

# Tilstandsrapport



Enebolig



Ebbesvikvegen 75, 5350 BRATTHOLMEN



ØYGARDEN kommune



gnr. 43, bnr. 461

Sum areal alle bygg: BRA: 321 m<sup>2</sup> BRA-i: 269 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.01.2026

Rapportdato: 18.01.2026

Oppdragsnr.: 21285-1001

Referansenummer: TQ3055

Autorisert foretak: TBDU AS



Takstmann & Byggmester  
Daniel Ulvatn

 **NITO**

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.

# Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



## Rapportansvarlig

*Daniel Ulvatn*

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



ØNITO

Takstmann & Byggmester  
Daniel Ulvatn

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## 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 bygningssakkyndig, 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 straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1930

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

takkonstruksjon, takteking og skorstein er observert fra bakkenivå. Skifertaket fremstår i god tilstand, og er jevnlig tilsett. Det er montert mønebeslag i 2024.

Renner og nedløp i plast.

Det antas at ytterveggkonstruksjon på hovedhus er utført som tømmer/plank, tilbygg oppført i 1981 er oppført i reisverk med trestendere. Det er i 2024/2025 skiftet ut deler av kledning. Kledning fremstår i god stand. Det er stedvis manglende lufting, helt normalt i forhold til oppføringstidspunkt.

Takkonstruksjon med tresperrer, delvis tilgjengelig for inspeksjon på loft over hoveddel.

Varierende alder på vinduer, I 1 etg hoveddel er vinduet på kjøkkenet datert 2024, øvrige vinduer datert fra seint 90-tallet. På loftet er det 2 nye vindu i trekarm på soverom, og nye PVC vinduer på bad. Øvrige vinduer av eldre dato 80/90 tallet. I hybel er kjøkken vinduer datert 2011, vinduer i stue er datert 1982, vindu på soverom i PVC av nyere dato, vindu på bad av eldre ukjent dato.

Utskiftning av enkelt vinduer må påberegnes på sikt.

Ytterdør i teak på hoveddel, malt ytterdør i trekarm av nyere dato til hybel, skyvedører i aluminium datert 2013 i hoveddel og 2006 i hybel.

Dør til kjeller har en del slitasje og utskiftning må påberegnes.

Altan med tilkomst fra stue i hoveddel, oppmålt til 16m2, terrassegulv fra 2025.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Boligen har etasjeskille i trevirke.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Boligen har elementpipe. Vedovn med omramming i kleberstein i stue. Undersøkelse av piper og ildsteder utføres ved jevnlig tilsyn ved Brannvesen. Om det ikke er gjennomført i senere tid og en endrer fyringsrutiner, anbefales det å kontakte tilsynet for kontroll og eventuelt endrete intervaller på feiing. Hvor ofte det blir gjennomført varierer fra kommune til kommune. Kostnadene dekkes normalt av de kommunale avgiftene

Kjeller er godt ventilert og fremstår tørr på befaringsdagen.

Det er montert EPS fuktsystem, for mer info - <https://eps-fuktsikring.no/>

Lakkert tretrapp i tett utførelse trinn er kledd med klikkvinyl og trappenese

Lakkert tretrapp, tett utførelse.

Dører av eldre dato i hoved etasje i hoveddel, slette malte dører på loft. finer dører i hybel.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i hybel

Bad/vaskerom av eldre ukjent dato.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Overflatene har oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1.2cm . Overflatene har oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes.

Smøremembran med ukjent alder på gulv, baderomsplater på vegger.

Innredning og utstyr er modent for utskiftning. Vegghengt toalett fra 2024.

Det er elektrisk styrt vifte.

Det er foretatt fuktmåling fra tilstøtende rom uten utslagsgivende måleverdier.

### Bad 1

Badet er nybygget i 2024.

Badet er fra 2024. Fliser i dusjsone, baderomsplater på vegger. Slett malt himling

Det er etablert en avgrenset dusjsone med en oppkant på 5 cm.

Lokalt i dusj er det godt med fall.

Selger opplyser om at det foreligger dokumentasjon på utførelse av membran.

Innredning og utstyr fra 2024

Elektrisk styrt vifte i himling.

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

### Bad 2

Bad av eldre ukjent dato.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Fliser er malt i 2026.

