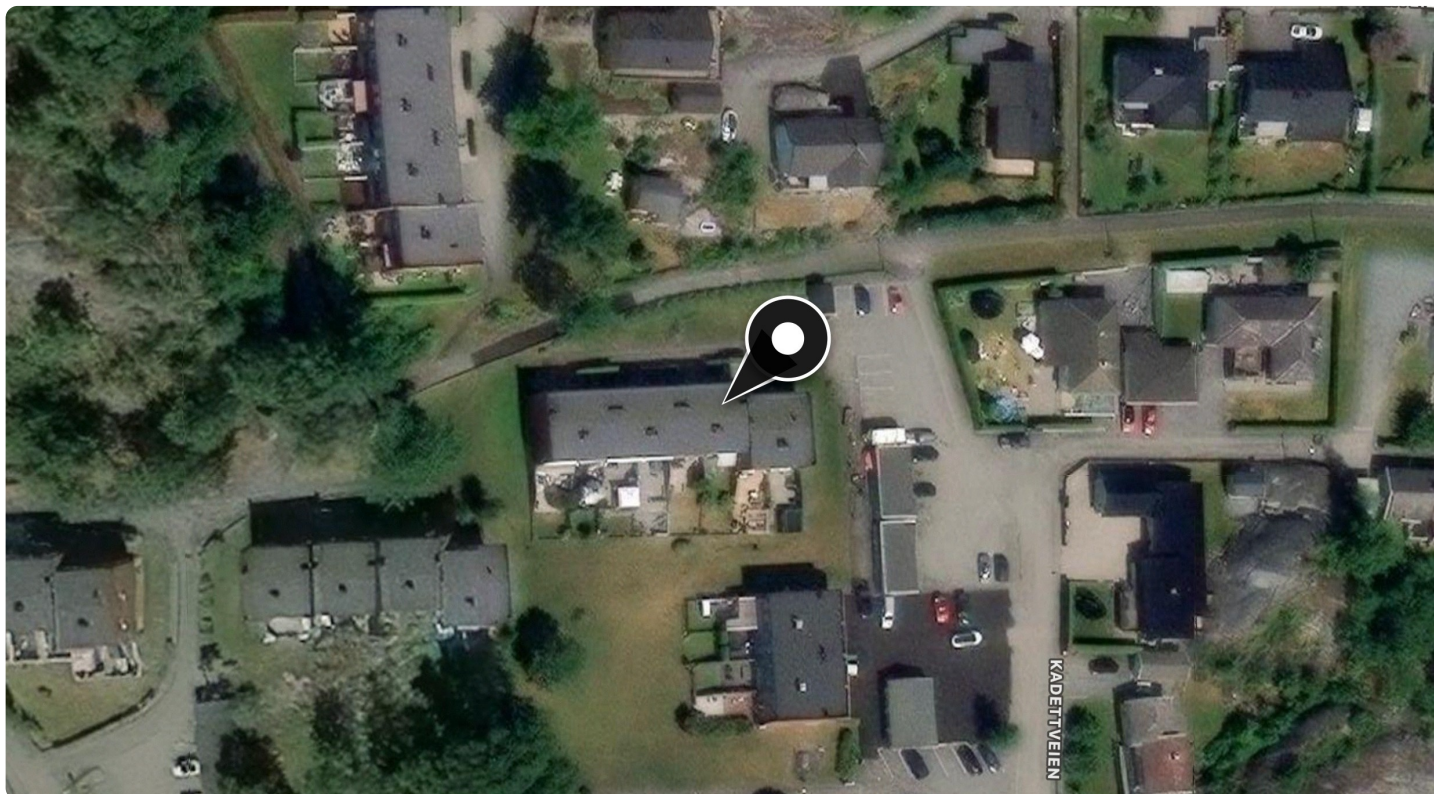


Tilstandsrapport for bolig

**Skytterveien 6C, STAVERN**

Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Skytterveien 6C 3290 STAVERN Gnr: 5001 Bnr: 773	Rekkehus	1975	141 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>	—
	Garasje	1975	13 m <sup>2</sup>	—	13 m <sup>2</sup>
<b>Oppdragsnr.</b>	260427-001				
<b>Befaring / Rapport</b>	26.04.2026 / 13.05.2026				
<b>Tilstede</b>	Selger og undertegnede				
<b>Rapportansvarlig</b>	Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no				

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter NS 3600:2025 og gir en faglig vurdering av boligens tekniske tilstand på undersøkelsestidspunktet. Vurderingen bygger på det som var synlig og tilgjengelig, supplert med blant annet fuktmålinger. Boliger er som regel bebodd, og møblering, lagring og innredning kan ha begrenset tilgangen til enkeltområder og overflater. Forholdene ved en eventuell visning kan derfor fremstå annerledes enn under takstmannens gjennomgang og dertil vurderingsgrunnlag.

Rapporten gir et faglig fundert bilde av boligens forfatning, men er ikke en uttømmende fasit. Den skal leses som en kvalifisert veiledning — tilstandsvariasjoner utover det avdekkede vil kunne forekomme. Rapporten er gyldig i ett år fra undersøkelsesdato.



## Sammendrag

Sammendraget gir et overordnet bilde av rapportens funn. Fullstendige detaljer for alle kontrollpunkter finnes fra side 5.

