


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Furutoppen 78 , 1553 SON

 VESTBY kommune

 gnr. 137, bnr. 30, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 27.03.2026

Oppdragsnr.: 22642-1016

Eiendomsverdi ref nr: AB8317

Autorisert foretak: MOSS TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel Henriksen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Moss Takst AS

Moss Takst AS leverer uavhengige og grundige takseringstjenester i Moss, Østfold og omegn. Vi bistår både private kunder, meglere og profesjonelle aktører med tilstandsrapporter etter NS 3600, verditakster, reklamasjonstakst, skadetaksering og byggeteknisk rådgivning.

Selskapet drives av takstingeniør og byggmester med over 10 års erfaring fra byggebransjen, med særlig kompetanse innen våtrom – et av de mest krevende områdene å vurdere og dokumentere korrekt. Vi legger stor vekt på tydelig dokumentasjon, faglig godt begrunnede vurderinger og ryddige leveranser.

Målet vårt er å gjøre prosessen enkel og forutsigbar for kunden, med god dialog, høy tilgjengelighet og rapporter som er lett å forstå.



Rapportansvarlig

Takstingeniør/byggmester

DANIEL HENRIKSEN

Daniel Henriksen

post@mosstakst.no

469 63 067

Medlem av



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket har saltaksform og er tekket med dobbelkrum betongtakstein. Fra bakkenivå ble det ikke observert synlige avvik eller forhold som ga grunnlag for særskilte merknader. Tak, takteking og pipe er kun observert fra bakkenivå. Vurderingen er derfor begrenset, da det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig å gå ut på taket eller bruke stige. Det kan ikke utelukkes forhold som kun ville blitt avdekket ved nærmere undersøkelse. Videre kontroll bør utføres av fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Sorte plastbelagte stålrenner med tilhørende nedløp og utkast. Ytterveggene er oppført med bindingsverkskonstruksjon i tre, mens vegger mot terreng er utført i isolert mur. Fasaden er utvendig kledd med liggende, dobbelfalset bordkledning, og synlige murflater ved terreng er pusset. Det ble observert musebånd og lufting bak kledningen, noe som vurderes som positivt for konstruksjonens ventilering og beskyttelse mot skadedyr.

Takkonstruksjonen er lukket med plast og isolasjon, og det var derfor ikke mulig å inspisere konstruksjonen nærmere ved befaringen. Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige opplysninger og snittegninger, som viser en takkonstruksjon med W-takstoler og isolasjon i undergurt.

Vinduer med trelags glass i trekarm, utvendig beslått med aluminium.

Ytterdører består av malt Harmonie tredør som hovedinngangsdør, utstyrt med Yale Doorman. To balkongdører med glassfelt, utvendig beslått med aluminium. Boddør er en malt tredør.

Fra stuen er det utgang til en nordvestvendt balkong på litt over 2 m². På husets sørvestside er det etablert en terrasse på ca. 31 m². Balkong og terrasse har tredekke og rekkverk med liggende spiler. Terrasse og balkong gulvet er ført inntil veggkledningen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har flislagte gulv i entré, bod/teknisk rom og WC. Øvrige rom har laminatgulv av merke Berry Alloc. Vegger og tak har malte overflater. Downlights langs vegger i himling. I bod/teknisk rom er det én flis som er kuttet og fuget igjen med silikon. Videre ble det enkelte steder registrert små sprekker i overgang mellom vegg og tak ved listefri løsning, noe som er helt normalt i nybygg.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk. Konstruksjonene vurderes, ut fra tilgjengelige byggetegninger og opplysninger, å være utført med støpt plate på mark som gulv mot grunn og trebjelkelag i etasjeskillene. Dette er vanlige og anerkjente konstruksjonsløsninger for boliger av denne typen.

Boligen har ildsted fra VisionLine med isolert stålpipes.

Innvendig trapp er utført som en U-trapp med lakkerte eiketrinn, samt hvitmalte vanger og rekkverk.

Innvendige dører er hvitmalte, slette dører fra Harmonie. Dørene har flat terskel i eik.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er et baderomskabin, ifølge fremlagt FDV-dokumentasjon fra 2021.

Overflatene i kabinløsningen består av flislagte vegger. Himlingen er utført med hvitmalte plater med innfelte spotter. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder.