Flislagt gulv, flisene er malt i 2026. Fall til sluk er kontrollert med laser. Noe svakt fall, det er etablert oppkant i dør på over 2.5cm.

Smøremembran med ukjent alder.

Innredning og utstyr er montert i 2026. Toalett med ukjent alder.

Elektrisk vifte i dusjsone.

Tilstøtende konstruksjon er yttervegg.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken av eldre ukjent dato. Kjøkkenet fungerer med dagens tilstands men modernisering må påberegnes på sikt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

IKEA kjøkken innredning

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i entre. Laminat på gulvet, våtromsplater på vegger.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Avløpsrør av plast/jern, vurdert på bakgrunn av alder.

Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som feks vannlås, kjøkkenbenk ol.

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, det er etabler avtrekk i kjeller. oppholdsrom er det naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder til hybel er datert 2006, bereder til hoveddel er

# Beskrivelse av eiendommen

datert 2024.

Det er utført el kontroll på anlegget 02.12.2025

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell / sprengstein.

Det er gjort innvendige tiltak for å hinde fukt innsig i kjeller. TG2

grunnet alder på utvendig drenering.

Grunnmur antatt i naturstein som seinere er støpt utenpå / pusset.

Grunnmur fremstår uten sprekker og skader. utvendig/innvendig behandlet.

## 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

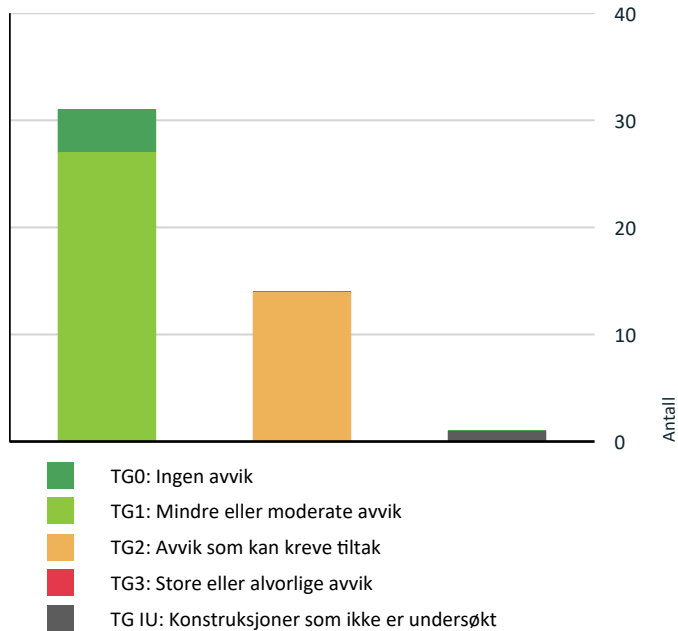
## Garasje

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

Garasjen er tegnet inn på situasjonskart og byggemeldt til kommunen.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Innvendig > Innvendige trapp til kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 - Hybel > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 - Hybel > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 - Hybel > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 - Hybel > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
  - ! Våtrom > Loft > Bad 2 > 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 > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
  - ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1930

**Kommentar**  
Kilde: Tidligere salgsoppgave

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                                                                                                                        |
|------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1981 | Tilbygg       | Tilbygget ble satt opp som en egen boenhet. I 2024/2025 er delene sammenslått og det er etablert en hybel på 1 etasje i tilbygget. Loftet er sammenslått med hoveddel. |
| 1981 | Modernisering | Det antas at deler av hovedhuset er modernisert i forbindelse med tilbygget i 1981. Kilde: Tidligere salgsoppgave.                                                     |

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

takkonstruksjon, taktekking og skorstein er observert fra bakkenivå. Skifertaket fremstår i god tilstand, og er jevnlig tilsett. Det er montert mønebeslag i 2024.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Renner og nedløp i plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Ytterveggkonstruksjon på hovedhus er utført som tømmer/plank, tilbygg oppført i 1981 er oppført i reisverk med trestendere. Det er i 2024/2025 skiftet ut deler av kledning. Kledning fremstår i god stand. Det er stedvis manglende lufting, helt normalt i forhold til oppføringstidspunkt.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis manglende lufting i nedre kant på avkledning, det er montert vannbord i underkant av kledning. Normalt i henhold til byggeskikk på oppføringstidspunkt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

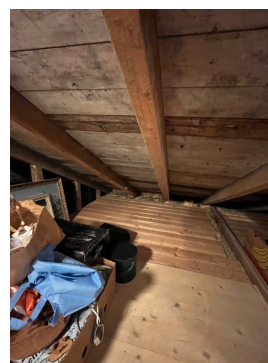
Ikke behov for utbedring av konstruksjonsløsning. Derom kledning skal byttes på hele veggen kan det utføres med annen oppbygning.

### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Takkonstruksjon med tresperrer, delvis tilgjengelig for inspeksjon på loft over hoveddel.



### Vinduer

#### Beskrivelse

Varierende alder på vinduer, I 1 etg hoveddel er vinduet på kjøkkenet datert 2024, øvrige vinduer datert fra seint 90-tallet. På loftet er det 2 nye vindu i trekarm på soverom, og nye PVC vinduer på bad. Øvrige vinduer av eldre dato 80/90 tallet.

I hybel er kjøkken vinduer datert 2011, vinduer i stue er datert 1982, vindu på soverom i PVC av nyere dato, vindu på bad av eldre ukjent dato.

Utskiftning av enkelt vinduer må påberegnes på sikt.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør i teak på hoveddel, malt ytterdør i trekarm av nyere dato til hybel, skyvedører i aluminium datert 2013 i hoveddel og 2006 i hybel. Dør til kjeller har en del slitasje og utskiftning må påberegnes.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

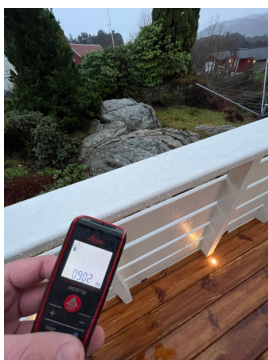
Altan med tilkomst fra stue i hoveddel, oppmålt til 16m<sup>2</sup>, terrassegulv fra 2025.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



## INNENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i trevirke.

## TG 0 Radon

### Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdi.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Vedovn med omramming i kleberstein i stue. Undersøkelse av piper og ildsteder utføres ved jevnlig tilsyn ved Brannvesen. Om det ikke er gjennomført i senere tid og en endrer fyringsrutiner, anbefales det å kontakte tilsynet for kontroll og eventuelt endrete intervaller på feiing. Hvor ofte det blir gjennomført varierer fra kommune til kommune. Kostnadene dekkes normalt av de kommunale avgiftene

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Kjeller er godt ventilert og fremstår tørr på befaringsdagen. Det er montert EPS fuktsystem, for mer info - <https://eps-fuktsikring.no/>

## TG 1 Innvendige trapp til loft

### Beskrivelse

Lakkert tretrapp i tett utførelse trinn er kledd med klikkvinyll og trappene

## TG 2 Innvendige trapp til kjeller

### Beskrivelse

Lakkert tretrapp, tett utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Dører av eldre dato i hoved etasje i hoveddel, slette malte dører på loft. finer dører i hybel.

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## ETASJE 1 - HYBEL > BAD/VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Bad/vaskerom av eldre ukjent dato.

## ETASJE 1 - HYBEL > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Overflatene har oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes.

#### Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatene har oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes.

## ETASJE 1 - HYBEL > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1.2cm. Overflatene har oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er montert dusjvegg med tett sokkel. Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket.

## ETASJE 1 - HYBEL > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Smøremembran med ukjent alder på gulv, baderomsplater på vegger.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.



## ETASJE 1 - HYBEL > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning og utstyr er modent for utskiftning. Vegghengt toalett fra 2024.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utbedres vil det forbli visuelle skader.

## ETASJE 1 - HYBEL > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

## ETASJE 1 - HYBEL > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling fra tilstøtende rom uten utslagsgivende måleverdier.



