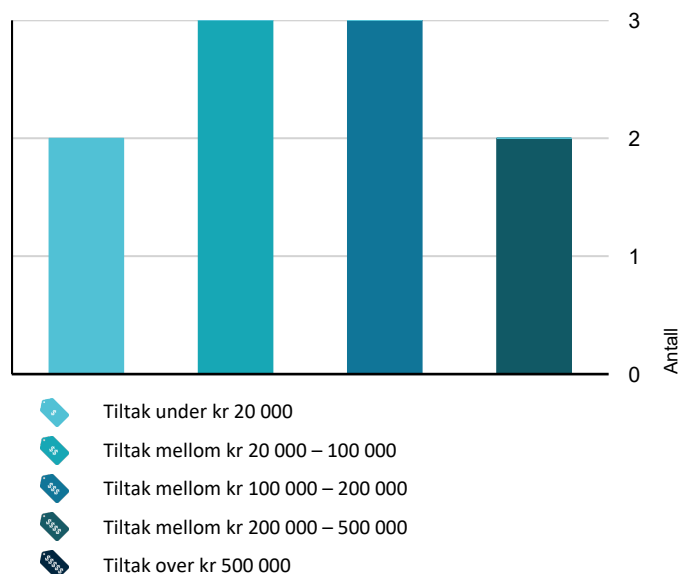
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse og der normal restlevetid er marginal.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - [Gå til side 1](#)

! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
!	Utvendig > Ytterdører - 1	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
!	Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler samsvarserklæring for det meste av anlegget. Det er kun fremvist samsvarserklæring for arbeid utført i 2019. Manglende samsvarserklæring for arbeid utført etter 1.1.1999 er et avvik i henhold til dagens krav.
- På befaringsdagen gjensto det diverse arbeid på el-anlegget, blant annet i kjelleren og i forbindelse med opplegg av strøm til elbillader på vegg til garasjen. Selger opplyser at deler av arbeidet utført i senere tid er gjort som egeninnsats, noe som ikke er tillatt etter dagens regelverk.
- ! I kjelleren er det montert et vindu som er ment som rømningsvei, men vinduet er plassert for høyt på vegg. Avstanden opp til vinduet er ca. 1,2 meter. Dagens krav tillater ikke høyde over 1 meter.
- ! Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarsler) i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging. Røykvarsler i 1. etasje er fjernet i senere tid.
- ! Brannslukker er av eldre dato og bør kontrolleres for funksjonalitet og eventuelt byttes ut i henhold til gjeldende forskrifter.
- ! Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltshingel og er besiktiget både fra taket og fra bakkeplan. Alder på taktekkingen er ukjent, men den fremstår som av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er mosegrodd og slitt, og det er tegn til noe fuktskader nederst på vindskier.

Tilstandsgrad 2 er også satt som følge av alder, da normal levetid vurderes å være oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Når vannrette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Mose og fuktskader på vindskier bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling, eventuelt bør det legges ny taktekking.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Alder på takrenner og nedløp er ukjent, men de er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Takrenner og beslag bærer preg av elde og slitasje. Det er stedvis tegn til rust, og det er noe avskalling av maling/belegg.

Tilstandsgrad 2 er også satt som følge av alder, da normal levetid vurderes til å være oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Takrenner og beslag bør vedlikeholdes og eventuelt skiftes ut for å forhindre lekkasjer og videre forringelse. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrenging og følgeskader på bygningens konstruksjon.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med W-takstoler i tre og undertak av rupanel. Det er kaldtloft. Det er tilgang til loft fra luke i himling på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er også noen eldre fuktmerker i undertaket, men det ble på befaringsdagen ikke målt fukt av betydning.

Tilstandsrapport

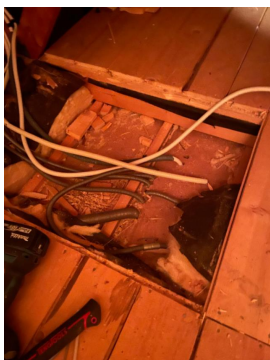
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at dampspærren er punktert, noe som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Det er også registrert flere skader og utettheter på vindtettduken over isolasjonen.