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler. Det er

registrert fall mot sluk. På gulv utenfor dusjsonen er fallet målt til 5 mm over 90 cm, som er mindre enn veiledende fall på 1:100. I dusjsonen er fallet målt til ca. 2,7 cm over 80 cm mot sluk, som gir god avrenning til sluk og er innenfor 1:50. Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp flis ved dør er 4 cm. Vurderingen er knyttet til at fall- og høydeforhold ikke fullt ut er i samsvar med dagens anbefalte nivå, selv om gulvet fremstår med ordinær bruksmessig funksjon. ABC hus opplyser at kabinen er Sintef-godkjent og garanterer 10 år garanti.

Nyere stålsluk. Det er registrert membran av ukjent type. Badet er et baderomskabin, men det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter nærmere utførelse, oppbygning eller hvilken type membranløsning som er benyttet, men er Sintef godkjente ifølge ABC hus. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger.

Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjløsning med dusjvegger i hjørne samt opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyret fremstår som en vanlig og funksjonell løsning for rommets bruk. Det ble ved befaring ikke registrert vesentlige synlige skader eller unormale forhold ved innredning og utstyr utover normal bruksslitasje.

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat fra Kardia. Det er montert trykkvakt for kjøkkenventilator, og det er spalte i underkant av dører for å sikre luftoverstrømning mellom rom. Dette er i tråd med en funksjonell ventilasjonsløsning.

Hulltaking er ikke foretatt. Dette er begrunnet med at boligen er av nyere dato, under 5 år gammel, og at badet er utført med baderomskabin. Baderomskabinen har også dokumentert utførelse i form av fremlagt FDV-dokumentasjon. Det ble heller ikke registrert andre synlige forhold som ga særskilt mistanke om fuktproblematikk.

Det ble utført fuktsøk på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormale utslag ved disse kontrollene. Fuktsøk er ikke foretatt på flisoverflatene inne i badet, da restfukt fra normal bruk av dusj kan bli liggende i flislim og dermed gi målinger med begrenset verdi som grunnlag for vurdering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredningen er levert av Drømmekjøkkenet og har fronter i typen Bistro finer. Frontene er i finert sponplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøle- og fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn, stekeovn fra Bosch, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet fremstår uten unormal slitasje.

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator fra Siemens med montert trykkvakt. Det er også avtrekk i rommet..

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flis på gulv og slette malte plater på vegg. Vegghengt toalett, servant med vask og speil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningene er utført som rør-i-rør-system og er plassert i Kardia Compact-kabinett med lekkasjesikring.

Avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat fra Kardia. Det er montert trykkvakt for kjøkkenventilator, og det er spalte i underkant av dører for å sikre luftoverstrømning mellom rom. Dette er i tråd med en funksjonell ventilasjonsløsning.

Boligen er utstyrt med varmtvannsbereder fra Ozo, med volum på

Beskrivelse av eiendommen

112 liter og modell fra 2021. Berederen er plassert i Kardia Compact-kabinett med lekkasjesikring
Elbillader
Sikringsskapet er plassert i Kardia-skap på teknisk rom/bod. Det er montert kursfortegnelse i skapet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av fjell, med oppfylling av sprengstein, samt avretting/opparbeidelse med mindre steinmasser som maskinkult. Ut fra mottatte bilder fra kunde fremgår det at knotteplast og grunnmursisolasjon (XPS) er lagt klart for dreneringsarbeider langs grunnmuren. Arbeidene er ikke kontrollert ved egen befaring, og beskrivelsen bygger derfor kun på fremlagt bildedokumentasjon. Fundamenteringen er oppført med isolerte ringmurselementer, etablert over såleblokker av Sundolitt. Forstøtningsmur i stablet granitt, oppført i to høyder. Muren er etablert for å ta opp terrengforskjeller og fremstår som en robust og varig konstruksjon. Eiendommen er oppført i skrånende terreng, og terrenget rundt boligen følger i hovedsak tomtens naturlige høydeforskjeller. Det er etablert utkast på nedløpsrør, og asfaltdekke med fall fra bygningen bidrar til å lede overflatevann bort fra grunnmuren. Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Utvendig vannledning er utført i plast (PEL), og utvendig avløpsledning av plast ifølge bilde dokumenter. Ledningene er fra 2021. Plastbaserte vann- og avløpsledninger er en vanlig løsning for byggeperioden og vurderes generelt å ha tilfredsstillende funksjon ut fra alder og materialvalg.

