Tilstandsrapport

Leilighet i 2. etg. i flermannsbolig

Hvittingfossveien 217 C , 3089 HOLMESTRAND

HOLMESTRAND kommune

gnr. 53, bnr. 8, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 11.09.2026 **Rapportdato:** 17.09.2026 **Oppdragsnr.:** 12224-1716 **Eiendomsverdi ref nr:** NZ6871

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.

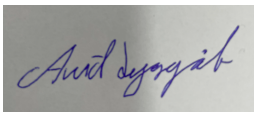
Norsk takst

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 opptrer 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

Norsk takst

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 ivaretatt. 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 lovlighet (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 eksemplarfremstilling 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 leilighet i 2. etg. i en firemannsbolig, med opprinnelse fra 2004. Bygget er oppført i tre over støpt plate på mark. Det gjøres oppmerksom på at alle bygningsdeler er fra byggeår med påregnelige svekkelser som følge av alder og bruk.

Dette er en leilighet som er organisert i sameie. Dette innebærer at det utvendige vedlikeholdet påhviler sameiet. Denne rapporten tar i hovedsak kun utgangspunkt i tilstand på innvendige arealer.

Eiendommen fremstår med preg av elde og slitasje, og det er behov for vedlikehold, utskiftinger og oppgraderinger. Dette da det blant annet er registrert fukt- og råteskader på trekledning, balkong og inngangsparti, og på loft er det sammenklemt luftespalter over isolasjon. På vinduer er det noe fuktmerker i karmer og avskalling av maling. På bad er det lite fall til sluk, samt at det mangler membran/mansjetter rundt rørgjenomføringer i vegger. 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.

Leilighet i 2. etg. i flermannsbolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av oljeimpregnerte trefiberplater. Det er takrenner og nedløp av metall. Takkonstruksjon er et saltak med W-takstoler i tre. Boligen er oppført med bindingsverk i tre med stående trekledning. Det er trevinduer med 2-lags isolerglass og ytterdører i tre. Det er inngangsparti og balkong i tre over søyler i tre.

INNVENDIG Gå til side

Det er parkett på gulv. Vegger og himling er kledd med malte plater. Det er malte, glatte innerdører. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er pipe av pussede lecaelementer e.l. Det er sotluke i stuen. Det er ikke montert ildsted i leiligheten.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår. Innredet med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Fliser på gulv og vegger. Malte flater i tak. Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Selger opplyser at baderomsinnredning med servantkran ble byttet i 2026. I 2025 ble det montert nytt toalett. I 2026 er det også dusjsslange og dusjhode i dusjkabinettet. Arbeid utført i 2025/2026 er gjort som egeninnsats av selger som er utdannet rørlegger.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør med inntak i plast. Det er rør-i-rørsystem, samt noe kobberrør i bygget. Samlestokk for rør-i-rør system er plassert i skap under vaskekum på kjøkken. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på 116 liter, fra 2017, plassert i kjøkkenbenken, med ekspansjonsventil korrekt tilsluttet avløp.

Det er periodisk mekanisk ventilasjon fra kjøkken og bad. Ellers er det friskluftsventiler i ytterveggene.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Garasjeplass i felles rekke.

- Det foreligger ikke tegninger

Leilighet i 2. etg. i flermannsbolig

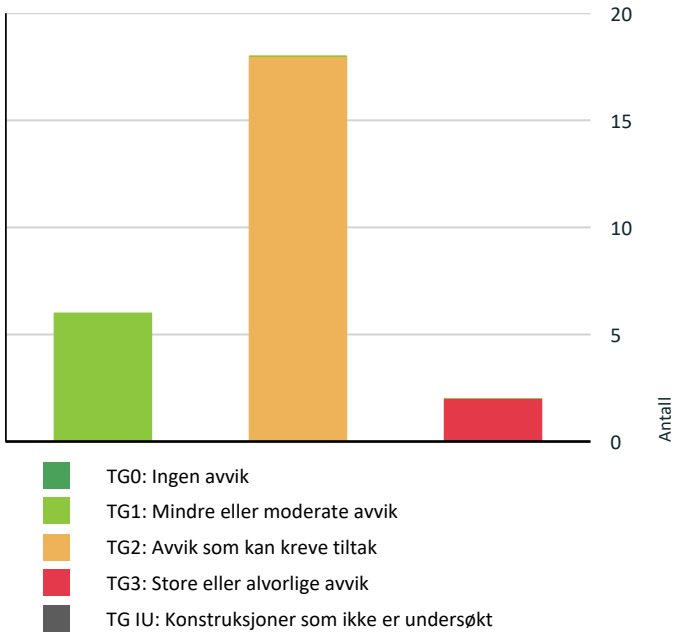
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Metiri 2 AS
Ramberg Terrasse 9
3128 NØTTERØY