## LOFT > BAD 1

### Generell

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Badet er nybygget i 2024.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



### LOFT > BAD 1

#### ! TG 1 Overflater vegger og himling

## Beskrivelse

Badet er fra 2024. Fliser i dusjsone, baderomsplater på vegger. Slett malt himling

Årstall: 2024 Kilde: Eier

### LOFT > BAD 1

#### ! TG 1 Overflater Gulv

## Beskrivelse

Det er etablert en avgrenset dusjsone med en oppkant på 5 cm. Lokalt i dusj er det godt med fall.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

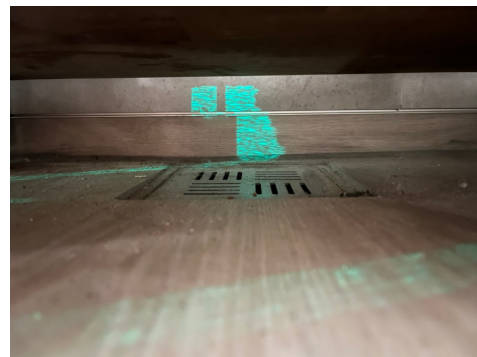
### LOFT > BAD 1

#### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

## Beskrivelse

Selger opplyser om at det foreligger dokumentasjon på utførelse av membran.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



### LOFT > BAD 1

#### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

## Beskrivelse

Innredning og utstyr fra 2024

Årstall: 2024 Kilde: Eier

### LOFT > BAD 1

#### ! TG 1 Ventilasjon

## Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte i himling.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

### LOFT > BAD 1

#### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

## Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

Årstall: 2024

### LOFT > BAD 2

## Generell

## Beskrivelse

Bad av eldre ukjent dato.



### LOFT > BAD 2

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.  
Fliser er malt i 2026.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene har oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må påberegnes grunnet alder på overflater.

LOFT > BAD 2

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Flislagt gulv, flisene er malt i 2026. Fall til sluk er kontrollert med laser.  
Noe svakt fall, det er etablert oppkant i dør på over 2.5cm.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Overflatene har oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes.

LOFT > BAD 2

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Smøremembran med ukjent alder.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre bruk av tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.



LOFT > BAD 2

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Innredning og utstyr er montert i 2026. Toalett med ukjent alder.

LOFT > BAD 2

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Elektrisk vifte i dusjsone.

LOFT > BAD 2

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Tilstøtende konstruksjon er yttervegg.

## KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkken av eldre ukjent dato. Kjøkkenet fungerer med dagens tilstands men modernisering må påberegnes på sikt.



ETASJE 1 > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## ETASJE 1 - HYBEL > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

IKEA kjøkken innredning

Årstall: 2024 Kilde: Eier



## ETASJE 1 - HYBEL > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## SPESIALROM

## ETASJE 1 > TOALETTRUM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom i entre. Laminat på gulvet, våtromsplater på vegger.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Skap på bad på loft i hoveddel



Skap på bad i hybel

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør av plast/jern, vurdert på bakgrunn av alder.

Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som feks vannlås, kjøkkenbenk ol.

#### 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.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, det er etabler avtrekk i kjeller. I oppholdsrom er det naturlig ventilasjon.

### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannsbereider til hybel er datert 2006, bereider til hoveddel er datert 2024.

# Tilstandsrapport



## TG 1 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

Det er utført el kontroll på anlegget 02.12.2025

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?

Ja

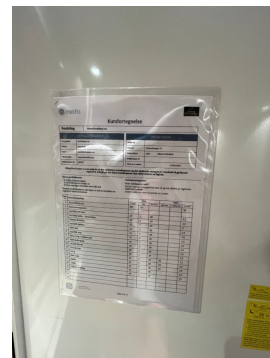
### Inntak og sikringsskap

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?

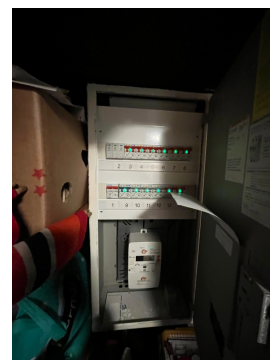
Nei



Skap på loft - hoveddel



Skap på loft - hoveddel



Skap i hybel

## TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

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

Nei

# Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell / sprengstein.

### ! TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Det er gjort innvendige tiltak for å hinde fukt innsig i kjeller. TG2 grunnet alder på utvendig drenering.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- 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.

### ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur antatt i naturstein som seinere er støpt utenpå / pusset. Grunnmur fremstår uten sprekker og skader. utvendig/innvendig behandlet.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

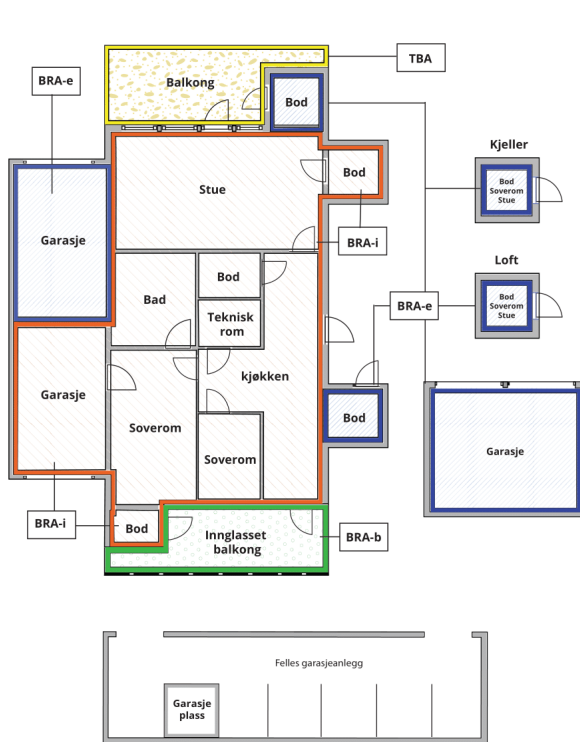
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Enebolig

| Etasje           | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                  | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Kjeller          | 44                            |                             |                            | 44  |                                 |
| Etasje 1         | 71                            |                             |                            | 71  |                                 |
| Etasje 1 - Hybel | 53                            |                             |                            | 53  |                                 |
| Loft             | 101                           |                             |                            | 101 |                                 |
| <b>SUM</b>       | <b>269</b>                    |                             |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b>   | <b>269</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje           | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                              | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller          | Vaskerom, bod 1, bod 2, gang                                                                            |                             |                            |
| Etasje 1         | Entré, toalettrom, soverom, stue, kjøkken                                                               |                             |                            |
| Etasje 1 - Hybel | Vindfang, hall, soverom, bad/vaskerom, kjøkken, stue                                                    |                             |                            |
| Loft             | Gang m/trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, bad 1, bad 2, walk-in closet, gang |                             |                            |

## 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 byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Garasje        |                               | 30                          |                            | 30  |                                 |
| Bod i garasje  |                               | 12                          |                            | 12  |                                 |
| Bod garasje    |                               | 10                          |                            | 10  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>52</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>52</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje        | Internt bruksareal<br>(BRA-i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA-e) | Innglasset balkong<br>(BRA-b) |
|---------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Garasje       |                               | Garasje                        |                               |
| Bod i garasje |                               | Bod                            |                               |
| Bod garasje   |                               | Bod                            |                               |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Garasjen er tegnet inn på situasjonskart og byggemeldt til kommunen.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

## 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 | 251        | 18         |
| Garasje  | 0          | 52         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede               | Rolle         |
|------------|-------------------------|---------------|
| 06.1.2026  | Daniel Ulvatn           | Takstingeniør |
|            | Marianne Haglund Leiren | Kunde         |
| 22.11.2025 | Daniel Ulvatn           | Takstingeniør |
|            | Marianne Haglund Leiren | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune       | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|---------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 4626 ØYGARDEN | 43   | 461  |      | 0    | 2223.9 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Ebbesvikvegen 75

### Hjemmelshaver

Leiren Mariann Haglund, Haglund Tormod Hæggis  
Leiren

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger fint og landlig til med kort gang- og kjørevei til Sartor Storsenter, Sotra Arena, skoler, barnehager, tur løyper/terreng og sjøen.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp til septiktank.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert vei opp til belegningsstein, grust område for parkering og plen.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

1981

#### Kommentar

Kilde: Tidligere salgsoppgave

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av lite vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Beskrivelse

Garasje oppført med vegger delvis i tre og mur.

Tak med metallplater

Garasjedør med leddport.

Diverse mindre vedlikeholdstiltak må påberegnes grunnet alder.

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 |
|---------------|------|--------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      | Ikke mottatt | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 18.01.2026 |           |
| 2       | 15.03.2026 |           |

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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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.