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

[Gå til side](#)

Området er i henhold til offentlige aktsomhetskart vurdert til moderat til lav radonaktsomhetsgrad. Det er montert én røykvarsler i hver etasje. Røykvarslerne ble funksjonstestet ved befaringstidspunktet og reagerte som forventet. Det er også montert brannslukningsapparat fra 2021.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bod

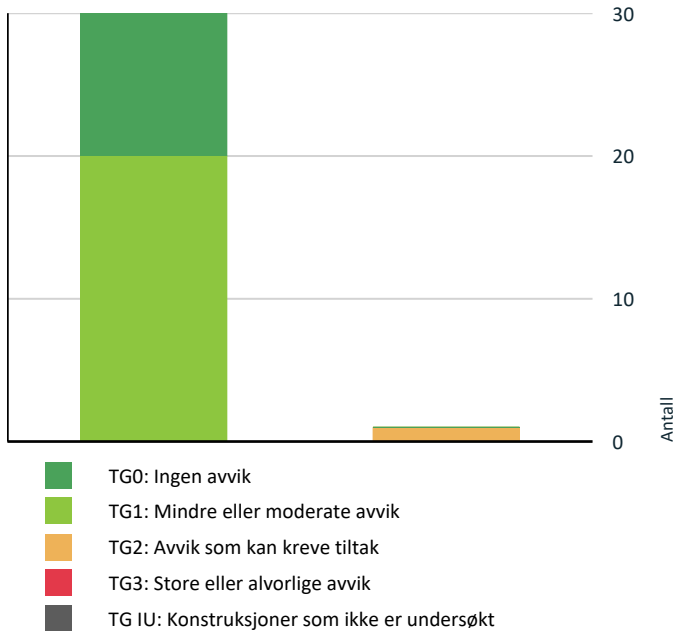
- Det foreligger ikke tegninger

Carport

- 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.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyden på balkong er målt til 97 cm. Dette avviker marginalt fra dagens krav til 1,0 m for denne typen rekkverk. Avviket er begrenset.

Rekkverkshøyden på terrasse over støttemur er målt til 74 cm. Lav rekkverkshøyde gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rombenevnelser i rapporten er basert på rommenes faktiske bruk på befaringstidspunktet, og ikke nødvendigvis på godkjente byggetegninger eller offentlig godkjent bruk.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Avviket skyldes at terrasse og balkong gulvet er montert inntil veggkledningen, uten tilstrekkelig avstand for lufting og uttørking. Belistningen på balkongdøren er ført ned til terrassegulvet, noe som gir økt fuktbelastning på treverket.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
2022

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest datert 22.09.23

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Montert Heras gjerde på deler av tomta
2025	Modernisering	Installert Yale doorman
2024	Modernisering	Malt hus og carport 2 strøk (Drygolin Color Expert Silkematt 25)
2023	Modernisering	Bygget terrasse
2023	Modernisering	Montert strømsskap i carport
2023	Modernisering	Montert lys i sportsbod
2023	Modernisering	Montert Elbillader
2023	Modernisering	Montert innvendige screens på alle stor vindusflater i 2.etg. (Kjells markiser)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har saltaksform og er tekket med dobbelkrum betongtakstein. Fra bakkenivå ble det ikke observert synlige avvik eller forhold som ga grunnlag for særskilte merknader. Tak, taktekking og pipe er kun observert fra bakkenivå. Vurderingen er derfor begrenset, da det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig å gå ut på taket eller bruke stige. Det kan ikke utelukkes forhold som kun ville blitt avdekket ved nærmere undersøkelse. Videre kontroll bør utføres av fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.



TG 0 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Sorte plastbelagte stålrenner med tilhørende nedløp og utkast.



TG 0 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført med bindingsverkskonstruksjon i tre, mens vegger mot terreng er utført i isolert mur. Fasaden er utvendig kledd med liggende, dobbelfalset bordkledning, og synlige murflater ved terreng er pusset. Det ble observert musebånd og lufting bak kledningen, noe som vurderes som positivt for konstruksjonens ventilering og beskyttelse mot skadedyr.

Tilstandsrapport



Lufting og musebånd

! TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er lukket med plast og isolasjon, og det var derfor ikke mulig å inspisere konstruksjonen nærmere ved beifaringen. Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige opplysninger og snittegninger, som viser en takkonstruksjon med W-takstoler og isolasjon i undergurt.



! TG 0 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trelags glass i trekarm, utvendig beslått med aluminium.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 0 Dører

Beskrivelse

Ytterdører består av malt Harmonie tredør som hovedinngangsdør, utstyrt med Yale Doorman. To balkongdører med glassfelt, utvendig beslått med aluminium. Boddør er en malt tredør.