Norsk takst

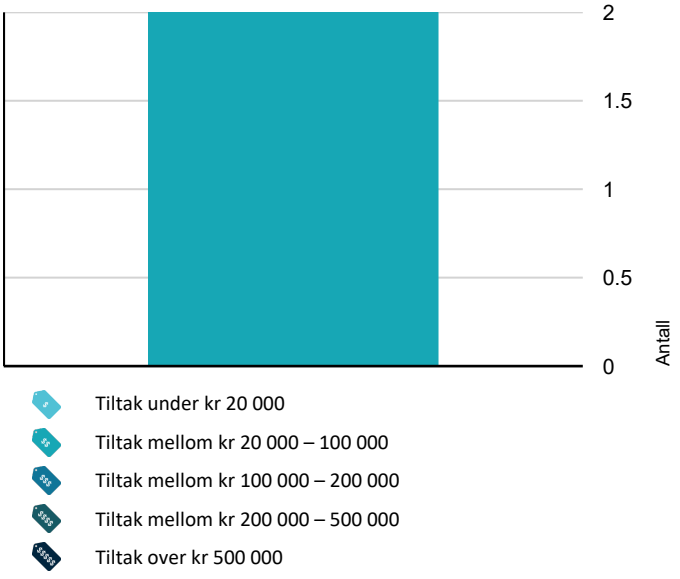
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Leilighet i 2. etg. i flermannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning 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. I henhold til radonkartet ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhet for radon. Gå til side
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluken. Dersom det skal monteres vedovn i boligen, må det også monteres ildfast plate på gulvet under sotluken.
- Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget. Manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er avvik iht. dagens krav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 2. ETG. I FLERMANNSBOLIG

Byggeår
2004

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

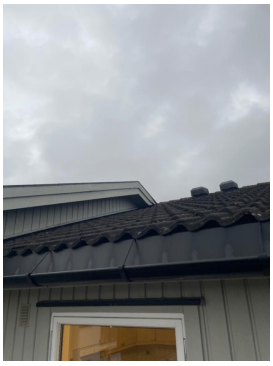
TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.)., fra byggeår. Besiktiget fra taket og fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:
• Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.
• Taksteinen er noe mosegrodd, misfarget og slitt.

Konsekvens/tiltak
• Når undertak 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 smuss bør fjernes fra taksteinen for å forhindre opphopning av fuktighet, som kan redusere levetiden på taktekkingen og øke risikoen for frostspreng og fuktskader.

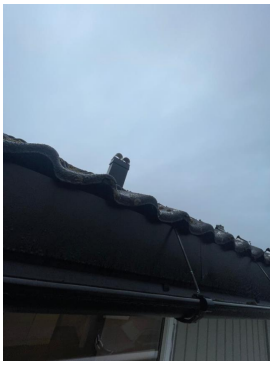


TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall, fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noe malingssøl på nedløpet for takvann, samt noe mose i takrennene.

Konsekvens/tiltak
• Malingssøl på nedløpet bør fjernes for å sikre god funksjon og estetikk. Mose i takrennene bør fjernes for å unngå tilstopping og redusert vannavrenning, noe som kan føre til fuktskader på bygningen.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

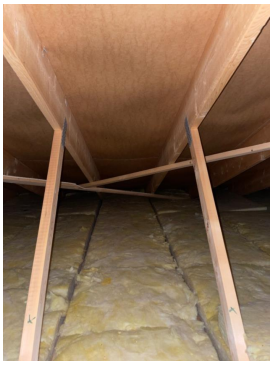
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket består av sutakplater, og det er et kaldtloft.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen, da det er observert sammenklemte luftespalter over isolasjonen. Dette kan føre til kondensering i dette sjiktet.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning over isolasjonen. Begrenset ventilering kan føre til kondensering, som igjen kan gi fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport





TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med stående trekledning, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Trekledningen er stedvis oppsprukket, og det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen. Det er råteskader på trekledning ved siden av inngangsdøren og ved balkong.

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

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet og oppsprukket trekledning bør skiftes ut for å hindre videre utvikling av råte og skade på underliggende konstruksjon. Dersom skadene ikke utbedres, øker risikoen for fuktinntrengning, sopp- og råteutvikling, samt skader på veggkonstruksjonen bak kledningen.