- Luke til loftet er utett med hensyn til varmetap og luftlekkasjer. Det anbefales at luken skiftes for å bedre tettheten og redusere varmetap.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen.
Begrenset ventilering kan føre til kondens og økt risiko for fuktskader over tid, selv om det ikke ble målt forhøyede fuktverdier ved befaringen. Eldre fuktmerker bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle endringer eller nye fuktproblemer.
- Det bør utbedres punkteringer i dampspærren og skader/utettheter i vindtettduken for å sikre at konstruksjonen fungerer som forutsatt. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, redusert isolasjonsevne og mulige følgeskader på takkonstruksjonen.
- Det anbefales å skifte loftsluken for å bedre tettheten og redusere varmetap samt luftlekkasjer.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med stående og liggende trekledning, fra byggeår. Selger opplyser at trekledning sist ble malt i 2024.

Vurdering av avvik:

- Trekledningen bærer preg av noe elde og slitasje, og det er stedvis observert oppsprukket kledning.

Det er liten lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur, noe som øker risikoen for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Oppsprukket og slitt trekledning bør utbedres eller skiftes ut for å hindre at fukt trenger inn i konstruksjonen og forårsaker råte- eller fuktskader. Luftingen i nedre kant av kledningen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader i ytterveggene. Manglende eller utilstrekkelig lufting kan føre til opphopning av fukt og påfølgende skader på konstruksjonen.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 1-lags glass. Vinduer er i hovedsak fra byggeår, men det er montert et nytt vindu i kjelleren i 2024.

Vurdering av avvik:

- Vinduer bærer preg av elde og slitasje. Det er oppsprukket trevirke i karmene, samt tegn til fukt- og kondensskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres lokal utbedring av oppsprukket trevirke og eventuelle fukt- og kondensskader på vinduene.
Vinduer med mer omfattende skader eller redusert funksjon bør på sikt vurderes skiftet ut. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for videre forringelse av treverket, redusert isolasjonsevne, samt fare for råte og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Vindu på soverom, mot nordøst.

Vurdering av avvik:

- Vinduet på det ene soverommet er skadet, og det er vanskelig å åpne og lukke vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Vinduet må utbedres eller skiftes for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere skade. Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert brukervennlighet, økt varmetap og risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



! TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør i tre, fra 2025.

! TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Terrassedør i tre, fra 1991.

Vurdering av avvik:

- Det er på befaringstidspunktet i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men det er behov for noe vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres nødvendig vedlikehold på terrassedøren for å forhindre ytterligere slitasje og forlenge dørens levetid.

! TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

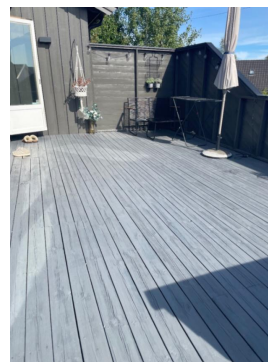
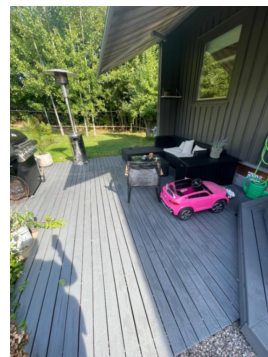
Terrasser i tre over terreng. Alder på terrassene er ukjent, men de fremstår som av eldre dato. Selger opplyser at terrassegulv ble vasket og beiset på nytt i 2026.

Vurdering av avvik:

- Terrassene bærer preg av noe elde og slitasje, og det er oppsprukket treverk på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av oppsprukket treverk for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og råte. Manglende utbedring kan føre til økt skadeomfang og redusert levetid på terrassene.



! TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bak garasjen er det oppført en frittliggende brakke med bærende konstruksjoner i stål. Det er trekledning på yttervegger. Brakka ble oppført i 2025 iflg. selger. Innvendig areal er målt til 19 m².

Vurdering av avvik:

- Det er registrert betydelige skjevheter i bygget, noe som sees i sammenheng med setninger i underliggende fundamenter/lecablokker. Dersom bygget skal tas videre i bruk, må brakka rettes opp for å unngå videre setninger, med påfølgende fare for skader på konstruksjoner.

Selger opplyser at bygget vurderes solgt, og det er på befaringsdagen uvisst om brakka skal følge eiendommen ved et eventuelt salg.

Konsekvens/tiltak

- Dersom bygget skal benyttes videre, bør det gjennomføres utbedring av fundament og oppretting av brakka for å hindre ytterligere setninger og skader på konstruksjonen. Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for ytterligere skjevheter og konstruksjonsskader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett og laminat. I kjellerboder er det gulv av betong. Overflater er i hovedsak av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Gulvene har riper, misfarging og slitasje. Det er stedvis gjenstående arbeid med lister og legging av gulv i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av riper og slitasje på gulvene for å bevare funksjon og estetikk. Gjenstående arbeid med lister og gulvlegging i kjelleren bør ferdigstilles for å unngå redusert brukskvalitet og risiko for ytterligere skader på underlaget.



