

Tilstandsrapport

 Del av vertikaldelt tomannsbolig
 Hansinegata 19 B, 3140 NØTTERØY
 FÆRDER kommune
 gnr. 5, bnr. 262, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 04.12.2025

Rapportdato: 17.12.2025

Oppdragsnr.: 12224-1614

Referansenummer: SP7681

Autorisert foretak: Metiri 2 AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Arvid Lysgård

Uavhengig Takstingeniør

arvid@metiri.no

906 87 327



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en del av en vertikaldelt tomannsbolig, med opprinnelse fra 2007. Boligen er oppført i tre over støpt plate på mark. Bakveggen i 1. etg. er oppført med grunnmur av betong. Garasjen fra 2007, er oppført i tre over støpt plate på mark.

Eiendommen fremstår som vedlikeholdt tatt byggeår i betraktning, og det er i hovedsak kun observert svekkelser som skyldes normal elde og slitasje. På vaskerom er det imidlertid observert utette overganger mellom gulv og vegger, og det er tegn til fuktskade nederst vegg på vaskerom, mot bad. Det er ikke montert snøfangere på tak, og dette fører til snøras. Eier opplyser imidlertid at snøfangere blir montert før salg. Det gjøres oppmerksom på at de aller fleste bygningsdeler er fra byggeår med påregnelige svekkelser som følge av alder og bruk. 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.

Del av vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning, fra byggeår. Selger opplyser at trekledning sist ble vasket og malt på nytt i 2017. Malingsarbeid utført i 2017 er gjort som egeninnsats av selger. Det er takteking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Selger opplyser at takstein ble vasket og spylt i 2024. Det er takkonstruksjon av prefabrikkerte W-takstoler. Det er tilkomst til loft via luke i himling ved trapp. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og ytterdører i tre.

Balkong er oppført i tre over søyler i tre. Balkongen er fra byggeår, men den ble bygget om og noe utvidet i 2009. I 2013 ble det montert underliggende DryppStop undertak i plast. Selger opplyser at arbeid utført i 2013 ble gjort av fagmann.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Det er fliser på gulv i hall, og betonggulv på bod. Det er malte plater på vegger. Innvendige tak har malte himlingsplater. Overflater er i hovedsak fra byggeår, men noen vegger er malt ved behov. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er etasjeskillere av trebjelkelag.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår. Innredet med servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er malte flater i tak. Selger opplyser at dusjkabinett ble montert i 2015.

Vaskerom fra byggeår. Innredet med vaskeum, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil tak. Det er korrekt tilluft i dør. Det er fliser på gulv og malte plater på vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra byggeår. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv. I 2016 ble det montert ny induksjonstopp, og i 2023 ble det montert ny stekeovn. Kjøkkenøya med larvekitplate er fra 2013, og i desember 2025 ble benkeplaten malt på nytt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 2. etg., fra byggeår. Innredet med vegghengt toalett og servant. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør med inntak i plast, med stoppekran i samleskap. Det er rør-i-rør, samt noe kobberør i bygget. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på vaskerom, med korrekt drenering av vann til gulvet. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på ca. 280 liter fra byggeår, plassert i vaskerom.

Det er balansert ventilasjonsanlegg i boligen med ventilasjonsmotor plassert på vaskerom. Selger opplyser at filter i ventilasjonsmotor er skiftet årlig, og at ventilasjonsrør sist ble rensset i 2021.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod i 1. etg. Selger opplyser at lader for EL-bil ble montert i oktober 2025. Ellers er EL-anlegget i hovedsak fra byggeår.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser og pukk. Drenering fra byggeår, bestående av platonplast, drenerende masser samt drenerør i grunnen. Bygningen har grunnmur av sprøytebetong, med innvendige vegger med bindingsverk i tre, som er isolert med Glava e.l. Ved siden av inngangsdøren er det en støttemur i naturstein. Tilnærmet flat tomt, med skrånende terreng mot øst.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

