

Tilstandsrapport



Enebolig



Fløterveien 8, 3617 KONGSBERG



KONGSBERG kommune



gnr. 7718, bnr. 3

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 333 m² BRA-i: 256 m²



Befaringsdato: 12.09.2025

Rapportdato: 14.10.2025

Oppdragsnr.: 20197-1902

Referansenummer: CT2157

Autorisert foretak: Rua Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Sigbjørn Rua

Vår ref: Ole Morten Løver



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.



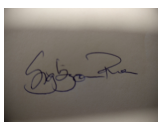
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

Rua Bygg & Takst AS

Rapportansvarlig



Sigbjørn Rua

Uavhengig Takstingeniør

sigbjorn.rua@gmail.com

916 93 669



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig bestående av 2 deler.

En original del fra 1964 og tilbygget del fra 2000.

Delen fra 1964 fremstår som et oppussingsobjekt og må påregnes totalrenovert.

Delen fra 2000 er løpende oppgradert og vedlikeholdt.

Det er vannbåren gulvvarme i ny del (underetasje).

Gammel fyrkjele med radiatorer i gammel del. Denne er ikke vurdert på tilstandsnivå.

Taktekkingen er eldre og det må påregnes å skiftet takteking om kort tid grunnet alder og tilstand.

For mer informasjon om tilstand, henvises det til rapportens tekniske beskrivelse.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekking er fra 1964 og 2000. Det er benyttet gammel takstein på tilbygget. Grunnet alder må taket påregnes skiftet om få år.

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Takrenner i galvanisert stål i gammel del.

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Det er ikke tilfredstillende løsning ved et nedløp. Stige til pipe er ikke montert.

Takrenner og nedløp i plast på overbygget veranda.

Det er skader i nedløp.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Bindingsverk i veggene fra 2000 i tilbygget.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre fra 1964.

Takstolene er plassbygget.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre fra 2000.

Bygningen (gammel del) har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Bygningen (gammel del) har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen (ny del) har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen (gammel del) har malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre.

Ytterdøra i underetasjen er fra 2009. Ytterdør i 1. etg fra byggeår i 1964. Balkongdør fra antatt fra 1980.

Overbygget veranda utenfor stue i 1. etg. Støpt gulv. Veranda ligger over garasjedel.

Rekkverk i tre med 86 cm høyde.

Overbygget inngangsparti i 1. etg (gammel del).

Overbygget inngangsparti samt veranda utenfor 1. etg i ny del.

Rekkverk i tre md 90 cm høyde.

Støpte trapper ved inngang til begge enheter på baksiden.

Det er tegn til at fundamenter har sunket mot grunnmur.

Trapp til terreng fra veranda ved inngang i 1. etg i ny del.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gammel del:

Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel og murt forblending. Innvendige tak har trepanel, gipsplater og himlingsplater.

Overflater fremstår med slitasje og behov for renovering.

Ny del:

Innvendig er det gulv av laminat, betong og fliser. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Overflater er renovert / skiftet og fremstår i god stand.

Etasjeskiller er av betongdekke. I gammel del er det en kombinasjon av trebjelkelag og støpt dekke i 1. etg.

Ved måling er det 10 mm høydeforskjell i enkelte rom. det gjøres oppmerksom på at det kan være steder med større høydeforskjell, da det kun er gjennomført stikkmålinger.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ved måling er det 10 mm høydeforskjell i enkelte rom. det gjøres oppmerksom på at det kan være steder med større høydeforskjell, da det kun er gjennomført stikkmålinger.

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

Området har ukjente forekomster av radon iht kart på nett.

Boligen har mursteinspipe og sotluke/feiluke.

Det er montert en kombiovn for ved, olje og strøm i fyrrom i underetasjen.

Underetasje/rom under terreng:

Gulvet har laminat, har belegg og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Gammel del:

Boligen har lakkert tretrapp.

Det er ikke montert tilfredstillende rekkverk i trapp.

Ny del:

Boligen har lakkert tretrapp.

Gammel del:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Gammel del:

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Ny del:

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad (gammel del)

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrommet har passert forventet brukstid og må oppgraderes for å tåle normal bruksbelastning etter dagens krav.

Beskrivelse av eiendommen

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

Bad/vaskerom (ny del)

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.

Det er ikke fall til sluk i hele rommet. Motfall på ca 10 mm i deler av rommet.