TG 3 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Himlingene har malte plater og trepanel. Deler av veggene er pusset opp og malt ved behov. Ellers er deler av overflatene av eldre dato. I kjelleren er det i perioden 2025 til 2026 satt i gang arbeid med fornying av overflater på vegger og gulv. Dette da det var tilbakeslag av avløpsvann 2025.

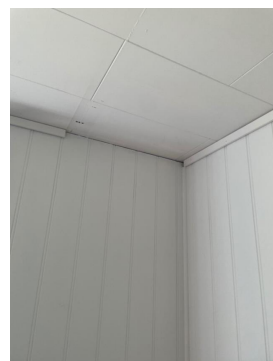
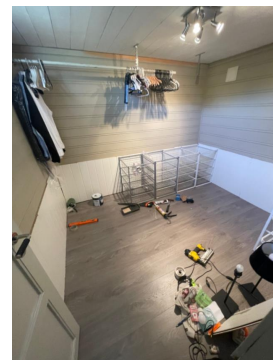
Vurdering av avvik:

- I kjelleren gjenstår det diverse arbeider med reetablering av vegger etter tilbakeslag av vann i 2025. Det er også noe gjenstående arbeid i 1. etasje etter fjerning av eldre plassbygde skap. Øvrige overflater bærer preg av noe elde og slitasje, og det er merker, skruehull o.l. på vegger etter bruk og innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør ferdigstilles reetablering av vegger i kjelleren etter tilbakeslag av vann for å unngå risiko for fuktskader og redusert inneklima. Gjenstående arbeid i 1. etasje etter fjerning av skap bør også fullføres for å sikre tilfredsstillende overflater. Eldre og slitte overflater kan medføre økt behov for vedlikehold og gir risiko for skjulte skader bak overflatene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er et trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm, samt at det er noe ujevnheter og knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Knirk i gulvet kan skyldes løse golvplanker eller undergulv. For å redusere knirk anbefales etterskruing av gulvet for å sikre at alle planker og undergulv er godt festet.

Konsekvensen av nivåforskjeller og ujevnheter er redusert komfort og brukervennlighet, samt økt risiko for snublefare.



Radon

Beskrivelse

Radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke i boligen. Vedovnen er plassert i stue, og sotluken er plassert i kjeller. Ifølge tidligere tilstandsrapport ble det montert ny vedovn ca. 2016. For øvrig er pipe og sotluke fra byggeåret.

Det er fremvist dokumentasjon på at pipe og ildsted sist ble kontrollert og funnet i orden av Vestfold Interkommunale Brannvesen 25.04.2023.

Vurdering av avvik:

- Eldre piper har ofte svekkede fuger i røykløpet, noe som kan medføre behov for utbedringer over tid. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold for å sikre forsvarlig funksjon og brannsikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for brann eller funksjonssvikt, da eldre piper ofte har svekkede fuger i røykløpet.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av kjelleren har innredet areal under terreng, noe som generelt anses som en risikokonstruksjon med tanke på innebygget fukt i yttervegger. I kjelleren er det laminatgulv på betong, plater på vegger samt vegger av pusset mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommets konstruksjon gjør dette unødvendig. På grunn av gjenstående arbeid mangler det enkelte plater på veggene, og det er derfor mulig å måle fukt direkte ned i bunnsvill.

Selger opplyser at det i 2025 var tilbakeslag av vann i kjelleren, som skyldtes en feil på det kommunale avløpsnett. Feilen på det kommunale nettet ble utbedret av kommunen. Fuktskadede materialer i kjelleren ble fjernet, og det ble foretatt sanering av fuktskader, mugg o.l. Dette arbeidet ble utført av fagfolk i regi av forsikringselskapet. Remontering av gulv og vegger er utført som egeninnsats av selger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv og vegger. Det er målt forhøyede fuktverdier i treverk/bunnsvill, samt indikert fukt i nedre del av murvegg og gulv. Det er stedvis observert saltutslag og avskalling av maling. Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen, samt sannsynligvis svekket effekt av drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å overvåke fuktutviklingen i kjelleren jevnlig og vurdere tiltak for å bedre drenering og fuktsikring dersom forholdene forverres, for å unngå ytterligere fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Remontering av gulv og vegger er utført som egeninnsats av selger. Konsekvensen er at utførelsen kan være mangelfull eller ikke fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader. Det anbefales at arbeidet vurderes og dokumenteres av fagperson.