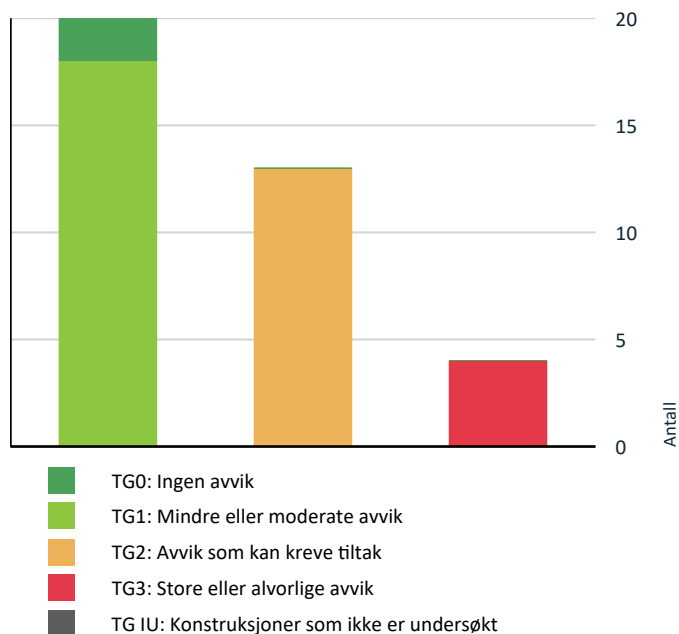
[Gå til side](#)

Del av vertikaldelt tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger er datert 25.09.2006. Det foreligger også reviderte tegninger fra 16.05.2009, i forbindelse med utvidelse av balkong
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

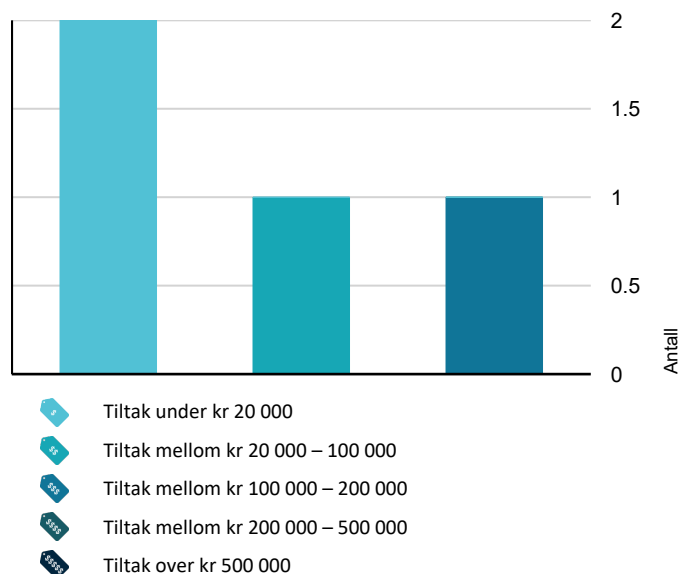
Sammendrag av boligens tilstand

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 2/3 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse og der normalrestlevetid er marginal. Det gjøres oppmerksom på at det ved Tilstandsgrad 2 eller høyere må påregnes behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen, dette som en følge av at omfang av svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået.

Oppsummering av avvik

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

Del av vertikal delt tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

DEL AV VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG



Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

! TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med dobbelkrummet betongstein, fra byggeår. Selger opplyser at takstein ble vasket og spylt i 2024. Dette da det tidligere var noe mose på den ene siden.

Det er på befaringsdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men det er noe avskalling av maling på vindskier, og vindskier bør derfor males på nytt.

! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l., fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Snøfangere må monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet. Konsekvensen av manglende snøfangere er økt risiko for snø- og isras, noe som kan medføre fare for skade på personer, dyr og eiendom. Eier opplyser imidlertid at snøfangere blir montert før salg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning, fra byggeår. Selger opplyser at trekledning sist ble vasket og malt på nytt i 2017. Malingsarbeid utført i 2017 er gjort som egeninnsats av selger.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er takkonstruksjon av prefabrikkerte W-takstoler. Det er tilkomst til loft via luke i himling ved trapp.



! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra 2007.