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp, noe som skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Ved utskifting av trekledning bør det derfor etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å redusere risikoen for fuktskader og råte.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er trevinduer med 2-lags isolerglass, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Vinduer bærer preg av noe elde og slitasje. Det er stedvis observert avskalling av maling, samt fukt- og kondensmerker i treverket.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer bør vedlikeholdes med skraping og maling for å hindre videre forringelse av treverket.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

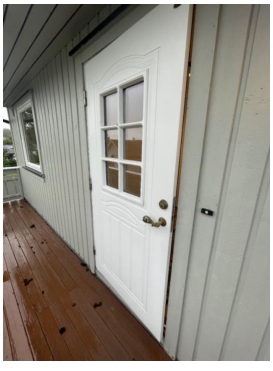
Ytterdører i tre, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert utvendig terskelbeslag, noe som øker risikoen for trekk og fuktinnsig. På terrassedøren er det noe svertesopp på malingen, og på inngangsdøren er det oppsprukket maling og treverk rundt vindusglasset.

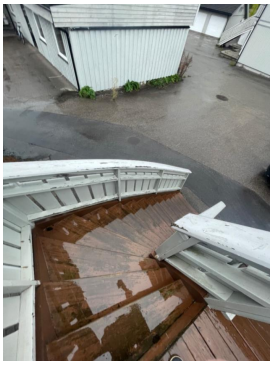
Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres utvendig terskelbeslag for å redusere risikoen for trekk og fuktinnsig. Svertesopp på terrassedøren og oppsprukket maling samt treverk rundt vindusglasset på inngangsdøren bør utbedres og overflatebehandles for å hindre videre forringelse og fuktskader.



Tilstandsrapport







TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Inngangsparti og balkong i tre over søyler i tre, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

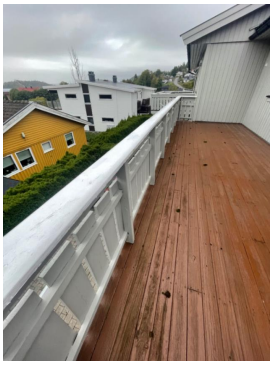
• Balkong og inngangsparti bærer preg av elde og slitasje. Det er stedvis fukt- og råteskader, avskalling av maling, samt at rekkverket er skjevt og løst montert. Det er også råteskade på trappetrinn.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres utbedring av fukt- og råteskader, samt utskifting eller reparasjon av skadde trappetrinn og løst/skjevt rekkverk. Overflater bør behandles og males på nytt for å beskytte treverket mot videre forfall. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere skader, redusert sikkerhet ved bruk av balkong og inngangsparti, samt fare for personskade grunnet løst rekkverk og svekket bæreevne.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Det er parkett på gulv.

Vurdering av avvik:

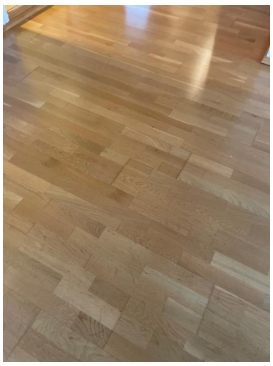
• Parkettgulvet bærer preg av elde og slitasje, samt at gulvet har riper. Det er også observert glipper i overgangen mellom gulv og gulvlister.

Konsekvens/tiltak

• Parkettgulvet bør slipes, overflatebehandles eller eventuelt skiftes ut for å utbedre slitasje, riper og glipper mot gulvlister. Dersom tiltak ikke utføres, kan ytterligere slitasje og fuktskader oppstå, samt redusert estetisk og funksjonell kvalitet på gulvet.

Tilstandsrapport





TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

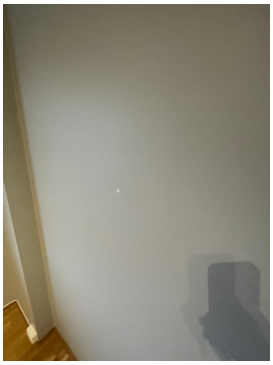
Vegger og himling er kledd med malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er på befaringstidspunktet i hovedsak kun observert normal elde og slitasje. Det er stedvis noen skruehull og merker på vegger etter bruk og tidligere innredning.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre skruehull og merker på vegger for å opprettholde et pent og funksjonelt innemiljø.



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er foretatt målinger med krysslaser i stue og på soverom.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Den største høydeforskjellen på ca. 19 mm ble målt i stue. I stue er det også glipper i overgangen mellom gulv og gulvlister.

Konsekvens/tiltak

• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp og glipper mellom gulv og gulvlister utbedres. Slike høydeforskjeller og glipper kan medføre redusert komfort, estetiske ulemper og økt risiko for støvansamling. Utbedring bør vurderes spesielt ved fremtidig oppussing eller renovering.