I kjeller er det også diverse gjenstående arbeid som må påregnes ferdigstilt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

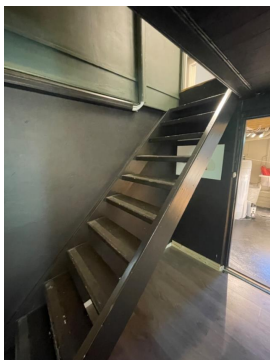
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

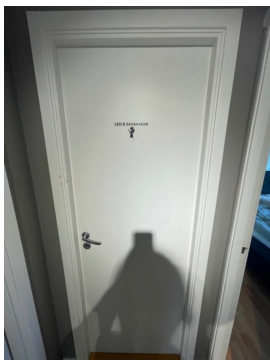
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Dørene bærer preg av noe elde og slitasje, og enkelte dører går tregt da de tar i karm eller terskel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres justering og eventuelt utskifting av dører med monteringsavvik eller skjevheter for å sikre funksjonell bruk og forhindre ytterligere slitasje.
- Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er at dørene kan bli vanskeligere å bruke, og slitasjen vil kunne øke over tid.



TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Skadedyr og fuktkrevende insekter.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det er eller har vært registrert skadedyr i form av skjeggkre eller lignende på badet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres tiltak for å bekjempe og forebygge skadedyr, for eksempel ved å kontakte skadedyrfirma for kartlegging og eventuell behandling. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for videre spredning av skadedyr.

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i kjeller. Rommet er opprinnelig en bod, som ble innredet som bad ca. 2018 ifølge tidligere tilstandsrapport. Rommet er innredet med servant, toalett og dusjkabinett. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Rommet fremstår som grovt innredet, med malt betonggulv og malte murflater på vegger. Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Arbeidene utført på badet fremstår som grovt utført. Gulvet er blant annet grovt og ujevnt støpt, og det er stedvis motfall på gulvet mot sluk. Det er indikert fukt i nedre del av vegger og gulv, samt saltutslag og avskalling av maling på veggene. Det er heller ikke etablert membran på vegger og gulv, utover at overflatene fra byggeåret er malt. Rommet er heller ikke oppvarmet. Våtrommet bør derfor oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. 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

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt fordi rommets konstruksjon gjør dette unødvendig. Vegger rundt badet er oppført i pusset betongblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er indikert noe fukt i nedre del av murvegg og gulv, samt at det stedvis er saltutslag og avskalling av maling. Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen, samt trolig noe svekket effekt på drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes tiltak for å utbedre dreneringen og hindre videre fuktinntrengning fra grunnen og gulv.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i kjeller, fra byggeår. Innredet med vaskeum, varmtvannsbereider og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Rommet fremstår som grovinnredet med malt betonggulv og malte murflater på vegger. Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Vaskerommet bærer preg av elde og slitasje. Det er indikert fukt i nedre del av vegger og gulv, samt saltutslag og avskalling av maling på veggene. Det er ikke etablert membran på vegger og gulv, utover at overflatene fra byggeåret er malt. Rommet er ikke oppvarmet. Det er stedvis sprekker og riss i murpuss på vegger, samt manglende murpuss enkelte steder. Vaskerommet mangler ventilasjon, noe som vil føre til for høye fuktverdier i omkringliggende konstruksjoner. Våtrommet bør derfor oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt fordi rommets konstruksjon gjør dette unødvendig. Vegger rundt vaskerommet er oppført i pusset betongblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er indikert noe fukt i nedre del av murvegg og gulv, samt at det stedvis er saltutslag og avskalling av maling. Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen, samt trolig noe svekket effekt på drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes tiltak for å forbedre dreneringen rundt bygningen og utbedre skader på murvegg og gulv.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i 1. etg. sist pusset opp i 2004 iflg. selger. Badet er innredet med servant, vegghengt toalett og dusjkabientt. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er trepanel i tak. Våtrommet er opplyst å være oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- I 2019 ble det lagt nye gulvfliser og varmekabler over eldre overflater. Ifølge selger ble dette utført etter at det tidligere har vært vannlekkasje fra badet. Selger opplyser videre at det, som et forebyggende tiltak mot lekkasje fra sluk, er påført et ekstra lag med membran rundt sluket. Det opplyses at flere lag med tette sjikt/membran øker faren for fukt- og kondensskader.