Harmonie ytterdør



Boddør

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til en nordvestvendt balkong på litt over 2 m². På husets sørvestside er det etablert en terrasse på ca. 31 m². Balkong og terrasse har tredekke og rekkverk med liggende spiler. Terrasse og balkong gulvet er ført inntil veggkledningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

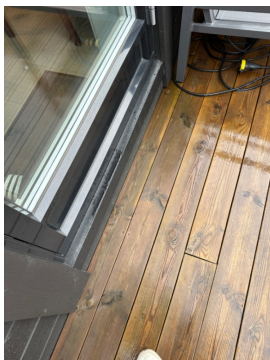
Tilstandsrapport

Avviket skyldes at terrasse og balkong gulvet er montert inntil veggkledningen, uten tilstrekkelig avstand for lufting og uttørking. Belistningen på balkongdøren er ført ned til terrassegulvet, noe som gir økt fuktbelastning på treverket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende avstand kan føre til oppsamling av fukt og redusert uttørking, noe som over tid kan gi økt risiko for fuktskader og råte på kledningen og belastningen. Det anbefales å øke avstand mellom terrasse og veggkledning, slik at konstruksjonen får bedre lufting og fukt kan tørke ut. Dette kan gjøres ved å klyve ned terrassebordet. Belistningen rundt balkongdøren står ned til tregulvet og kan gi risiko for fuktskader over tid. Det anbefales kutte høyden på belistningen slik at det etableres klaring mot terrassegulvet og bedre mulighet for uttørking.



Kledning mot terrasse



Belistning mot terrasse

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har flislagte gulv i entré, bod/teknisk rom og WC. Øvrige rom har laminatgulv av merke Berry Alloc. Vegger og tak har malte overflater. Downlights langs vegger i himling. I bod/teknisk rom er det én flis som er kuttet og fuget igjen med silikon. Videre ble det enkelte steder registrert små sprekker i overgang mellom vegg og tak ved listefri løsning, noe som er helt normalt i nybygg. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.



Liten sprekke dannelse i overgang vegg og tak i stue. Dette er helt normalt, da det er trebygg.



Flis i Bod/Teknisk rom som er fuget

! TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Konstruksjonene vurderes, ut fra tilgjengelige byggetegninger og opplysninger, å være utført med støpt plate på mark som gulv mot grunn og trebjelkelag i etasjeskille. Dette er vanlige og anerkjente konstruksjonsløsninger for boliger av denne typen.

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har ildsted fra VisionLine med isolert stålpipes.

Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er utført som en U-trapp med lakkerte eiketrinn, samt hvitmalt vanger og rekkverk.



! TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er hvitmalt, slette dører fra Harmonie. Dørene har flat terskel i eik.



VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

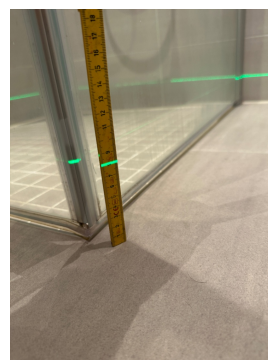
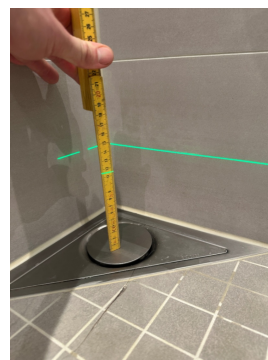
Badet er et baderomskabin, ifølge fremlagt FDV-dokumentasjon fra 2021.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt



Oversiktsbilde av bad



ETASJE > BAD

⚠ TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflatene i kabinløsningen består av flislagte vegger. Himlingen er utført med hvitmalt plater med innfelte spotter. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

ETASJE > BAD

⚠ TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler. Det er registrert fall mot sluk. På gulv utenfor dusjsonen er fallet målt til 5 mm over 90 cm, som er mindre enn veiledende fall på 1:100. I dusjsonen er fallet målt til ca. 2,7 cm over 80 cm mot sluk, som gir god avrenning til sluk og er innenfor 1:50. Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp flis ved dør er 4 cm. Vurderingen er knyttet til at fall- og høydeforhold ikke fullt ut er i samsvar med dagens anbefalte nivå, selv om gulvet fremstår med ordinær bruksmessig funksjon. ABC hus opplyser at kabinen er Sintef-godkjent og garanterer 10 år garanti.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