Det er 2 stk plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er ikke synlig mansjett som er klemmt i slukene. Ved

rørgjennomføringer i gulv er det ikke synlig membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant (2025), toalett (2023), dusjkabinett (2025) og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

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

Det er murvegger i alle rommets vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ny del:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Benkeplaten er ny i 2025.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gammel del:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og platetopp.

Plass til kjøleskap og stekeovn.

Flislagt vegg mellom benkeplate og overskap.

Innredningen bærer preg av bruksslitasje og alder.

Nyere benkeplater.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har belegg på gulv og malte plater på veggene.

Trepanel i himlingen.

Toalett på gulv, servant på vegg og naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Gammel del:

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i rom i underetasjen.

Ny del:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besikket i rørskap. Samlestokker på teknisk rom.

Stoppekran i teknisk rom.

Gammel del:

Det er avløpsrør av støpejern.

Ny del:

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er fyrkjele som er kombinert type til både strøm, olje og ved

med innebygget bereder.

Anlegget er ikke testet eller vurdert på tilstandsnivå da undertegnede ikke innehar kompetanse om slike anlegg. For mer info henvises det til fagkyndige på slik anlegg.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter som gjelder vannbåren varme i boligen fra 2000.

Det er montert varmpumpe (luft til luft) i stue i ny del.

Utstyret er ikke kontrollert.

Det er vannbåren gulvvarme i ny del.

Fyres med strøm. Varmesløyfer i alle rom i underetasjen med unntak av teknisk rom.

Nytt sikringsskap i gammel del i 2022.

Anlegget er i følge eier da gjennomgått og godkjent.

Anlegget i ny del fra 2000. Sikringsskap i teknisk rom.

Anlegget er gjennomgått og godkjent i følge eier.

Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befaring. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav.

Eldre boliger enn Tek 10:

Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha minst en røykvarslere i hver etasje.

Krav til plassering av røykvarslere i bolig (Gjelder eldre og nyere boliger):

-En røykvarslere i hver etasje.

-En i sone utenfor soverom.

-En i sone kjøkken/stue.

-En i sone utenfor teknisk rom.

For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarslere på soverom – bruk gjerne en varslere som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:

-Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver

-Skum-/vannapparat på minimum 9 liter

-Skum-/vannapparat på minimum 6 liter

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser fra 1964 og 2000.

Dreneringen på gammel del er fra 1964.

Dreneringen i ny del er fra 2000.

Gammel del.

Bygningen har betonggrunnmur.

Ny del:

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Terrenget er skrånende og faller i all hovedsak fra grunnmur.

Gammel del:

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1964. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1963. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Ny del:

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	333 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	291 m ²
Totalpris	4 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Mottatte tegninger for tilbygg fra 2000 stemmer med dagens bruk.

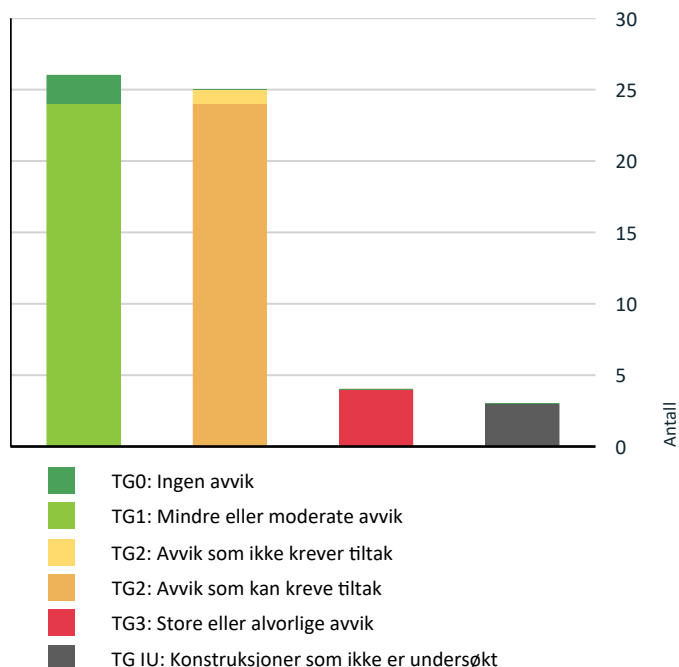
Det gjøres oppmerksom på at det er avvik i romdeling i underetasjen i gammel del, ut fra tegninger.