Radon

Beskrivelse

Radon

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I henhold til radonkartet ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhet for radon.

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

Pipe av pussede lecaelementer e.l. Det er sotluke i stuen. Det er ikke montert ildsted i leiligheten.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluken. Dersom det skal monteres vedovn i boligen, må det også monteres ildfast plate på gulvet under sotluken.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det skal installeres vedovn, er dette et krav å montre ildfast plate under sotluken, dette for å ivareta brannsikkerheten.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte, glatte innerdører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ikke observert eller opplyst om skadedyr og fuktkrevende insekter.

VÅTROM

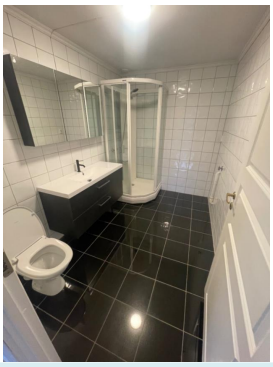
2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår. Innredet med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Fliser på gulv og vegger. Malte flater i tak. Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Selger opplyser at baderomsinnredning med servantkran ble byttet i 2026. I 2025 ble det montert nytt toalett. I 2026 er det også dusjsslange og dusjhode i dusjkabinettet. Arbeid utført i 2025/2026 er gjort som egeninnsats av selger som er utdannet rørlegger.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk på ca. 5 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulvet er tilnærmet flatt, og det er således lite fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt bort fra gulvet. Konsekvensen av utilstrekkelig fall er at vann kan bli liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Som følge av redusert tilgang til sluk under dusjkabinett, er ikke membran og sluk grundig vurdert. Type membran er derfor ukjent, men sluk, membran o.l. er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke benyttet membran eller mansjetter rundt rørgjennomføringer i vegger, noe som medfører at veggene ikke er tilstrekkelig tettet mot fuktinntrengning.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegger og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting. Årsaken til avviket bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Selger opplyser at baderomsinnredning med servantkran ble byttet i 2026. I 2025 ble det montert nytt toalett. I 2026 er det også dusjsslange og dusjhode i dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:

• Dusjstangen som holder dusjhodet er slitt og bør byttes. Det er også en pipende lyd fra dusjkabinettet når vannet er på.

Konsekvens/tiltak

• Dusjstangen bør byttes for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere slitasje. Pipende lyd fra dusjkabinettet bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell feil eller skade.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er korrekt tilluft i dør. Hastigheten/effekten på anlegget justeres fra kjøkkenventilatoren.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert støv i takventilen, og dette bør fjernes. Det anbefales også å vurdere rens av ventilasjonsrørene.

Konsekvens/tiltak

• Støv i takventilen bør fjernes, og det anbefales å vurdere rens av ventilasjonsrørene for å sikre god luftkvalitet og optimal funksjon på ventilasjonsanlegget. Dersom dette ikke utføres, kan det føre til redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for dårlig inneklima.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er utført fra kjøkkenet gjennom åpning i vegg, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet er 8 vektprosent, noe som vurderes å være tørt.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Parkettgulvet har noen riper og tegn til slitasje. Det er glippe i fugen i overgangen mellom benkeplate og fliser på veggene.

Konsekvens/tiltak

• Riper og slitasje på parkettgulvet bør utbedres for å opprettholde gulvets funksjon og estetikk. Glippen i fugen mellom benkeplate og fliser bør tettes for å hindre vanninntrengning, som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.





2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Anlegget er også tilkoblet ventil på bad.

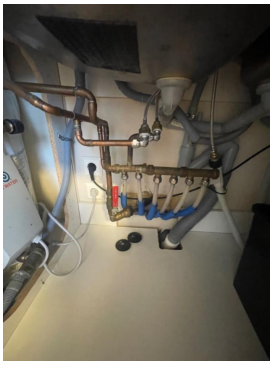
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Vannrør med inntak i plast. Det er rør-i-rørsystem, samt noe kobberrør i bygget. Samlestokk for rør-i-rør system er plassert i skap under vaskekum på kjøkken. Vannrør er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Samlestokken for rør-i-rør-systemet er plassert i skap under vaskekum på kjøkken, men vannrørene er ikke montert i en fuktsikker kasse, og det er ikke installert automatisk vannstoppersystem eller lignende. Ved en eventuell lekkasje fra vannrørene vil vann kunne føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Normalt skal samlestokken monteres i et fuktsikkert skap som leder vann til rom med sluk. Tilstandsgrad 2 er også satt som følge av alder, da mer enn halve antatte levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres en fuktsikker kasse rundt samlestokken, samt installeres automatisk vannstoppersystem for å redusere risikoen for fuktskader ved lekkasje. Manglende tiltak medfører økt fare for vannskader på omkringliggende konstruksjoner, spesielt siden rørene har passert halve forventede levetid.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Det er avløpsrør av plast, fra byggeår.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er periodisk mekanisk ventilasjon fra kjøkken og bad. Ellers er det friskluftsventiler i ytterveggene.