På vegger er det stedvis observert skruehull etter tidligere innredning, og under servant er det observert at det ikke er benyttet membran/mansjetter rundt rørgjennomføringer i vegger. Skruehull og manglende membran rundt rørgjennomføringer fører til at veggene ikke er tette. Vegghengt toalett har ikke drenshull nederst mot gulv. Ved eventuell vannlekkasje fra innebygget sistene vil lekkasjen være vanskeligere å oppdage. Det er montert en håndklettørker på vegg, men denne er løs. Det er også lite fall til sluk, samt at det mangler oppkant på membran ved dør. Spylefunksjonen til toalettet fungerer heller ikke. Våtrommet må derfor oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

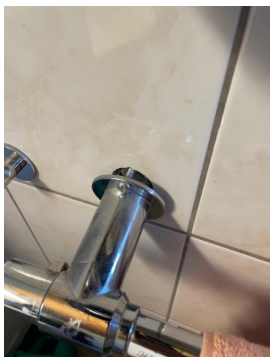
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt fordi rommets konstruksjon gjør dette unødvendig. Det er imidlertid foretatt fuktmåling fra vaskerommet, gjennom åpning i himlingen, rett under sluk.

Vurdering av avvik:

- Det ble på befaringsdagen ikke målt fukt i treverk rundt sluk, men det er synlige fuktmerker etter tidligere lekkasje. Som følge av at vegger ikke er tette, samt at det mangler oppkant på membran ved dør, er det fare for fuktskader ved eventuelle vannlekkasjer fra badet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tett veggkonstruksjon og oppkant på membran ved dør for å redusere risikoen for fuktskader ved fremtidige vannlekkasjer fra badet. Synlige fuktmerker etter tidligere lekkasje indikerer at det kan ha oppstått skader i konstruksjonen, og det anbefales derfor å undersøke omfanget nærmere for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

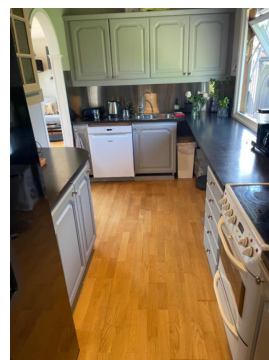
Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, fra byggeår. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv. Selger opplyser at skapfronter ble malt på nytt i 2023.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet bærer preg av elde og slitasje, med stedvis hakk og merker på dører, benkeplate og lignende. Det er flere skjeve skapdører, samt eldre fuktmerker i skapet under vasken. Parkettgulvet er ripet og slitt, og det er rustskader på avløpsrør i skap under vaskekummen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør påregnes lokal utbedring eller utskiftning av skadede og slitte deler for å hindre ytterligere skadeutvikling og sikre funksjonalitet. Skjeve skapdører bør justeres. Eventuelt bør det vurderes ny kjøkkeninnredning og oppgraderinger av overflater på vegger og gulv.



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut, av eldre dato/byggeår.

Vurdering av avvik:

- Eldre kjøkkenventilatorer har lavere effekt enn dagens anbefalinger. Ved oppgradering av kjøkken anbefales det å montere en ny kjøkkenventilator.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere en ny kjøkkenventilator med tilstrekkelig kapasitet ved oppgradering av kjøkkenet, for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og redusere risiko for dårlig luftkvalitet og fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Stoppekran er plassert i kjellerbod. Vannrør er i hovedsak fra byggeår, men det er observert at det er foretatt noe utskiftninger.

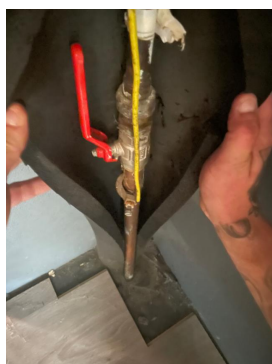
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



! TG 3 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og noe plast. Avløpsrørene er fra byggeåret og av eldre dato.