Garasje

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

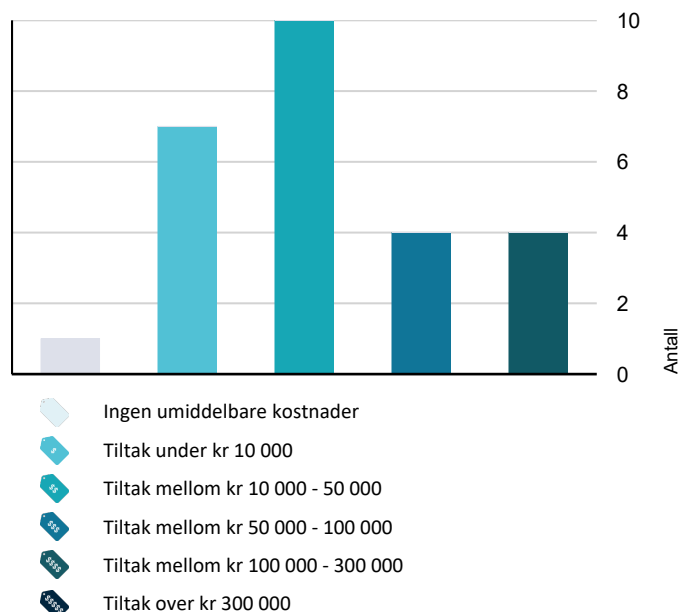
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Undertegnede er en uavhengig takstmann/bygningssakkyndig som ikke har noen binding til rekvirent. Hulltaking er ikke foretatt grunnet konstruksjon.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad (gammel del) > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken (gammel del) > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom (ny del) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom (ny del) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag - 2 - 3 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad (gammel del) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken (gammel del) > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom (ny del) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom (gammel del) > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1964

Kommentar

Godkjente tegninger.

Standard

Boligen er 2-delt. E del som i hovedsak er original fra 1964 og en del fra 2000.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. det må påregnes oppgradering og vedlikehold av del fra 1964.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Ny ytterdør i ny del.
2025	Modernisering	Ny dusj og innredning samt ny avtrekksvifte på bad i ny del. Ny wc i 2023.
2025	Modernisering	Nye benkeplater på kjøkken i ny del.
2022	Modernisering	Nytt sikringsskap i gammel del.
2014	Modernisering	Varmepumpe.
2000	Tilbygg	Boligen er påbygget.
1980	Tilbygg	Boligen er påbygget med tak over veranda.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekking er fra 1964 og 2000. Det er benyttet gammel takstein på tilbygget. Grunnet alder må taket påregnes skiftet om få år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekking er fra 1964 og 2000. Det er benyttet gammel takstein på tilbygget.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Grunnet alder må taket påregnes skiftet om få år.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall.
Takrenner i galvanisert stål i gammel del.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner er over 60 år.

Det er ikke montert takstige til piper

Ved befaring på loft, er det lokale fuktgjennomslag ved pipe og rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Tiltak med beslag rundt pipe/rørgjennomføringer må sjekkes/utbedres.
Stige til piper må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Nedløp og beslag - 2

Takrenner, nedløp og beslag i metall.
Det er ikke tilfredsstillende løsning ved et nedløp. Stige til pipe er ikke montert.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke tilfredsstillende løsning ved et nedløp. Stige til pipe er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Andre tiltak:

For å lukke avvikene må det monteres stige til pipe og utbedring av nedløp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Nedløp og beslag - 2 - 3

Takrenner og nedløp i plast på overbygget veranda.
Det er skader i nedløp.

Årstall: 1980 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det er skader i nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Tiltak:

Nedløp må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på at det var andre krav til isolering og veggtykkelse for byggeår enn det er iht dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak med etterisolering kan ikke utelukkes. Forholdet må ses i sammenheng med renovering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 1 Veggkonstruksjon - 2

Bindingsverk i veggene fra 2000 i tilbygget. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre fra 1964. Takstolene er plassbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det var andre krav til dimensjonering og isolering for byggeår enn det er i dag, slik at det påregnes avvik etter dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak med etterisolering må påregnes i forbindelse med renovering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 1 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre fra 2000.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier



! TG 2 Vinduer

Bygningen (gammel del) har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

TG 2 settes grunnet alder og tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det er påregnelig at vinduer må vedlikeholdes/skiftes om få år.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 1 Vinduer - 2

Bygningen (gammel del) har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 1 Vinduer - 2 - 3

Bygningen (ny del) har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

! TG 2 Dører

Bygningen (gammel del) har malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre.