<b>Generelt</b>	Rekkehus med kjeller beliggende i veletablert borettslag på Torsrød/Ausrød i Stavern, opprinnelig oppført i 1975. I 2025-2026 har dagens eier foretatt en så godt som totalrenovering av alle innvendige overflater og installasjoner - inkludert el.anlegg, røranlegg, kjøkken og våtrom. Deler av arbeidet er utført som egeninnsats - deler av lokale håndverksbedrifter.
<b>Planløsning</b>	Planløsningen i kjeller består av dusjbad/vaskerom, bod og kjellerstue. 1.etg har stue, kjøkken og trappegang. 2.etg består av gang, 3x soverom og dusjbad. Innvendige overflater er laminat på gulv, malte plater og panel på vegger og himlinger. Overflatene opplyses totalrenovert nylig, og boligen fremstår med som-ny innvendig standard.
<b>Byggemetode</b>	Vinduer og terrassedører opplyses skiftet i 2022-2023, ytterdør i 2022. Vinduer og terrassedør tvendig kledning er av aluminium. Flattaket er fra byggeår uten dokumentasjon på utførelse, oppbygging eller senere arbeider. I denne forenklete leilighetsrapporten er ikke de bygningstekniske forhold ytterligere omtalt.
<b>Kjøkken og våtrom</b>	Kjøkken i 1.etg med innredning fra 2026 er nytt og ubrukt. Bygget har totalt 2x våtrom — dusjbad/vaskerom i kjeller/u.etg, opplyst renovert i 2026, og dusjbad i 2.etg renovert 2026 med flislagt gulv og vegger. Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale av våtrommene. Våtrommene er ubrukt.
<b>Tekniske anlegg</b>	VVS-anlegget er totalrenovert i 2026. Oppvarming skjer via luft/luft-varmepumpe. Det elektriske anlegget er oppgradert med automatsikringer og jordfeilbrytere, og samsvarserklæring foreligger. Alt er nytt.
<b>Sidebygninger</b>	13kvm stor garasje i frittliggende, felles garasjebygg følger leiligheten. Garasjebygg er slitent og ikke ytterligere omtalt i denne rapporten.
<b>Tiltaksoversikt</b>	Oversikt over tiltak med tilhørende årstall, basert på opplysninger fra selger og observasjoner under befaringen. Årstallene er ment som en pekepinn på når arbeidet ble utført, og kan ikke alltid bekreftes med sikkerhet. Dersom årstallene er vesentlige for kjøper, anbefales det å innhente ytterligere dokumentasjon.  2022 - Ny ytterdør 2022-2023 - Nye vinduer og ny terrassedør 2026 - Totalrenovert kjøkken 2026 - Totalrenovert bad kjeller 2026 - Totalrenovert bad 2. etasje 2026 - Alle nye innvendig overflater nye 2026 - Nytt trykkvannsrør i form av rør-i-rør-system 2026 - Nye avløpsrør 2026 - Ny luft til luft varmepumpe montert 2026 - Nytt el.anlegg

Spørsmål til rapporten? Ta gjerne kontakt: [takst@schau.no](mailto:takst@schau.no)

## Om tilstandsrapporten

### Rapportens rammer

**Formål:** Formålet med rapporten er å gi kjøper et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, jf. avhendingslova § 3-10. Rapporten beskriver boligens tekniske tilstand ved hjelp av tilstandsgrader (TG 0-3) for hver bygningsdel.

**Omfang:** Tilstandsanalysen omfatter undersøkelsespunktene i NS 3600:2025 tillegg A (boligens tekniske tilstand), tillegg B (forenklet vurdering av elektrisk anlegg) samt branntekniske forhold og HMS-vurderinger. Eventuelle avvik fra standardens omfang er beskrevet under det aktuelle undersøkelsespunktet.

**Begrensninger:** Rapporten er basert på visuell befarings og enkle målinger. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt med mindre dette er spesielt angitt. Rapporten erstatter ikke spesialundersøkelser av fagkyndig innen elektro, VVS, geoteknikk eller andre fagområder.

**Kjøpers undersøkelsesplikt:** I henhold til avhendingslova § 3-10 plikter kjøper å sette seg inn i opplysninger som fremgår av en godkjent tilstandsrapport. Kjøperen regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av rapporten. Da det tidvis brukes faguttrykk, anbefales potensielle kjøpere å kontakte den bygningsfagkyndige for å avklare eventuelle uklarheter.

**Dokumentasjonsgrunnlag:** Selgers egenerklæring, offentlige registre (Kartverket, NVE, NGU), matrikkeldata, samt eventuell dokumentasjon fremlagt av selger eller megler (kvitteringer, vedlikeholdslogger, samsvarserklæringer).

### Informasjon fra takstmannen

Våre tilstandsrapporter utformes i tråd med gjeldende lovverk og har som mål å gi en nyansert og forståelig fremstilling av boligens tekniske tilstand – også for personer uten bygningsteknisk bakgrunn. Vurderinger av konstruksjoner og bygningsdeler er sjelden entydige, men baserer seg på en balansert beskrivelsesom gir et realistisk bilde av boligens faktiske tilstand.

En grundig og korrekt tilstandsrapport bidrar til en tryggere og mer forutsigbar eiendomshandel for både kjøper og selger. Det er likevel viktig å være oppmerksom på at takstmannen som regel befarer et møblert bygg, hvor enkelte rom og oppbevaringsplasser kan være delvis utilgjengelige på grunn av innbo, lagrede gjenstander eller pågående pakking. Det kan derfor forekomme skjulte forhold som ikke lar seg avdekke under befaringen, og som dermed ikke omtales i rapporten. Før rapporten ferdigstilles, har takstmannen gjennomført en fysisk befarings, hatt en grundig gjennomgang med selger der dette har vært mulig, samt vurdert tilgjengelige dokumenter som kvitteringer, vedlikeholdslogger og annen relevant dokumentasjon. I tillegg forsøker takstmannen etter beste evne å sette denne informasjonen i riktig kontekst, slik at en mest mulig presis tidslinje for tilstand, alder og vedlikeholdsbehov kan etableres. Likevel vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til informasjonsinnhentingen. Derfor kan ikke tilstandsrapporten betraktes som en absolutt fasit, men snarere som en veiledning som gir en helhetlig oversikt over boligens tekniske tilstand. På enkelte punkter er takstmannen prisgitt informasjon gitt av selger eller dokumenter utlevert av kommuner og eiendomsmeglere. Slik boligen fremstår ved visning eller overtakelse, er ofte ikke representativ for møblering og innredning på befaringstidspunktet for tilstandsrapporten.