! TG 1 Dører

Ytterdører i tre, fra byggeår. Inngangsdør er justert i senere tid, da den subbet i karm.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i tre over søyler i tre. Balkongen er fra byggeår, men den ble bygget om og noe utvidet i 2009. I 2013 ble det montert underliggende DryppStop undertak i plast. Selger opplyser at arbeid utført i 2013 ble gjort av fagmann.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden ble målt til ca. 90 cm, noe som var i samsvar med kravene da boligen ble oppført. Dagens krav til rekkverkshøyde er imidlertid 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyden anbefales likevel å økes til dagens krav på 1 meter, dette for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Fra kjøkken er det tilgang til en terrasse i tre, fra 2015. Terrassen ble bygget som egeninnsats av selger. Mellom øvre og nedre del av hage er det en trapp i tre.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del skjevheter og svai i terrassegulvet, noe som sees i sammenheng med bevegelser og/eller setninger i de underliggende fundamentene. Det mangler også rekkverk på trappen mellom øvre og endre del av hagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres utbedringer for å rette opp skjevheter og svai i terrassegulvet, slik at videre bevegelser og setninger i fundamentene ikke fører til ytterligere skade eller redusert brukssikkerhet. Rekkverk bør monteres på trappen mellom øvre og nedre del av hagen.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Det er fliser på gulv i hall, og betonggulv på bod. Det er malte plater på vegger. Innvendige tak har malte himlingsplater. Overflater er i hovedsak fra byggeår, men noen vegger er malt ved behov.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke om radonnivåene overstiger anbefalte grenseverdier, da det verken er utført radonmålinger eller installert radonsperre i bygget. Manglende tiltak mot radon kan medføre økt helseisiko, spesielt dersom det viser seg å være forhøyede radonnivåer i boligen.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Det er sotluke i 1. etg. og vedovn i stue i 2. etg. Pipe og ildsted ble sist kontrollert, feid og funnet i orden av Vestfold Interkommunale Brannvesen 08.02.2021.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av 1. etg. har innredet areal under terreng. På bad er det fliser på gulv og vegger. På vaskerom er det belegget på gulv og malte plater på vegger. I bod er det gulv av betong og plater på vegger. Hulltaking er foretatt fra på vaskerom. Det ble i hulltaking ikke påvist avvik i vegg mot terreng, men det er avvik på vegg mellom vaskerom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen mot terreng ble målt til 9%.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble gjennom hulltaking ikke påvist avvik i konstruksjonen, men som følge av manglende membran i overgang gulv og vegger på bad, kan det også oppstå skade på vegg mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og overvåking av fuktforholdene i vegger mot terreng. Det må etableres membran på vaskerom, for å lukke avviket.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Trappen er malt på nytt i desember 2025.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår. Innredet med servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er malte flater i tak. Selger opplyser at dusjkabinett ble montert i 2015. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er på befaringsdagen kun observert normal elde og slitasje. Vurdering basert på alder, tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for fliser og membran/er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåkes jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett, da dette antas å kunne forlenge levetiden på badet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er lite fall til sluk, og det er ikke synlig oppkant på membran ved dør. Dette medfører at krav til fallforhold som var gjeldende da boligen ble bygget, ikke er oppfylt.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke synlig membran i sluk, og det er således uvisst om det er membran i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Manglende dokumentasjon og alder på sluk og membran medfører usikkerhet om tilstand og utførelse, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder nærmere undersøkelser for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedring.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Selger opplyser at det ble montert nytt dusjkabinett i 2015. Ellers er innredning fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Vegghengt toalett har ikke drenshull nederst mot gulvet. Ved en eventuell vannlekkasje fra innebygget sistene vil det derfor være vanskeligere å oppdage lekkasjen på et tidlig tidspunkt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket er påvist på vaskerom, der det er utett overgang mellom gulv og vegg, mot bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom tiltaket ikke utføres på vaskerom, er det fare for skadeutvikling. Det må utbedres utette overganger mellom gulv og vegger på vaskerommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

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

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert membran i overgangen mellom gulv og vegger, og det er montert gulvlister i tre. Dette øker risikoen for fuktskade, og på veggene mot badet er det tegn til fuktskader nederst på veggene. Det er heller ikke synlig membran i sluket, og det er noe lite fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det bør etableres godkjent membran i overgangen mellom gulv og vegger, og trelister bør fjernes og erstattes med egnede materialer for våtrom. Det anbefales å utbedre fall mot sluk og sikre at membranløsning rundt sluk er i henhold til gjeldende krav. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking på vaskerom, men dette hullet ble tatt for å avdekke eventuelle avvik i vegg mot grunnmur. Det ble gjennom hulltaking ikke påvist avvik i konstruksjonen, men det er avvik på vegg mot bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. På vaskerom er det utett overgang mellom gulv og vegg, og det er tegn til noe fuktskade nederst på vegg, mot bad. Etter befaringen har byggefirma åpnet et området, bak vaskemaskinen og foretatt en lokal utbedring. Dokumentasjon vedørende utbedring kan fremvises av selger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for skadeutvikling. Det må utbedres utette overganger mellom gulv og vegger. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED TRAPP OG GANG/KONTOR

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra byggeår. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv. I 2016 ble det montert ny induksjonstopp, og i 2023 ble det montert ny stekeovn. Kjøkkenøya med larvekittplate er fra 2013, og i desember 2025 ble benkeplaten malt på nytt.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED TRAPP OG GANG/KONTOR