Ytterdøra i underetasjen er fra 2009. Ytterdør i 1. etg fra byggeår i 1964. Balkongdør fra antatt fra 1980.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør fra antatt fra 1980. Ytterdør i 1. etg fra 1964.

Konsekvens/tiltak

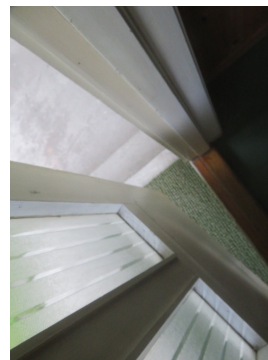
- Tiltak:

Grunnet alder må balkongdør og ytterdør i 1. etg påregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Balkongdør.



Ytterdør i 1. etg.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget veranda utenfor stue i 1. etg. Støpt gulv. Veranda ligger over garasjedel.

Rekkverk i tre med 86 cm høyde.

Overbygget inngangsparti i 1. etg (gammel del).

Overbygget inngangsparti samt veranda utenfor 1. etg i ny del.

Rekkverk i tre md 90 cm høyde.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Overbygget veranda utenfor stue i 1. etg. Støpt gulv. Veranda ligger over garasjedel.

Rekkverk i tre med 86 cm høyde.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Grunnet alder må det påregnes løpende vedlikehold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Utvendige trapper

Støpte trapper ved inngang til begge enheter på baksiden.

Det er tegn til at fundamenter har sunket mot grunnmur.

Trapp til terreng fra veranda ved inngang i 1. etg i ny del.

Støpt trapp ved overbygget veranda ved stue i 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn til at fundamenter har sunket mot grunnmur.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdet bør følges opp for å avdekke om det er pågående ustabilitet i grunn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sprekkdannelse ved murtrapp til gammel del.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Gammel del:

Innendig er det gulv av laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel og murt forblending. Innvendige tak har trepanel, gipsplater og himlingsplater.

Overflater fremstår med slitasje og behov for renovering.

Vurdering av avvik:

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

Overflater fremstår med slitasje og behov for renovering.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater må påregnes skiftet/pusses opp.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 1 Overflater - 2

Ny del:

Innendig er det gulv av laminat, betong og fliser. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Overflater er renover / skiftet og fremstår i god stand.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. I gammel del er det en kombinasjon av trebjelkelag og støpt dekke i 1. etg.

Ved måling er det 10 mm høydeforskjell i enkelte rom. det gjøres oppmerksom på at det kan være steder med større høydeforskjell, da det kun er gjennomført stikkmålinger.

Tilstandsrapport

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ved måling er det 10 mm høydeforskjell i enkelte rom. det gjøres oppmerksom på at det kan være steder med større høydeforskjell, da det kun er gjennomført stikkmålinger.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Området har ukjente forekomster av radon iht kart på nett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat gjelder radonmålinger og ikke eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og sotluke/feiluke. Det er montert en kombiovn for ved, olje og strøm i fyrrom i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Fyr.



Sotluke.

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat, har belegg og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

! TG 3 Innvendige trapper

Gammel del:

Boligen har lakkert tretrapp.

Det er ikke montert tilfredstillende rekkverk i trapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.

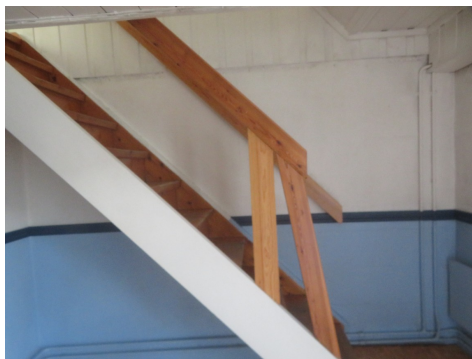
Det er ikke montert tilfredstillende rekkverk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Innvendige trapper - 2

Ny del:

Boligen har lakkert tretrapp.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

! TG 1 Innvendige dører

Gammel del:
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

! TG 1 Innvendige dører - 2

Gammel del:
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

! TG 1 Innvendige dører - 2 - 3

Ny del:
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

VÅTROM

ETASJE > BAD (GAMMEL DEL)

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Våtrommet har passert forventet brukstid og må oppgraderes for å tåle normal bruksbelastning etter dagens krav.