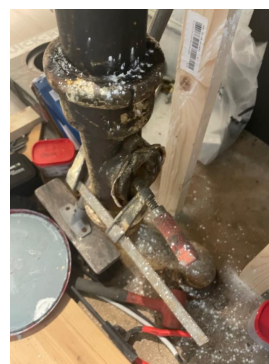
Vurdering av avvik:

- Avløpsrør av støpejern er rustskadet, og det er observert skade/utettheter på stakeluke i kjeller. På befaringsdagen var stakeluke festet/tettet igjen med en skrutvinge, men dette vurderes å være en svak og midlertidig løsning. Tilstandsgrad 3 er også satt som følge av alder, da normal levetid nærmer seg oppbrukt.
- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsrørene bør skiftes ut, og stakeluke må utbedres med en varig og fagmessig løsning for å hindre lekkasjer. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for vannlekkasjer, fuktskader, luktproblemer og plutselige rørbrudd, noe som kan medføre omfattende følgeskader på bygningen.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er periodisk mekanisk ventilasjon fra kjøkken og bad. Ellers er det naturlig ventilasjon med ventiler i vegger.

Beskrivelse

Det ble montert varmepumpe i boligen i 2007 iflg. selger. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpe var i bruk og fungerte på befaringsdagen.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Selger opplyser at det ikke har vært utført service på varmepumpen siden før 2021. Manglende service medfører økt risiko for driftsstans og redusert effekt. Tilstandsgrad 2 er også satt som følge av alder, da normal levetid nærmer seg oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at varmepumpen får utført service av kvalifisert fagperson for å sikre optimal drift og forlenge levetiden. Manglende service og høy alder medfører økt risiko for driftsstans, redusert effekt og behov for utskifting.

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2025, plassert i vaskerom. Selger opplyser at varmtvannsberederen ble montert i 2026.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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 for å unngå risiko for varmgang og brann. Manglende forskriftsmessig tilkobling kan medføre økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.



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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i 1. etasje. I 2019 ble det lagt nye varmekabler på badet i 1. etasje, samt at det ble skiftet noen ledninger, stikkontakter o.l. i kjeller og på kjøkken. Ifølge tidligere tilstandsrapport ble sikringsskapet oppgradert i 2020. I 2026 er det montert lader for elbil. Det er montert en billader på husveggen og en på garasjeveggen. Ellers er deler av el-anlegget fra byggeår og av eldre dato. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.

Vurdering av avvik:

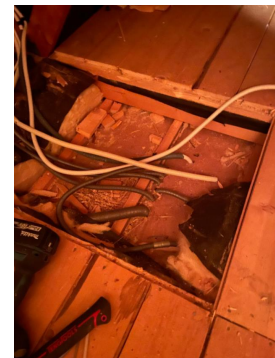
- Det mangler samsvarserklæring for det meste av anlegget. Det er kun fremvist samsvarserklæring for arbeid utført i 2019. Manglende samsvarserklæring for arbeid utført etter 1.1.1999 er et avvik i henhold til dagens krav.

På befaringsdagen gjensto det diverse arbeid på el-anlegget, blant annet i kjelleren og i forbindelse med opplegg av strøm til elbillader på vegg til garasjen. Selger opplyser at deler av arbeidet utført i senere tid er gjort som egeninnsats, noe som ikke er tillatt etter dagens regelverk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes samsvarserklæring for alt arbeid utført etter 1.1.1999. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for feil og brannfare.

Arbeid som er utført som egeninnsats er ikke tillatt etter dagens regelverk, og det er økt risiko for mangelfull eller ufagmessig utførelse, samt manglende dokumentasjon. Det anbefales at alt arbeid utført som egeninnsats vurderes og dokumenteres av autorisert elektroinstallatør, for å redusere risikoen for skjulte feil og fremtidige skader. Utskiftninger og oppgraderinger må påregnes, og det må påregnes å ferdigstille alt påbegynt arbeid.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold.

Vurdering av avvik:

- I kjelleren er det montert et vindu som er ment som rømningsvei, men vinduet er plassert for høyt på vegg. Avstanden opp til vinduet er ca. 1,2 meter. Dagens krav tillater ikke høyde over 1 meter.