Selger påminnes alltid sin opplysningsplikt, men også interessenter oppfordres til å gjennomføre en grundig vurdering av eiendommen – uavhengig av tilstandsrapporten. Dersom det er forhold ved boligen som er av særlig betydning for kjøper, anbefales det at disse undersøkes grundig. Ytterligere

ønskes kommunisert at bygninger oppført etter eldre Teknisk Forskrift til Plan- og Bygningsloven (TEK), vil få avvik basert på det opplate faktum at dagens krav (TEK17) ikke er oppfylt fullt ut. I praksis betyr dette at svært godt vedlikeholdte boliger fortsatt vil få forhøyede tilstandsgrader, til tross for en totalt godt fungerende bygningsdel.

Dersom det oppstår spørsmål knyttet til rapporten, eller det avdekkes forhold som ønskes diskutert, kan undertegnede kontaktes kostnadsfritt innenfor rimelige rammer til takst@schau.no eller via SMS til tlf 48048000

Dersom det oppstår spørsmål knyttet til rapporten, eller det avdekkes forhold som ønskes diskutert, kan undertegnede kontaktes kostnadsfritt innenfor rimelige rammer. Kontakt: takst@schau.no

### Om kostnadsanslag (TG 3)

Kostnadsanslag for TG 3-forhold er sjablonmessige anslag basert på erfaringstall og gir en indikasjon på omfanget av nødvendige utbedringer. Anslagene inkluderer materialer og arbeid, men ikke eventuell prosjektering, byggesøknad eller uforutsette forhold.

Faktiske kostnader kan avvike vesentlig fra sjablonmessige anslag. Det anbefales å innhente konkrete tilbud fra kvalifiserte håndverkere før beslutning om utbedring.

*Alle kostnadsanslag er oppgitt inkl. mva. Anslagene er sjablongmessige og basert på erfaringstall for tilsvarende utbedringsarbeider. Faktiske kostnader kan avvike.*

### Om levetidsindikatorene

Hvert kontrollpunkt med statistisk forventet levetid får en levetidsindikator i sin vurderingscelle. Indikatoren viser hvor langt komponenten har gått av sin forventede levetid – den signaliserer aldersmessig press, men erstatter ikke selve tilstandsvurderingen.

#### Slik leser du den

Boksen viser prosent medgått levetid (venstre), alder mot typisk levetid (høyre), og en horisontal bar nederst. Bar-fyllet bruker en nøytral mørkblå farge – indikatoren er en alderskontekst, ikke en tilstandsgradering. En komponent over 100 % medgått levetid kan fortsatt få TG 1 hvis vedlikeholdet er godt.

#### Verdier over 100 %

Når komponenten har passert sin typiske levetid, kan prosenten overstige 100 %. Det betyr ikke at den må skiftes, men at sannsynligheten for funksjonssvikt øker statistisk.

#### Kilder

NS 3600:2025 Vedlegg C (Tabell C.1-C.8). Byggforskserien 700 (bl.a. 700.530). DIBK-veiledere for utvalgte tekniske komponenter.

### Forbehold og ansvarsbegrensning

- Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring, innhentede opplysninger fra eier/selger, offentlig tilgjengelig informasjon og fremlagt dokumentasjon.
- Den bygningsfagkyndige er ikke ansvarlig for opplysninger som er holdt tilbake eller som er uriktige. Eier/selger er ansvarlig for at gitte opplysninger er korrekte.
- Rapporten dekker ikke forhold som krever spesialundersøkelser utover det som følger av NS 3600:2025, med mindre dette er avtalt som tilleggsanalyse.

4. Skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved normal tilstandsanalyse iht. NS 3600:2025 er ikke omfattet av rapporten.

5. Tilstandsrapporten er gyldig i inntil ett år fra befæringsdato, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6. Rapporten forutsetter at boligen ikke har blitt vesentlig endret etter befæringsdato.

## Eiendomsopplysninger

### Skytterveien 6C, 3290 STAVERN

Gnr 5001 / Bnr 773 ·

Byggeår <b>1975 (BF69)</b>	Boligtype <b>Rekkehus</b>	BRA <b>141 m<sup>2</sup></b>
Oppvarming <b>Varmepumpe</b>	Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	Vann / Avløp <b>Offentlig / Offentlig</b>
Hjemmelshaver <b>Heidi Linden Anthonisen</b>	Tilstede / oppl. <b>Selger og undertegnede</b>	—

Byggemåte

**Betongkonstruksjoner i bærende vegger og etasjeskiller. I denne forenklete leilighetsrapporten er ikke de øvrige bygningstekniske forhold omtale.**

Flomfare	Ikke kartlagt for dette området
Jord-/fjellskredfare	Ikke kartlagt for dette området
Kvikkleirefare	Ikke kartlagt for dette området
Radon aktsomhet	Moderat til lav aktsomhet
Vegtrafikkstøy	Lav trafikk (ÅDT 2200 / 50 km/t)
Høyde over havet	33 moh
Terrengvurdering	Ensidig fall — terrenget faller markant mot eiendommen fra N. Drenering bør prioriteres på denne siden.
Terrengfall mot eiendom	Fra N (+5.1m), NV (+4.5m), V (+0.7m), NØ (+0.6m)
Fall mot grunnmur	N-vegg: 8.3%, V-vegg: 4.1%
Vær ved befaring	6.9 °C, delvis skyet, 3.6 m/s (NØ), 51 % luftfuktighet
Nedbør	30 dager: 82 mm (11 nedbørsdager)

Værforhold ved befaring dokumenteres da nedbør, temperatur og luftfuktighet kan påvirke visuelle observasjoner av fukt, kondens og overflatetilstand. Nedbørsdata gir kontekst for fuktmålinger utført under befaringen. Geografisk data er hentet fra offentlige registre og kartdata. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme. For bindende informasjon henvises til relevante myndigheter.