Vurdering av avvik:

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

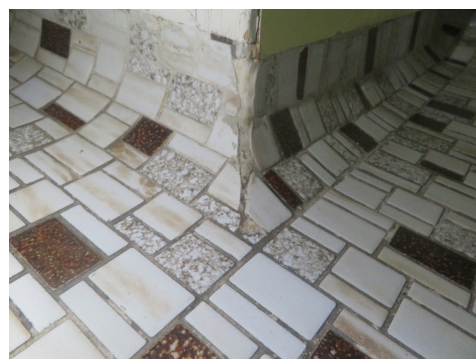
Våtrommet har passert forventet brukstid og må oppgraderes for å tåle normal bruksbelastning etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Badet må oppgraderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > BAD (GAMMEL DEL)

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnad er ikke vurdert/relevant.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (NY DEL)

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (NY DEL)

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (NY DEL)

! TG 3 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm. Det er ikke fall til sluk i hele rommet. Motfall på ca 10 mm i deler av rommet.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er ikke fall til sluk i hele rommet. Motfall på ca 10 mm i deler av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

For å lukke avviket må det etableres fall til sluk i hele rommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (NY DEL)

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 stk plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er ikke synlig mansjett som er klemt i slukene. Ved rørgjennomføringer i gulv er det ikke synlig membran.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke synlig mansjett som er klemt i slukene. Ved rørgjennomføringer i gulv er det ikke synlig membran.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Følge med på forholdene. Tiltak med membran kan ikke utelukkes grunnet synlig tilstand og alder.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (NY DEL)

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant (2025), toalett (2023), dusjkabinett (2025) og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (NY DEL)

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (NY DEL)

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er murvegger i alle rommets vegger.

Årstall: 2000 **Kilde:** Andre opplysninger

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN (NY DEL)

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Benkeplaten er ny i 2025.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

ETASJE > STUE/KJØKKEN (NY DEL)

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

ETASJE > KJØKKEN (GAMMEL DEL)

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og platetopp. Plass til kjøleskap og stekeovn. Flislagt vegg mellom benkeplate og overskap. Innredningen bærer preg av bruksslitasje og alder. Nyere benkeplater.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Innredningen bærer preg av bruksslitasje og alder.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Grunnet alder og tilstand må innredningen påregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

ETASJE > KJØKKEN (GAMMEL DEL)

! TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Avtrekk fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



SPECIALROM

UNDERETASJE > TOALETROM (GAMMEL DEL)

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har belegg på gulv og malte plater på veggene. Trepanel i himlingen.

Toalett på gulv, servant på vegg og naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Gammel del:

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i rom i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Vannledninger - 2

Ny del:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap. Samlestokker på teknisk rom.

Stoppekran i teknisk rom.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

! TG 2 Avløpsrør

Gammel del:

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

! TG 1 Avløpsrør - 2

Ny del:
Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG IU Varmesentral

Det er fyrkjele som er kombinert type til både strøm, olje og ved med innebygget bereder.

Anlegget er ikke testet eller vurdert på tilstandsnivå da undertegnede ikke innehar kompetanse om slike anlegg. For mer info henvises det til fagkyndige på slik anlegg.



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1999 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter som gjelder vannbåren varme i boligen fra 2000.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde av beredere til varmtvann og vannbåren varme.

! TG IU Andre installasjoner

Det er montert varmepumpe (luft til luft) i stue i ny del. Utstyret er ikke kontrollert.

Årstall: 2014 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren gulvvarme i ny del.

Fyres med strøm. Varmesløyfer i alle rom i underetasjen med unntak av teknisk rom.

Årstall: 2000 Kilde: Eier



! 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 foreklede 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.

Tilstandsrapport

Nytt sikringsskap i gammel del i 2022.

Anlegget er i følge eier da gjennomgått og godkjent.

Anlegget i ny del fra 2000. Sikringsskap i teknisk rom.

Anlegget er gjennomgått og godkjent i følge eier.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Samsvarserklæringer er ikke mottatt eller fremvist.

Inntak og sikringsskap

3. 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?