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon. På befaringsdagen ble det også registrert en del støv i ventil på bad, noe som tyder på manglende vedlikehold/service de senere år.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre service og rengjøring av ventilasjonsanlegget, samt kontrollere anleggets funksjon. Dette bør utføres av fagkyndig for å sikre god luftkvalitet og redusere risiko for fukt- og muggproblemer som følge av utilstrekkelig ventilasjon. Alderen på anlegget medfører økt risiko for driftsstans og behov for utskifting på sikt.

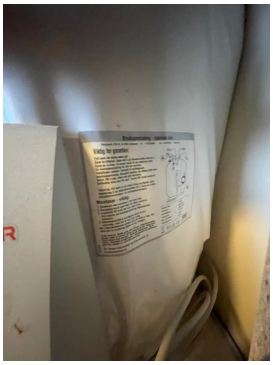
TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Varmtvannsbereder på 116 liter, fra 2017, plassert i kjøkkenbenken, med ekspansjonsventil korrekt tilsluttet avløp.

Årstall: 2017 **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.



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

Beskrivelse
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang. EL- anlegget er fra byggeår. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget. Manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er avvik iht. dagens krav.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det fremskaffes samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert sikkerhet og fremtidige skader. Det anbefales at anlegget gjennomgås og eventuelt dokumenteres av kvalifisert elektroinstallatør.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er røykvarsler og brannslukker i boligen.



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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere 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. I henhold til radonkartet ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhet for radon.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluken. Dersom det skal monteres vedovn i boligen, må det også monteres ildfast plate på gulvet under sotluken.

• Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget. Manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er avvik iht. dagens krav.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

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

• Dersom det skal installeres vedovn, er dette et krav å montre ildfast plate under sotluken, dette for å ivareta brannsikkerheten.

• Om mulig bør det fremskaffes samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert sikkerhet og fremtidige skader. Det anbefales at anlegget gjennomgås og eventuelt dokumenteres av kvalifisert elektroinstallatør.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygninger på eiendommen

Garasjeplass i felles rekke.



Anvendelse

Byggeår
2004

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Det følger med en garasjeplass i felles rekke, fra 2004. Bygget er oppført i tre over støpt plate på mark. Det er taktekking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i metall.

Garasje bærer preg av noe elde og slitasje, og det er en del mose på tak. Det er også noe avskalling av maling, og fuktmerker nederst på innvendige vegger. Vask, vedlikehold og lokale utbedringer bør påregnes utført. Vedlikeholdsansvarets påhviler sameiet. Tilstandsgraden på garasjen vurderes til å være TG:2, og påkostinger mellom 20 000 til 100 000 kan påregnes.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

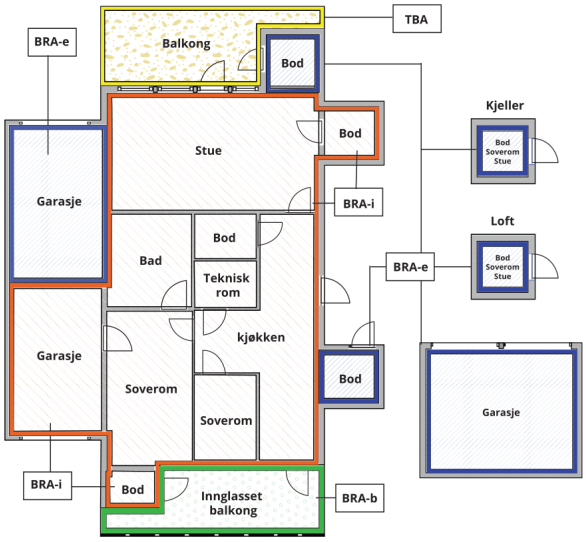
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + 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 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 bygningssakkyndig 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

Garasjeplass i felles rekke.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Leilighet i 2. etg. i flermannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	76			76	20
SUM	**76**				**20**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken		

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
11.9.2026	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Martin Schulstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	53	8		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hvittingfossveien 217 C

Hjemmelshaver
Schulstad Martin

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	03.09.2026		Gjennomgått	6	Ja
Del med takstmann	10.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest	18.10.2004		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger fra byggeår.		Tegninger er ikke datert.	Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2026	
2	17.09.2026	
3	22.09.2026	
4	22.09.2026	

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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