## Dokumentkontroll

Eiendomsmegler og/eller selger fremskaffer nødvendige offentlige og privatrettslige dokumenter. Den bygningssakkyndige gjennomgår fremlagt dokumentasjon som en del av tilstandsanalysen, jf. NS 3600:2025 punkt 9.

● Selgers egenerklæring	Ikke fremlagt
● Godkjente bygningstegninger	Frelagt
● Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18)	Frelagt
● Kursfortegnelse (§ 2-18)	Frelagt
● Håndverkerdok. siste 5 år (§ 2-19)	Ikke fremlagt
● FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1)	Ikke fremlagt
● Feierrapport/tilsynsrapport (A.2.9)	Ikke fremlagt
● Radonmåling (§ 2-14)	Ikke fremlagt
● Energiattest (Energimerkeforskriften)	Frelagt

### Selgers godkjenning av rapporten

Selger har lest gjennom rapporten og godkjent denne med alle opplysninger som fremkommer, uten anmerkninger.

## Tilstandsgradskart (NS 3600:2025 § 12.2)



- TG 0** Ingen avvik — Ingen bemerkelsesverdige avvik. Så godt som nytt.
- TG 1** Mindre/moderate avvik — Normal aldersslitasje. Liten praktisk betydning. Ingen tiltak pr nå.
- TG 2** Vær oppmerksom — Bør planlegges utbedret. Vil gi redusert funksjon over tid.
- TG 3** Påregn utbedring — Vesentlig avvik. Kostnadsanslag oppgis.
- TG IU** Ikke undersøkt — Bygningsdelen er ikke undersøkt. Årsak beskrives separat.

### Detaljert oversikt — alle avvik per underpunkt

**TG 2** Avvik å være oppmerksom på (3 KP)

#### VÅTROM

2 KP

**Dusjbad/vaskerom — Kjeller/u.etg - Gulv** Lokalt fall ved terskel er under TEK17 §13-15 minstekrav på 1:100. Gjelder gulv utenfor dusj.

**Dusjbad — 2.etg - Gulv** Lokalt fall ved terskel er under TEK17 §13-15 minstekrav på 1:100. Gjelder gulv utenfor dusj.

#### INNVENDIGE TRAPPER

**Samlet vurdering** Kun rekkverk/håndløper på én side — noe som ikke tilfredsstiller krav i gjeldende forskrift.

## Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
Kjeller/underetasje	44.8 m <sup>2</sup>	44.8 m <sup>2</sup>	—	—	—	—
1. etasje	48.4 m <sup>2</sup>	48.4 m <sup>2</sup>	—	—	—	—
2. etasje	47.6 m <sup>2</sup>	47.6 m <sup>2</sup>	—	—	—	—
<b>Sum</b>	<b>141 m<sup>2</sup></b>	<b>141 m<sup>2</sup></b>	—	—	—	—

BRA = Samlet bruksareal (BRA-i + BRA-e + BRA-b) · BRA-i = Innvendig bruksareal · BRA-e = Eksternt bruksareal (eks. eksternt bod) · BRA-b = Innglasset balkong · TBA = Terrasse-/balkongareal (åpent) · GUA = Gulvareal under 1,9 m takhøyde · ALH = Areal med takhøyde under 1,9 m (utenfor BRA) · Måleregler iht. NS 3940:2023

Kjeller/underetasje	m <sup>2</sup>	1. etasje	m <sup>2</sup>
Kjellerstue	31.0 m <sup>2</sup>	Stue / kjøkken / trappegang	48.4 m <sup>2</sup>
Dusjbad / vaskerom	10.8 m <sup>2</sup>		
Bod	3.0 m <sup>2</sup>		

2. etasje	m <sup>2</sup>
Soverom 1	15.8 m <sup>2</sup>
Soverom 2	10.2 m <sup>2</sup>
Soverom 3	8.3 m <sup>2</sup>
Dusjbad	5.9 m <sup>2</sup>
Gang	7.4 m <sup>2</sup>

Sidebygninger / uthus	m <sup>2</sup>
Garasje	13.3 m <sup>2</sup>

**Rom uten rømningsvei (§ 2-21)**

Kjellerstue har ikke rømningsvindu eller tilstrekkelig lysinnslipp ivaretatt

**Etasjeskiller og gulv på grunn****TG 1**

NS 3600:2025 § A.2.11 — Dekker etasjeskillere og gulv på grunn med måling av planavvik (rettskinn over 2 m) og visuell kontroll av bæreevne fra etasjen under. Knirk ved normal gange registreres.

**Skjevhet og høydeforskjeller**

Etasjeskiller av betong/lettbetongelementer. Gulv fremstår stabile uten knirk eller merkbar fjæring.

**TG 1**Levetid:  **64 %** • 51/80 år**Innvendige trapper****TG 2**

NS 3600:2025 § A.2.10 — Dekker innvendige trapper med kontroll av trinn, rekkverk og understell. Oppstigningshøyde, ganglinje og håndløper vurderes mot gjeldende krav i TEK og NS 3600.

**Trapper – Samlet vurdering**

Tretrapp med malte trevanger og åpne trinn uten opptrinn. Håndløper mangler langs vegg på venstre side. Vertikalåpning mellom trinnene overstiger minstemål etter gjeldende krav.

**TG 2****Årsak til forhøyet TG:** Kun rekkverk/håndløper på én side — noe som ikke tilfredsstiller krav i gjeldende forskrift.**Konsekvens:** Manglende håndløper fungerer i praksis — men bryter med dagens forskriftskrav.Levetid:  **127 %** • 51/40 år



## Vinduer og dører

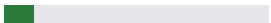
**TG 1**

De 2 komponentene i denne kategorien har ulike alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

### Vinduer (innvendig)

**TG 1**

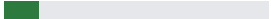
Vinduer og enkeltfløyde terrassedører skiftet i 2022-2023 med trelags isolerglass og malte trekarmer. Karmer og glass fremstår i god stand uten registrerte avvik.