Nei

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



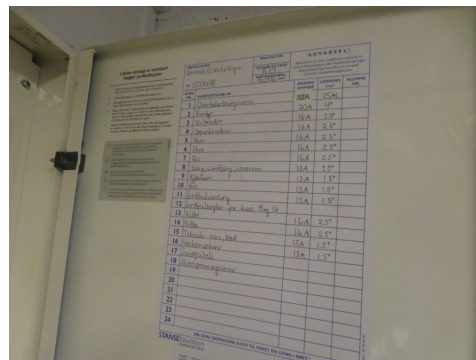
Sikringsskap i gammel del



Kursoversikt i gammel del.



Sikringsskap i ny del.



Kursoversikt i ny del.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befaring. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav.

Eldre boliger enn Tek 10:

Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha minst en røykvarslere i hver etasje.

Krav til plassering av røykvarslere i bolig (Gjelder eldre og nyere boliger):

- En røykvarslere i hver etasje.
- En i sone utenfor soverom.
- En i sone kjøkken/stue.
- En i sone utenfor teknisk rom.

For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarslere på soverom – bruk gjerne en varslere som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr:

- Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
- Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
- Skum-/vannapparat på minimum 6 liter

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 røykvarslere 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 fra 1964 og 2000.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen på gammel del er fra 1964.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 1 Fuktsikring og drenering - 2

Dreneringen i ny del er fra 2000.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

! TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2

Ny del:

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Gammel del.

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ingen umiddelbare tiltak ang forholdet.



Mindre sprekker i grunnmur i garasje i gammel del.

! TG 0 Terrengforhold

Terreng er skrånende og faller i all hovedsak fra grunnmur.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Gammel del:

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1964. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1963. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Avløp i gammel del.



Vannledning i gammel del.



Vanninntak i ny del.

Utvendige vann- og avløpsledninger - 2

Ny del:

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2006

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje bygget i 2005.

Støpt plate på mark.

Ringmur i lettklinker.

Veggene er oppført med bindingsverk og er kledd med liggende trepanel utvendig.

Saltak med tasktoler.

Taket er tekket med takstein.

Elektrisk leddport.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

291 m²/256 m²

Enebolig: Stue/kjøkken, 3 Bod, 2 Vindfang, 4 Soverom, 2 Gang, Bad, Kjøkken, 2 Stuer, Teknisk rom, Hall m/trapp, Bad/vaskerom, 2 Garasjer, Fyrrom, Toalettrom, lager/rom (gammel del)

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 42 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 150 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 000 000

Konklusjon markedsverdi

4 000 000

Markedsvurdering

Enebolig bestående av 2 enheter. En del er i hovedsak original fra 1964 og må påregnes renoveret.

En del fra 2000 som fremstår i normal god stand.

Dobbel garasje fra 2005.

Det er kort avstand til skole og barnehage samt idrettshall, idrettsplass, matbutikk og turområder.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Lergeveien 2 ,3617 KONGSBERG 169 m ² 1975 5 sov	19-03-2024	4 600 000	4 500 000		4 500 000	26 471
2 Falkeveien 19 ,3617 KONGSBERG 157 m ² 1976 2 sov	06-02-2025	3 800 000	4 300 000		4 300 000	25 444
3 Frogs vei 16 ,3611 KONGSBERG 157 m ² 1962 3 sov	27-08-2025	5 950 000	5 650 000		5 650 000	22 510
4 Mårveien 8 ,3617 KONGSBERG 147 m ² 1969 4 sov	13-05-2025	3 450 000	3 750 000		3 750 000	19 330
5 Skavangerveien 10 ,3617 KONGSBERG 217 m ² 1948 3 sov	25-01-2023	3 950 000	3 800 000		3 800 000	17 512
6 Måltrostveien 2 ,3617 KONGSBERG 198 m ² 1977 5 sov	30-11-2023	3 390 000	3 300 000		3 300 000	16 667
7 Måltrostveien 5 ,3617 KONGSBERG 174 m ² 1974 3 sov	16-06-2025	3 500 000	3 850 000		3 850 000	16 667

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendommen er belagt med eiendomsskatt og har kommunale avgifter etter gjeldende satser.	Kr.	16 800
Estimerte årlige vedlikeholdskostnader.	Kr.	30 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	47 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 500 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	420 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	350 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 850 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 150 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