Tilstandsrapport

- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging. Røykvarslere i 1. etasje er fjernet i senere tid.
- Brannslukker er av eldre dato og bør kontrolleres for funksjonalitet og eventuelt byttes ut i henhold til gjeldende forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Rømningsvinduet bør senkes eller det bør etableres en fast og sikker løsning som gjør det mulig å benytte vinduet som rømningsvei i henhold til gjeldende krav. Konsekvensen av dagens løsning er at rømningsveien kan være vanskelig å benytte i en nødsituasjon, noe som medfører økt risiko for personskade ved brann eller andre hendelser.
- Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varslings og økt sikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av leirholdige masser. Det er gjort observasjoner i kjeller og i bygget generelt som tyder på noe setninger. Setningene sees i sammenheng med noe riss i grunnmur, samt skjeve og ujevne gulv.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår bestående av påstrykningsmasse med betongrør e.l. i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Dreneringen er svekket som følge av alder og byggemetode. Svekket effekt på drenering sees i sammenheng med at det er indikert fukt i nedre del av murvegg og gulv, samt at det stedvis er saltutslag og avskalling av maling på vegger. Det ble også målt for høye fuktverdier i treverk i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Dreneringen bør skiftes ut eller utbedres for å sikre tilstrekkelig fuktsikring av kjeller og grunnmur.
- Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, forringelse av konstruksjonen, samt videre utvikling av saltutslag og avskalling av maling.
- Vedvarende høye fuktverdier kan også føre til råte og muggsopp, noe som kan påvirke innneklimaet negativt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker, med stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis noe riss i grunnmuren. Dette sees i sammenheng med jordtrykk, samt noe eldre setninger i grunn og fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Riss i grunnmuren bør tettes for å hindre vann- og fuktinntrengning, som kan føre til videre utvikling av skader eller nye setningsskader i konstruksjonen. Videre bør tilstanden følges opp over tid for å avdekke eventuell forverring.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er tilnærmet flat, men ligger i et svak skrående terreng.

Vurdering av avvik:

- Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Foran vindu i kjeller er det laget en grop i terrenget, som kan samle opp snø og vann.

- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer slik at terrenget heller bort fra bygningen, spesielt foran kjellervinduet hvor det er en grop som kan samle snø og vann.

Dette bør gjøres for å unngå at overflatevann ledes inn mot grunnmuren, noe som kan føre til fuktinntrengning og påfølgende skader i kjeller og grunnmur.

- Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av støpejernsrør fra 1968 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter fra 1968 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Vann- og avløpsledninger bør kontrolleres av fagperson for å kartlegge tilstanden og vurdere behov for utskifting, da alder og type skjøter gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være plutselige lekkasjer eller vannskader, noe som kan medføre store kostnader og følgeskader på bygningen.

Septiktank

Beskrivelse

Det er en nedgravd septiktank på eiendommen, men denne er ikke lenger i bruk iflg. selger. Utover dette er ikke septiktanken videre vurdert eller undersøkt.

Oljetank

Beskrivelse

Det har tidligere vært parafinfyrr i boligen, men parafinovn er fjernet. På loft er det en eldre dagtank for parafin som ikke lenger er i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst at oljetanken skal være fjernet, men tilfredsstillende dokumentasjon på dette mangler.

Ifølge tidligere tilstandsrapport ble Nortank AS engasjert for en del år siden for å lokalisere eller fjerne oljetanken, men tanken ble den gang ikke funnet.

I kjelleren er det noen eldre parafinrør som ikke er fjernet, og som nevnt er det en dagtank for parafin på loftet. I henhold til dagens regelverk er det krav om at alt av eldre parafinanlegg som ikke lenger er i bruk skal fjernes, for å redusere faren for forurensning.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om saneringen er korrekt utført, med risiko for gjenværende forurensning eller ansvar ved eventuelle miljøskader.
- Om mulig bør det fremskaffes dokumentasjon på at oljetanken faktisk er fjernet. Eldre parafinrør i kjeller og dagtank på loftet bør fjernes i henhold til gjeldende regelverk, for å redusere risikoen for forurensning og eventuelle pålegg fra kommunen. Manglende dokumentasjon og ikke-fjernet anlegg medfører usikkerhet om det fortsatt finnes tank eller rester som kan utgjøre en miljø- og forurensningsrisiko.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler samsvarserklæring for det meste av anlegget. Det er kun fremvist samsvarserklæring for arbeid utført i 2019. Manglende samsvarserklæring for arbeid utført etter 1.1.1999 er et avvik i henhold til dagens krav.

På befaringsdagen gjensto det diverse arbeid på el-anlegget, blant annet i kjelleren og i forbindelse med opplegg av strøm til elbillader på vegg til garasjen. Selger opplyser at deler av arbeidet utført i senere tid er gjort som egeninnsats, noe som ikke er tillatt etter dagens regelverk.

- I kjelleren er det montert et vindu som er ment som rømningsvei, men vinduet er plassert for høyt på veggen. Avstanden opp til vinduet er ca. 1,2 meter. Dagens krav tillater ikke høyde over 1 meter.
- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarsler) i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging. Røykvarsler i 1. etasje er fjernet i senere tid.
- Brannslukker er av eldre dato og bør kontrolleres for funksjonalitet og eventuelt byttes ut i henhold til gjeldende forskrifter.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Det bør fremskaffes samsvarserklæring for alt arbeid utført etter 1.1.1999. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for feil og brannfare.