**Levetid:**  **11 %** • 4/35 år

### Dører (innvendig)

**TG 1**

Ytterdør skiftet i 2022. Dører kontrollert for funksjon — lukking, lås og tetting uten anmerkning.

**Levetid:**  **13 %** • 4/30 år

## Takkonstruksjon/loft

**IU**

NS 3600:2025 § A.2.6 — Dekker loft og takkonstruksjon med kontroll av isolasjon og lufting. Tegn på fukt, råte og mugg registreres, og tilgjengelighet og atkomstforhold vurderes.

### Konstruksjon

**TG IU**

Flattak-konstruksjon uten tilkomst eller vurderingsgrunnlag innenfra. Konstruksjonstype og oppbygging er ukjent.

Levetiden er utgått.

## Dusjbad/vaskerom — Kjeller/u.etg

**TG 2**

Kjeller/underetasje

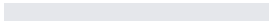
NS 3600:2025 § A.2.1 — Dekker gulv, vegger og himling i bad og vaskerom, inkludert fuktmåling og hulltaking for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Vann tett sjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres.

De 5 komponentene i denne kategorien har ulike alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

### Vegger og himling

**TG 0**

Vegger av våtromsplater og keramiske fliser i dusjnise. Himling av malt plate. Overflater fremstår uten riss, sprekker eller fuktindikasjoner.

**Levetid:**  **0 %** • 0/20 år

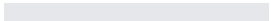
### Gulv

**TG 2**

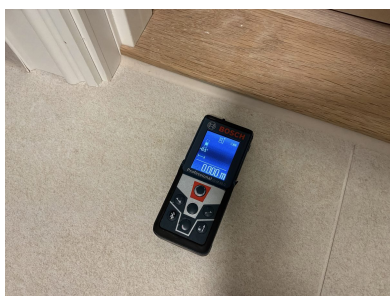
Målt fall ved dørterskel 0,1° (0,2:100) — under minstekrav på 1:100. Fall 0,2° (0,3:100) i 40 cm avstand fra senter sluk — også under krav. Fall i dusjnise retning sluk 0,6° (ca. 1:100) — akkurat på grensen.

**Årsak til forhøyet TG:** Utilstrekkelig fall lagt ved renovering i 2026 — bruksvann utenfor dusjnise ledes ikke tilstrekkelig mot sluk.

**Konsekvens:** Stående vann på gulvflaten kan gi fuktbelastning mot konstruksjonen over tid.

**Levetid:**  **0 %** • 0/20 år

<b>Vegger og himling</b> TG 0	Vegger av våtromsplater og keramiske fliser i dusjnische. Himling av malt plate. Overflater fremstår uten riss, sprekker eller fuktindikasjoner.
<b>Sluk, membran og tettesjikt</b> TG 0	To gulvsluk med synlig slukmansjett og membran under klemring begge steder. Renovert i 2026 — lang gjenværende levetid for membran og sluk. <b>Levetid:</b>  0% • 0/20 år
<b>Vann- og avløpsledninger</b> TG 0	Rør-i-rør-system med koblingsskap synlig i rommet. Oppgitt utført av fagpersoner i 2026. Synlige rør og koblinger fremstår uten lekkasjesymptomer. <b>Levetid:</b>  0% • 0/50 år
<b>Ventilasjon</b> TG 0	Elektrisk avtrekksvifte montert på yttervegg. Fremstår i tilfredsstillende stand.
<b>Utstyr og innredning</b> TG 0	Vegghengt toalett med innbygget sistene og synlig drengåpning. Vaskeum i stål, servant, dusj med glassdører og opplegg til vaskemaskin. Innredning fremstår uten synlige skader eller svelling. <b>Levetid:</b>  0% • 0/15 år
<b>Innfelte installasjoner</b> TG 0	Koblingsskap for rør-i-rør-system synlig og tilgjengelig for ettersyn. Fremstår uten avvik.
<b>Fuktmåling og hulltaking</b> TG 0	Hulltaking er ikke foretatt da rommet er nyrenovert i 2026 og ikke tatt i bruk. Unntak fra hulltakingskravet er vurdert som gjeldende — rommet er i praksis nybygget.
<b>Dokumentasjon vannrett sjikt</b>	<i>Rommet er oppgitt totalrenovert i 2026 av fagpersoner. Kvittering foreligger kun for deler av arbeidet — fullstendig dokumentasjon på vannrett sjikt er ikke fremlagt.</i>





## Dusjbad — 2.etg

**TG 2**

2. etasje

NS 3600:2025 § A.2.1 — Dekker gulv, vegger og himling i bad og vaskerom, inkludert fuktmåling og hulltaking for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Vanntett sjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres.