ETASJE > BAD

⚠ TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Nyere stålsluk. Det er registrert membran av ukjent type. Badet er et baderomskabin, men det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter nærmere utførelse, oppbygning eller hvilken type membranløsning som er benyttet, men er Sintef godkjente ifølge ABC hus. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjløsning med dusjvegger i hjørne samt opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyret fremstår som en vanlig og funksjonell løsning for rommets bruk. Det ble ved befaring ikke registrert vesentlige synlige skader eller unormale forhold ved innredning og utstyr utover normal bruksslitasje.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat fra Kardia. Det er montert trykkvakt for kjøkkenventilator, og det er spalte i underkant av dører for å sikre luftoverstrømning mellom rom. Dette er i tråd med en funksjonell ventilasjonsløsning.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt



Funksjonstesting av avtrekk

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Dette er begrunnet med at boligen er av nyere dato, under 5 år gammel, og at badet er utført med baderomskabin. Baderomskabinen har også dokumentert utførelse i form av fremlagt FDV-dokumentasjon. Det ble heller ikke registrert andre synlige forhold som ga særskilt mistanke om fuktproblematikk. Det ble utført fuktsøk på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormale utslag ved disse kontrollene. Fuktsøk er ikke foretatt på flisoverflatene inne i badet, da restfukt fra normal bruk av dusj kan bli liggende i flislim og dermed gi målinger med begrenset verdi som grunnlag for vurdering.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt



fuktsøk i tilstøtenderom. Gulv i bod/tekn.

Tilstandsrapport



fuktsøk i tilstøtende vegg

KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredningen er levert av Drømmekjøkkenet og har fronter i typen Bistro finer. Frontene er i finert sponplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøle- og fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn, stekeovn fra Bosch, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet fremstår uten unormal slitasje.



Det er registrert mindre slipp i silikonfuge på høyre side av benkeplate. Avviket vurderes å være av begrenset omfang og uten vesentlig innvirkning på funksjon eller tilstand.

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator fra Siemens med monteret trykkvakt. Det er også avtrekk i rommet..



Funksjonstesting av kjøkkenventilator

SPESIALROM

ETASJE 2 > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flis på gulv og slette malte plater på vegg. Vegghengt toalett, servant med vask og speil.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er utført som rør-i-rør-system og er plassert i Kardia Compact-kabinett med lekkasjesikring.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.



Bildet viser vann og avløp i plast

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat fra Kardia. Det er montert trykkvakt for kjøkkenventilator, og det er spalte i underkant av dører for å sikre luftoverstrømming mellom rom. Dette er i tråd med en funksjonell ventilasjonsløsning.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt



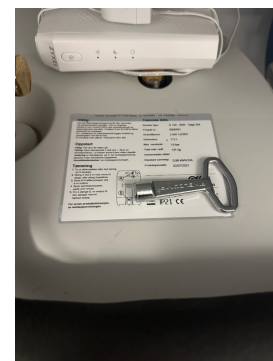
TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med varmtvannsbereder fra Ozo, med volum på 112 liter og modell fra 2021. Berederen er plassert i Kardia Compact-kabinett med lekkasjesikring

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elbillader

Tilstandsrapport

Årstall: 2023

Kilde: Andre opplysninger: Kilde:
Samsvarserklæring



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i Kardia-skap på teknisk rom/bod. Det er montert kursfortegnelse i skapet.

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 eltilsynsrapport 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.
2022
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?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

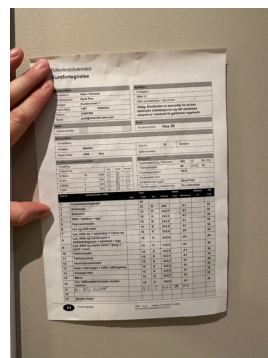
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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?
Nei



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av fjell, med oppfylling av sprengstein, samt avretting/opparbeidelse med mindre steinmasser som maskinkult.



TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ut fra mottatte bilder fra kunde fremgår det at knotteplast og grunnmursisolasjon (XPS) er lagt klart for dreneringsarbeider langs grunnmuren. Arbeidene er ikke kontrollert ved egen befaring, og beskrivelsen bygger derfor kun på fremlagt bildedokumentasjon.



Det er montert kantlist/avslutningslist over knotteplast

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenteringen er oppført med isolerte ringmurselementer, etablert over såleblokker av Sundolitt.



TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Forstøttningsmur i stablet granitt, oppført i to høyder. Muren er etablert for å ta opp terrengforskjeller og fremstår som en robust og varig konstruksjon.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er oppført i skrånende terreng, og terrenget rundt boligen følger i hovedsak tomtens naturlige høydeforskjeller. Det er etablert utkast på nedløpsrør, og asfaltdekke med fall fra bygningen bidrar til å lede overflatevann bort fra grunnmuren.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Utvendig vannledning er utført i plast (PEL), og utvendig avløpsledning av plast ifølge bilde dokumenter. Ledningene er fra 2021. Plastbaserte vann- og avløpsledninger er en vanlig løsning for byggeperioden og vurderes generelt å ha tilfredsstillende funksjon ut fra alder og materialvalg.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Området er i henhold til offentlige aktsomhetskart vurdert til moderat til lav radonaktsomhetsgrad. Det er montert én røykvarsler i hver etasje. Røykvarslerne ble funksjonstestet ved befaringstidspunktet og reagerte som forventet. Det er også montert brannslukningsapparat fra 2021.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden på balkong er målt til 97 cm. Dette avviker marginalt fra dagens krav til 1,0 m for denne typen rekkverk. Avviket er begrenset. Rekkverkshøyden på terrasse over støttemur er målt til 74 cm. Lav rekkverkshøyde gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det anbefales å vurdere utbedring av rekkverket. Siden avviket er begrenset og rekkverkshøyden kun er målt marginalt under kravet, vurderes behovet for tiltak som mindre. Rekkverk til terrasse over støttemur er målt til 74cm. Lav rekkverkshøyde gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller dagens sikkerhetsnivå.



Topp rekkverk målt til ca 97cm



Røykvarsler. Det er montert 1 stk pr etasje. Disse fungerte på befaringstidspunktet



Brannslukker fra 2021



Rekkverk til terrasse over støttemur er målt til 74

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.



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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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	52			52	
Etasje 2	50			50	33
SUM	102				33
SUM BRA	102				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, omkleddingsrom, bad, teknisk rom, gang, entré		
Etasje 2	Stue, kjøkken, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Ja, se punktet under modernisering. Tjenestene er dokumentert.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Carport

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Daniel Henriksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3216 VESTBY	137	30		18	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Furutoppen 78

Hjemmelshaver

Røse Kamilla Larsen, Røse Zakarias

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et veletablert og familievennlig boligområde i Vestby, innenfor grunnkretsen Liabråten. Her bor man i rolige omgivelser med kort vei til skoler, barnehager, handel, kollektivtransport og fine turmuligheter i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter. Det er tinglyst servitutter på eiendommen, herunder bestemmelser om vei, vann og brønn iht. eldre festekontrakter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

I henhold til tilgjengelige planopplysninger ligger eiendommen innenfor kommuneplanens arealdel 2023–2034 samt detaljreguleringsplan for Skoglundkollen. Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. Deler av arealet omfattes av hensynssoner knyttet til ras- og skredfare samt bevaring av naturmiljø.

Om tomten

Eiendommen ligger på felleseiet tomt på ca. 8 588 m². Tomten er opparbeidet med bebyggelse, interne adkomstveier, grøntarealer, terrasser og uteoppholdsarealer.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2022

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

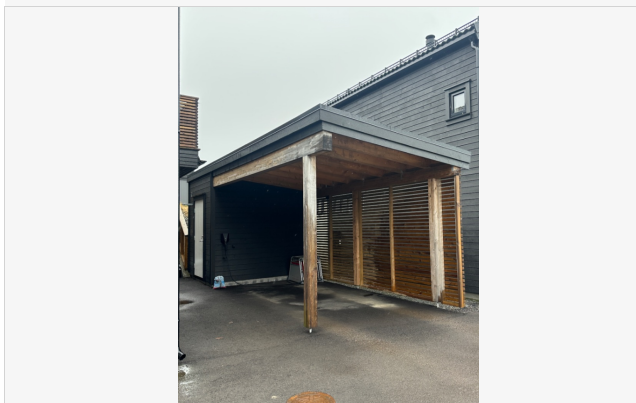
Beskrivelse

Boden er målt til ca. 6 m² og benyttes som sportsbod. Rommet er utstyrt med belysning og fremstår som egnet til oppbevaring av sportsutstyr og annet tilhørende løsøre.

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



Carport



Anvendelse

Byggeår

2022

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Carport med plass til én bil. Konstruksjonen er oppført med pulttak og har tilhørende sportsbod. Det er montert elbillader. Én side er utført med liggende spiler, som gir en delvis skjermet løsning.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	
2	27.03.2026	
3	27.03.2026	
4	27.03.2026	
5	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.