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom i 2. etg., fra byggeår. Innredet med vegghengt toalett og servant. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Vegghengt toalett har ikke drenshull nederst mot gulvet. Ved en eventuell vannlekkasje fra innebygget susterne vil det derfor være vanskeligere å oppdage lekkasjen på et tidlig tidspunkt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres en løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å montere drenshull eller annen lekkasjevarsling. Uten tiltak kan lekkasjevann forbli uoppdaget, noe som kan føre til skjulte fuktskader i konstruksjonen og økte reparasjonskostnader over tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes. Manglende merking kan gjøre det vanskelig å identifisere og vedlikeholde de riktige vannledningene, noe som kan føre til økt risiko for feil håndtering ved lekkasjer eller reparasjoner, samt unødvendig tidsbruk og kostnader ved fremtidig vedlikehold.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjonsanlegg i boligen med ventilasjonsmotor plassert på vaskerom. Ventilasjonsanlegget er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at anlegget var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Det opplyses at ventilasjonsanlegget ikke bør slås av, for å hindre problemer med fukt og kondens. Selger opplyser at filter i ventilasjonsmotor er skiftet årlig, og at ventilasjonsrør sist ble rensset i 2021.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgaranti.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å utføre jevnlig kontroll og service på varmesentralen for å sikre fortsatt drift og forlenge levetiden. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være plutselige driftsstans eller redusert effekt, noe som kan medføre økte kostnader til reparasjon eller utskifting.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 280 liter fra byggeår, plassert i vaskerom.

! TG 2 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.

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod i 1. etg. Selger opplyser at lader for EL-bil ble montert i oktober 2025. I forbindelse med ny bil- lader, ble det også montert overspenningsvern. I 2016 ble det lagt opp en ny kontakt på ytterveggen, under balkongen. I 2017 ble det skiftet led- belysning og trafo i speilinnredning badet. Ellers er EL-anlegget i hovedsak fra byggeår.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er fremvist samsvarserklæring i forbindelse med montering av billader i 2025 og i forbindelse med arbeid utført i 2016/2017. Ellers mangler det samsvarserklæring og dokumentasjon på resten av anlegget. Manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er avvik iht. dagens krav.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

Tilstandsrapport

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Som følge av alder og manglende dokumentasjon på utført arbeid bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger bør påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser og pukk. Det er på befaringsdagen ikke observert tegn til setninger i bygget, utover hva som kan ansees som normalt tatt byggeår i betraktning. Grunn og fundamenter antas derfor å være stabile.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår, bestående av platonplast, drenerende masser samt drenerør i grunnen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Platonplasten ligger under terrasse, og det er således ikke mulig å se om toppliste på platonplast er montert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om toppliste på platonplasten er korrekt montert. Manglende toppliste kan føre til at organisk materiale og fukt trenger inn bak platonplasten, noe som øker risikoen for fuktskader i grunnmuren.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av sprøytebetong, med innvendige vegger med bindingsverk i tre, som er isolert med Glava e.l.

! TG 1 Forstøtningsmurer

Ved siden av inngangsdøren er det en støttemur i naturstein.

! TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Tilnærmet flat tomt, med skrånende terreng mot øst. Det er ikke registrert forhold av betydning hva gjelder fall mot grunn. Fall på terreng under terrasse er ikke mulig å vurdere. På generelt grunnlag opplyses det om at det er krav til fall ut fra grunnmur for å hindre unødig fuktbelastning. Støttemurer var i hel og god stand på befaringsdagen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2007

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse

Garasje fra 2007, oppført i tre over støpt plate på mark. Det er takteking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Garasjen fremstår som vedlikeholdt, og det er på befaringsdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men snøfangere på tak anbefales montert. Ellers er det ikke behov for andre strakstiltak, utover det normale vedlikeholdsbehov.

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 optas av yttervegger.



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Del av vertikaldelt tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	59			59	
2. etasje	61			61	19
SUM	120				19
SUM BRA	120				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp, bad, vaskerom, 3 soverom, bod		
2. etasje	Stue/kjøkken med trapp og gang/kontor, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er datert 25.09.2006. Det foreligger også reviderte tegninger fra 16.05.2009, i forbindelse med utvidelse av balkong

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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.		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Del av vertikaldelt tomannsbolig	117	3
Garasje	0	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2025	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Magne Midthjell	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	5	262		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hansinegata 19 B

Hjemmelshaver

Remøy Hilde-Britt, Midthjell Magne

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.12.2025		Gjennomgått	9	Nei
Tegninger	25.09.2006	Det foreligger også reviderte tegninger fra 2009, i forbindelse med utvidelse av balkong.	Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest	05.10.2007		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.12.2025	
2	18.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SP7681>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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