De 5 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

<b>Vegger og himling</b> TG 0	Keramiske fliser på vegger og malt betong/puss i himling. Rommet er nylig renovert og ikke tatt i bruk — overflater uten registrerte avvik. <b>Levetid:</b> <span style="display: inline-block; width: 100px; height: 10px; background-color: #ccc;"></span> 0% • 0/20 år
<b>Gulv</b> TG 2	Keramiske gulvfliser i stort format. Målt fall 1° (1,7:100) i 80 cm avstand fra rennesluk — tilfredsstillende TEK17-grensen på 1:100. Målt fall ved terskel er 0,1° (0,2:100) — under TEK17-grensen på 1:100 (0,573°). <b>Årsak til forhøyet TG:</b> Lokalt fall ved terskel er under TEK17 §13-15 minstekrav på 1:100. <b>Konsekvens:</b> Bruksvann kan bli stående ved terskel. <b>Levetid:</b> <span style="display: inline-block; width: 100px; height: 10px; background-color: #ccc;"></span> 0% • 0/20 år
<b>Sluk, membran og tettesjikt</b> TG 0	Rennesluk i dusjsone. Selger har fremlagt foto på opptrekk av membran. Terskeloppkant er minst 30 mm og tilfredsstillende krav. Rommet er nylig renovert og ikke tatt i bruk. <b>Levetid:</b> <span style="display: inline-block; width: 100px; height: 10px; background-color: #ccc;"></span> 0% • 0/20 år
<b>Vann- og avløpsledninger</b> TG 0	Synlige armaturer og rennesluk fremstår uten lekkasjesymptomer. Rommet er nylig renovert og ikke tatt i bruk. <b>Levetid:</b> <span style="display: inline-block; width: 100px; height: 10px; background-color: #ccc;"></span> 0% • 0/50 år
<b>Ventilasjon</b> TG 0	Elektrisk avtrekksvifte synlig øverst på vegg. Funksjon er ikke verifisert med papirtest da rommet ikke er tatt i bruk.
<b>Utstyr og innredning</b> TG 0	Vegghengt toalett med innbygget sistene bak flislagt vegg, servant med frittstående kum på trebasert underskap og benkeplate av steinimitasjon. Rommet er nylig renovert og ikke tatt i bruk — ingen riss eller skader på sanitærutstyr registrert. <b>Levetid:</b> <span style="display: inline-block; width: 100px; height: 10px; background-color: #ccc;"></span> 0% • 0/15 år
<b>Innfelte installasjoner</b> TG 0	Innbygget sistene bak flislagt vegg med synlig spylknapp. Kontrollert uten anmerkning — ingen avvik ved gjennomføringer registrert.
<b>Kontroll i tiliggende konstruksjoner</b> TG 0	Hulltaking er ikke foretatt da rommet er nylig renovert og ikke tatt i bruk. Rommet har ikke vært utsatt for fuktbelastning fra bruk.

**Vegger og himling**

TG 0

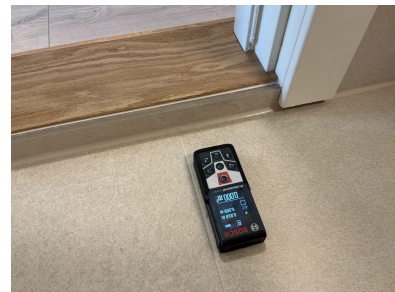
Keramiske fliser på vegger og malt betong/puss i himling. Rommet er nylig renover og ikke tatt i bruk — overflater uten registrerte avvik.

**Dokumentasjon vanntett sjikt**

Selger har fremlagt foto på opptrekk av membran. Fullstendig skriftlig dokumentasjon i form av ferdigattest, bransjenorm (BVN) eller vanntest med rapport foreligger ikke — kvittering er kun delvis fremlagt. Selger har fremlagt foto på opptrekk av membran. Fullstendig dokumentasjon i form av ferdigattest, bransjenorm (BVN) eller vanntest med rapport foreligger ikke — kvittering er kun delvis fremlagt.

**Diffusjonstetting mot kald sone**

Dokumentasjon på diffusjonstetting mot kald sone er ikke fremlagt. Rommet er nybygget i 2026, men ferdigattest med uavhengig kontroll er ikke forevist.

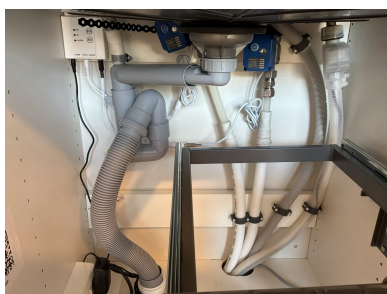


## Kjøkken

TG 0

NS 3600:2025 § A.2.2 — Dekker kjøkkenets overflater, benkeplate og synlig rørsystem, inkludert fuktmåling under oppvaskbenk. Sluk, ventilasjon og gulvets tilstand for knirk og bom undersøkes.

<b>Overflater - Vegger og himling</b> TG 0	Vegger av sparklet og malt gips med keramiske fliser over kjøkkenbenk. Himling av malt betong. Overflater fremstår i ny stand uten riss, fuktskjolder eller misfarging.
<b>Overflater - Gulv</b> TG 0	Gulv av laminat installert i 2026. Fremstår uten synlige skader, svelling eller fuktmerker.
<b>Ventilasjon</b> TG 0	Ventilator integrert i platetopp med utblåsning til friluft er montert. Komfyrvakt er montert.
<b>Vann-/avløp</b> TG 0	Grå PVC-avløp og fleksible vannslanger under vask fremstår uten lekkasje eller misfarging. Fuktføler med automatisk vannstoppventil er montert under vask.
<b>Innredning og utstyr</b> TG 0	Innredning fra Drømmekjøkken installert i 2026. MDF-fronter og benkeplate av kompositt fremstår uten skader, svelling eller fuktskjolder. <b>Levetid:</b> <div style="display: inline-block; width: 100px; height: 10px; background-color: #ccc; margin-right: 5px;"></div> 0% • 0/25 år



## Overflater innvendig

TG 0

NS 3600:2025 § A.2.4 — Dekker øvrige innvendige rom med vegger, himling, gulv og listverk. Bom, knirk og synlige skader registreres, og eventuelle planavvik vurderes.

Gjelder alle 2 komponentene i denne kategorien — samme alder og forventet levetid.

0% av forventet levetid medgått

0 av 20 år

<b>Overflater - Vegger og himling</b> TG 0	Vegger av malte plater og trepanel (lamellvegg). Himling av malte plater. Overflatene fremstår uten synlige skader.
<b>Overflater - Gulv</b> TG 0	Laminatgulv i god stand. Gulvlister ikke ferdig montert langs lamellvegg.