Arbeid som er utført som egeninnsats er ikke tillatt etter dagens regelverk, og det er økt risiko for mangelfull eller ufagmessig utførelse, samt manglende dokumentasjon. Det anbefales at alt arbeid utført som egeninnsats vurderes og dokumenteres av autorisert elektroinstallatør, for å redusere risikoen for skjulte feil og fremtidige skader. Utskiftninger og oppgraderinger må påregnes, og det må påregnes å ferdigstille alt påbegynt arbeid.

- Rømningsvinduet bør senkes eller det bør etableres en fast og sikker løsning som gjør det mulig å benytte vinduet som rømningsvei i henhold til gjeldende krav. Konsekvensen av dagens løsning er at rømningsveien kan være vanskelig å benytte i en nødsituasjon, noe som medfører økt risiko for personskade ved brann eller andre hendelser.
- Det anbefales å installere godkjente røykvarsler eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.
- Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2000

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse

Garasje fra 2000, oppført i tre over støpt plate på mark. Det er pappshingel på tak, med takrenner og nedløp i metall. Selger opplyser at yttervegger er isolert, men det er ikke isolasjon i tak/etasjeskillere.

Garasjen bærer preg av elde og slitasje, samt manglende vedlikehold. Garasjeporten er skadet som følge av blant annet fukt- og råteskader, og det er mye mose på tak. Det er montert en vedovn i garasjen, men denne må påregnes fjernet, da den blant annet er feilmontert. Plater o.l. som er montert på innvendige vegger og tak er grovt og ufagmessige utført, samt at det er diverse gjenstående arbeid. Tilstandsgrad på bygget slik det er i dag er TG 3, og utskiftinger og vedlikehold må påregnes utført.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

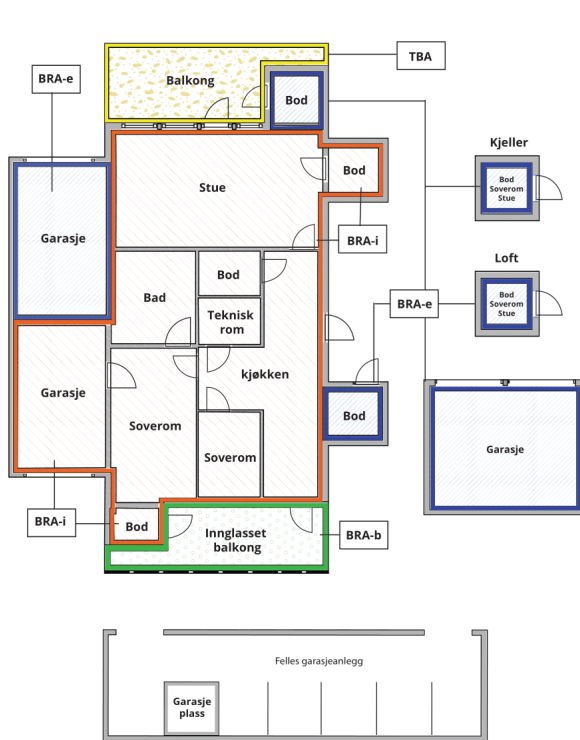
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	78			78	
1. etasje	86			86	25
SUM	164				25
SUM BRA	164				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Soverom, bad, vaskerom, 4 boder		
1. etasje	Entré, stue, kjøkken, bad, 3 soverom, trapperom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller er opprinnelig godkjent med boder/lagringsrom/tilleggsdel, bruken i dag samsvarer ikke med dette, da deler av kjeller er benyttet som hoveddel/beboelse. Denne endringen er søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Oppholdsrom i kjeller tilfredsstiller ikke anbefalinger i forskrift, dette med hensyn til lysforhold/dagslysflate på vindu, og i forhold til størrelse på rommet, og dagens forskriftskrav til rømningsveier er ikke oppfylt, da vindu i kjeller er plassert for høyt på vegg.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.8.2026	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Anette Fosberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	80	174		0	1110.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sommerroveien 3

Hjemmelshaver

Fosberg Anette, Sagbakken Ruben

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest for boligen	29.05.1969	Ferdigattest for garasje mangler.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger av boligen	01.04.1968		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger av garsaje	23.03.2000		Gjennomgått	2	Nei
Egenerklæring	09.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2026	
2	11.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*