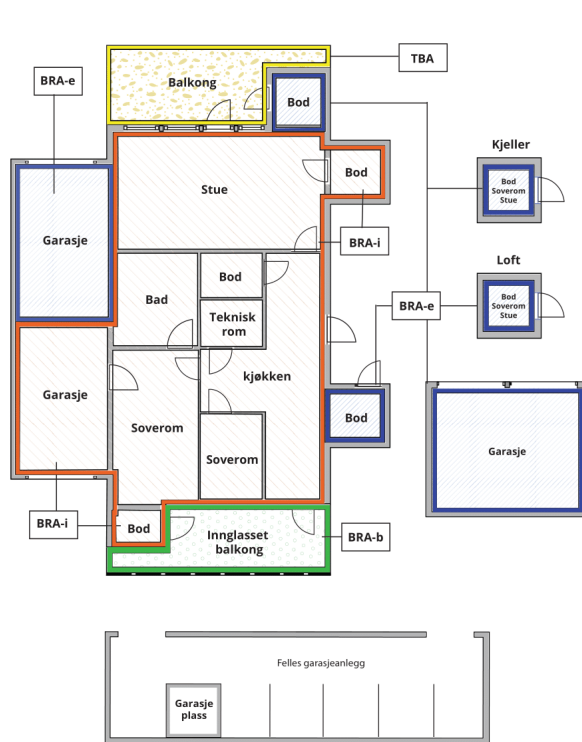
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	136			136	40
Underetasje	120	35		155	
SUM	256	35			40
SUM BRA	291				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken (ny del), bod (ny del), vindfang (gammel del), soverom (gammel del), soverom 2 (gammel del), gang (gammel del), bad (gammel del), kjøkken (gammel del), stue (gammel del), stue 2 (gammel del)		
Underetasje	Teknisk rom (ny del), vindfang (ny del), hall m/trapp (ny del), bad/vaskerom (ny del), soverom (ny del), soverom 2 (ny del), lager/rom (gammel del), bod (gammel del), bod 2 (gammel del), fyrrom (gammel del), toalettrom (gammel del), gang (gammel del)	Garasje (gammel del), garasje 2 (gammel del)	

Kommentar

BRA-i gjelder begge enheter i begge etasjer.
Det er ikke adkomst mellom enhetene i dag.
BRA-e gjelder 2 stk garasjer i underetasjen og bod utenfor nydel.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mottatte tegninger for tilbygg fra 2000 stemmer med dagens bruk.
Det gjøres oppmerksom på at det er avvik i romdeling i underetasjen i gammel del, ut fra tegninger.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke kjent om det er tilfredsstillende branncelleinndeling mellom enheter. Eier opplyser at det er spalte mellom vegger mellom enheter.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ny ytterdør i ny del.
Nytt sikringsskap i gammel del.
Nye benkeplater på kjøkken i ny del.
Ny innredning på bad i ny del.

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)		
Etasje		42		42	
SUM		42			
SUM BRA	42				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er oppmålt av undertegnede på befaringsdagen.

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)
Enebolig	216	75
Garasje	0	42

Kommentar

Enebolig

S-rom gjelder 2 stk garasjer, enkelte rom i gammel del samt bod/teknisk som i del fra 2000 (underetasje)
Kott ved soverom i 1. etg er vurdert som S-rom.

Garasje

Arealer er oppmålt av undertegnede ved befaring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.9.2025	Sigbjørn Rua	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	7718	3		0	1312.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Fløterveien 8							
Hjemmelshaver Løver Ole Morten							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde på Skavanger, ca 3 km nord for sentrum.
Det er kort gangavstand til skole og barnehage samt idrettsplass, matbutikk og fine turområder.

Adkomstvei

Felles privat adkomstvei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. For mer informasjon ang reguleringsmessige forhold anbefales kommunens nettsider.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset adkomstvei og gårdsplass samt plenarealer og diverse beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er ingen kjente tinglyste eller andre forhold som har betydning for verdifastsettelsen. Garasje er ikke gitt en full tilstandsrapport men en enkel bygningsmessig beskrivelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 350 000	2008	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.09.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.10.1962	Tegninger av originalt bygg.	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	26.02.0975		Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	25.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	12.09.2025		Gjennomgått		Nei
Skjøte	06.05.1964		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	04.09.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.03.2005	Tegninger av garasje.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	29.06.1999	Tegninger av tilbygg.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	24.06.1980	Tegninger av takoverbygg på veranda.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2025	
2	15.10.2025	

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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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 dampsperrer 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 funksjonsprøving 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 innsiden 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 ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- 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 befaringstidspunktet 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/personvernerklaering/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/CT2157>

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