## Rom under terreng

**TG 1**

NS 3600:2025 § A.2.5 — Dekker kjeller, underetasje og sokkeletasje med kontroll av vegger, gulv, tilfarergulv og utforede vegger for fukt, saltutslag og setningsskader. Dreneringsforhold og ventilasjon vurderes.

### Vegger og himling

**TG 1**

Vegger og himling fremstår uten synlige fuktskjolder eller biologisk vekst på tilgjengelige overflater etter nyinnredning i 2026. Konstruksjonen bak utforing er ikke undersøkt.

### Gulv

**TG 1**

Gulv fremstår uten synlige fuktrelaterte avvik etter nyinnredning i 2026. Konstruksjonen under tilfarergulvet er ikke undersøkt, og tilstanden i undergulvet er ukjent.

### Tilfarergulv og utforede vegger

**TG 1**

Kjeller nyinnredet i 2026 med utforede vegger og tilfarergulv. Hulltaking er ikke utført — konstruksjonsoppbygging bak utforing og under tilfarergulv er ikke verifisert. Innvendig utforing av kjellervegg fra byggeår innebærer risiko for fuktfeile dersom dampsperre mangler eller er feilplassert, samt vil det erfaringsmessig oppstå fuktbelastning fra terreng.

### Innfelte installasjoner mot kald sone

**TG 1**

Innfelte installasjoner mot kald sone er ikke verifisert etter nyinnredning i 2026. Dampsperrers tilstand og eventuelle gjennomføringer er ikke undersøkt — konstruksjonen er ikke åpnet.

**Nedbør siste 30 dager:** 82 mm (moderat) fordelt på 11 nedbørsdager. Høy nedbørsmengde øker risikoen for fuktbelastning på konstruksjoner under terreng.

Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.



## Skadedyr

TG 0

NS 3600:2025 § A.2.15 — Dekker synlige tegn på skadedyr, råte og fuktkevende insekter i hele boligen. Særlig fokus på krypkjeller, loft og utsatte trekonstruksjoner.

**Skadedyr og fuktkevende insekter**  
TG 0

Ingen skadedyr avdekket pr befaring. Selger kjenner heller ikke til skadedyr i boligen.

## Ventilasjon

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.12 — Dekker ventilasjonsanlegget med kontroll av luftstrøm, kanalføring og balanse mellom tilluft og avtrekk. Mekanisk vifte og filter kontrolleres.

**Tilluft og luftskifte**  
TG 1

Tilluft via naturlige ventiler i fasade. Mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken supplerer luftskiftet.

**Kjøkken, toalett og rom med avtrekk**  
TG 1

Elektriske avtrekksvifter i våtrom og ventilator på kjøkken er registrert. Ventilasjon på kjøkken og bad er ivaretatt.

## VVS

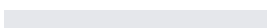
TG 1

NS 3600:2025 § A.2.13/A.3.22 — Dekker synlige vann- og avløpsrør, varmtvannsbereder og oppvarmingsanlegg. Lekkasjetegn, korrosjon og eventuelle oljetanker vurderes. Utvendige vann- og avløpsledninger, septik og slamavskiller, samt skillet mellom kommunale og private tilkoblinger kontrolleres.

De 6 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

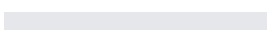
**Vannledninger**  
TG 0

Rør-i-rør-system (Uponor Aqua PLUS) med PEX-rør i korrugert kappe og fordelerskap med messingkoblinger. Kurser nummerert 1–11 for kaldtvann og 1–7 for varmtvann, med håndskrevet kursoversikt. Selger opplyser at skapet har avløp til gulv med sluk.

**Levetid:**  0% • 0/30 år

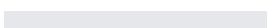
**Avløpsledninger**  
TG 0

Stakeluke for 110 mm avløpsrør registrert i kasse ved toalett. Nye avløpsrør ifølge eier installert i 2026.

**Levetid:**  0% • 0/30 år

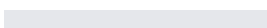
**Varmtvannsbereder/varmesentral**  
TG 0

Ny 200liter varmtvannstank montert i rom med sluk. Tilkoblet strøm via fast anlegg med bryter. Fundamentert på underlag av fliser over betong.

**Levetid:**  0% • 0/35 år

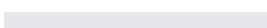
**Varmepumpe**  
TG 0

Luft-til-luft varmpumpe opplyses montert ny i 2026. Fremstår i tilfredsstillende stand ved befaring.

**Levetid:**  0% • 0/30 år

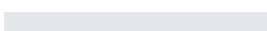
**Vannledninger (utvendig)**  
TG 1

Rørføringer i grunn har ukjent alder. Utvendig stengeventil er ikke lokalisert ved befaring.

**Levetid:**  0% • 0/40 år

**Avløpsledninger (utvendig)**  
TG 1

Utvendige avløpsledninger er unntatt fra tilstandsanalysen og er ikke kontrollert ved befaring. Tilstanden bør ved behov undersøkes av fagkyndig.

**Levetid:**  0% • 0/40 år

**Septik/slamavskiller**

Boligen er tilkoblet kommunalt avløpsanlegg. Septik/slamavskiller er ikke aktuelt.

**Oljetank (utvendig)**

Oljetank utvendig er ikke registrert ved befaring og vurderes ikke som aktuelt for denne boligen.



## Branntekniske forhold

Røykvarsler og branddetektor	Røykvarsler er registrert montert i himling. Funksjon er ikke kontrollert under befaringen.
Slokkeutstyr	Brannslukker montert i boligen.
Rømningsveier	Dører og vinduer fungerer som rømningsveier.
Brannceller og brannskille	Branncellebegrensende konstruksjoner ikke vurdert.

## Radon

Radonsikring er ikke etablert, noe som er i tråd med kravene som gjaldt ved byggetidspunktet. Ingen dokumentasjon på radonmåling er fremlagt.

**Radon aktsomhet:** Moderat til lav aktsomhet. Aktsomhetsnivået angir sannsynligheten for forhøyet radonkonsentrasjon i inneluften basert på berggrunnsgeologi. Faktisk radonkonsentrasjon avhenger av byggets tetthet mot grunn, ventilasjon og konstruksjonstype.

Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

## Om avhendingsloven

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hjemmel i Forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-08-1850, sist endret 16. desember 2025, i kraft 1. januar 2026). Forskriften er gitt med hjemmel i avhendingslova § 3-10 og har som formål å sikre at boligkjøpere får et betryggende og pålitelig informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Avhendingslova regulerer kjøp og salg av fast eiendom i Norge. Et sentralt prinsipp er at selger har opplysningsplikt om forhold ved boligen som kan ha betydning for kjøper, og at kjøper på sin side har undersøkelsesplikt. Forskriften stiller konkrete minstekrav til hva en tilstandsrapport skal inneholde, slik at begge parter i en bolighandel kan stole på at rapporten gir et riktig bilde av boligens tilstand. Forskriften gjelder ved forbrukerkjøp av både helårs- og fritidsboliger.

Forskriften fastsetter blant annet krav til at den bygningssakkyndige skal være uavhengig av partene i bolighandelen, og ikke la seg påvirke av utsiktene til nye oppdrag fra samme oppdragsgiver. Rapporten skal skrives på et tydelig og forbrukervennlig språk, og kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Forskriften definerer hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, hvilke målinger som skal gjøres, og at det for vesentlige og alvorlige avvik skal redegjøres for årsak, konsekvens og estimert utbedringskostnad.

Forskriften stiller særskilte krav til undersøkelse av våtrom, herunder fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv for å avdekke skjulte fuktskader. Hulltaking kan kun unnlates under nærmere bestemte vilkår, for eksempel dersom våtrommet er utført i henhold til Byggebransjens våtromsnorm (BVN) og dette kan dokumenteres. Videre skal boligens arealer måles i henhold til NS 3940:2023, og det skal opplyses om eventuelle lovlighetsmangler, branntekniske forhold og andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

En godkjent tilstandsrapport har rettslig virkning: kjøperen regnes for å kjenne til de forholdene som tydelig fremgår av rapporten, jf. avhendingslova § 3-10. Dette innebærer at rapporten er et viktig juridisk dokument som både beskytter selger mot uberettigede reklamasjoner og gir kjøper et reelt grunnlag for å vurdere boligens tilstand og risiko. Selv om rapporten har mindre avvik fra forskriftens krav, kan den likevel ha rettslig virkning dersom avvikene er ubetydelige sett hen til mangelens art og omfang.

## Om NS 3600:2025

Tilstandsanalysen i denne rapporten er gjennomført i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig», utgitt av Standard Norge. Standarden bygger på den generelle metodikken i NS 3424 for tilstandsanalyser av byggverk, men er spesielt utviklet for boliger som omsettes mellom privatpersoner. Standarden ble første gang utgitt i 2013, revidert i 2018, og vesentlig oppdatert i 2025-utgaven som følge av endringer i Forskrift til avhendingslova.

NS 3600:2025 definerer en systematisk og etterprøvnbar metode for å vurdere den tekniske tilstanden til en bolig. Metoden innebærer at den bygningssakkyndige gjennomgår boligen rom for rom og bygningsdel for bygningsdel, og vurderer tilstanden opp mot et referansenivå som tar hensyn til bygningsdelens alder, materialvalg og forventet levetid. Resultatet uttrykkes gjennom tilstandsgrader fra TG 0 (ingen avvik) til TG 3 (store eller alvorlige avvik). Dersom en bygningsdel ikke kan undersøkes, angis dette med TGIU (ikke undersøkt) sammen med en begrunnelse og en vurdering av om bygningsdelen er skadeutsatt.

Standarden dekker et bredt spekter av undersøkelsespunkter fordelt på innvendige forhold (våtrom, kjøkken, overflater, vinduer og dører, etasjeskillere, trapper, loft, pipe og ildsted, ventilasjon og VVS), utvendige forhold (fasade og yttervegger, tak og taktekning, terreng og drenering, grunnmur og fundamenter) samt spesielle vurderinger av elektrisk anlegg, branntekniske forhold, lovlighetsmangler og HMS. For elektrisk anlegg og branntekniske forhold gis det ikke tilstandsgrad, men en forenklet vurdering som grunnlag for å avgjøre om ytterligere fagkyndig kontroll er nødvendig.

For våtrom stiller standarden særlige krav til fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv. Dokumentasjon for våtrom vurderes med egen tilstandsgrad, og standarden angir detaljerte kriterier for når hulltaking kan unnlates. Standarden inneholder også et normativt tillegg for aldersvurdering av bygningsdeler, som bidrar til at bygningssakkyndige gir mest mulig like vurderinger og at potensielle kjøpere får informasjon om forventet gjenværende levetid og mulige tiltak.

For alle registrerte avvik skal den bygningssakkyndige beskrive symptomer, vurdere sannsynlig årsak og mulige konsekvenser, og anbefale tiltak. Ved alvorlige avvik (TG 3) skal det i tillegg gis et sjablonmessig kostnadsanslag for utbedring. Dersom årsaken til et avvik ikke kan fastslås, skal det anbefales ytterligere undersøkelser. Forhold som kan medføre fare for liv og helse skal varsles umiddelbart til eier.

Vesentlige endringer i 2025-utgaven omfatter endrede kriterier for tilstandsgrader med innarbeidede bærekraftsvurderinger, nye krav til dokumentasjonskontroll for våtrom, skadedyr og fuktkrevende insekter som eget undersøkelsespunkt, og krav til at lyd- og støyforhold ved boligen skal opplyses. Standarden gjøres juridisk bindende gjennom Forskrift til avhendingslova § 2-23.