

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Hovedgata 30, 4900 TVEDESTRAND



TVEDESTRAND kommune



gnr. 74, bnr. 157

Sum areal alle bygg: BRA: 277 m² BRA-i: 277 m²



Befaringsdato: 10.01.2026

Rapportdato: 27.01.2026

Oppdragsnr.: 21490-1007

Referansenummer: IS2118

Foretak: Blair Byggkonsulent AS



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



Rapportansvarlig

Ralph M. Blair Johansen
Uavhengig Takstingeniør
ralph@blairkonsulent.no
913 86 509

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

© iVerdi 2023

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 (<https://iverdi.no/>).

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1880

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er besiktiget fra bakken. Taket var snødekket på befaringsdagen
Plast renner bør skiftes
Pløyd profilert stående kledning
Åsetak, tekket med klampekledning
I byggets første etasje er det fastkarmsvinduer med isolerglass, ut mot hovedgata. Glassene er ikke markert med produksjonsår. Et av vinduene mot hovedgata har råteskade i karm. Øvrige vinduer i 1. etg. er enkle torams og krysspostvinduer med enkelt glass og varevindu.
Inngangsdører
Grunnmur

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater fremstår stort sett i god stand. Noe avvik på våtrom og kjøkken
Trebjelkelag, over krypkjeller
Teglstenspipe med ett løp
Det er krypkjeller under bygget. Krypkjeller var ikke tilgjengelig. Det er noen ventiler i grunnmur, men ventilenes plassering og antall er ikke tilstrekkelig for utlufting av damp/kondens/ radon fra grunnen. I egenerklæringen bemerkes det : "et har hendt at det er fuktig der ved store nedbørsmengder"
Lakkert tretrapp, som adkomst til Loftsleilighet
Noen dører må justeres

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Teknisk rom med Toalett, servant og bereder
Beiset panel
Rommet er teknisk rom med toalett og servant uten sluk
Gulvet er laminat på undergulv over bjelkelag
Enkelt toalettrom/teknisk rom
Veggmontert elektrisk vifte
Det er ikke gitt tilatelse til hulltaking i egenerklæringen

Bad
Bad med sveiset vinyl belegg på gulv og våtromspanel på vegger
Hultaking ble ikke akseptert i egenerklæring

Bad
Bad med flisg på gulv og våtromspanel på vegger
Hultaking er ikke akseptert i egenerklæring

Bad
Bad på loft, med Dusjnise, bereder, toalett og servant
Gulvet fremstår greit, men gjennomføring for vanntilførsel er ført opp gjennom gulv, uten sveist mansjett
Sveiset vinylbelegg
Bad med Toalett, servant, dusjhjørne og bereder
Det er ikke foretatt hultaking, da dette ikke var gitt i egenerklæringen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenkrok med det nødvendige
Kjøkkenventilator over komfyr
Kjøkken innredning av standard profilert sponplater med laminatoverflate
Kjøkkenvifte med utbløsning gjennom yttervegg
Relativt ny Kjøkkeninnredning
Integrert kjøkken ventilator over koketopp

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørinstallasjoner består av kobber for tappevann
Avløpsrør av plast
Mekanisk ventilasjon i våtrom og naturlig ventilasjon i øvrige rom
Det er 120 liters tank i leiligheter, en noe mindre tank i Hybel og næringslokale
Elektriske installasjoner er utført som åpent anlegg

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Betongmur fundamentert på skiftende underlag, noe fjell og noe løsmasser

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Innvendig foreligger det godkjente tegninger av januar 1994, for 2. og lofts etasjen.

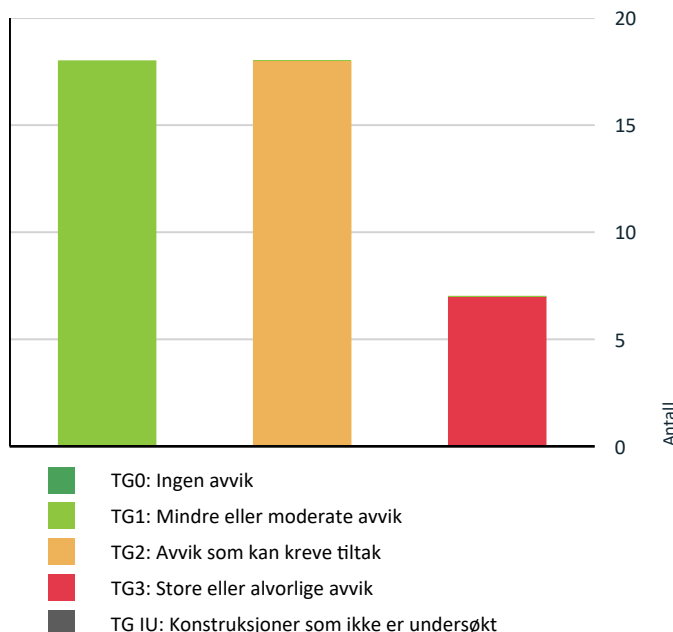
Tegninger for 1. etasje foreligger ikke.

For endringer fra arbeider utført i 1. etasje i 2023 foreligger det ikke tegninger.

Utvendig er det ikke utført endringer i bygget som krever søknad, siste 10-20 år

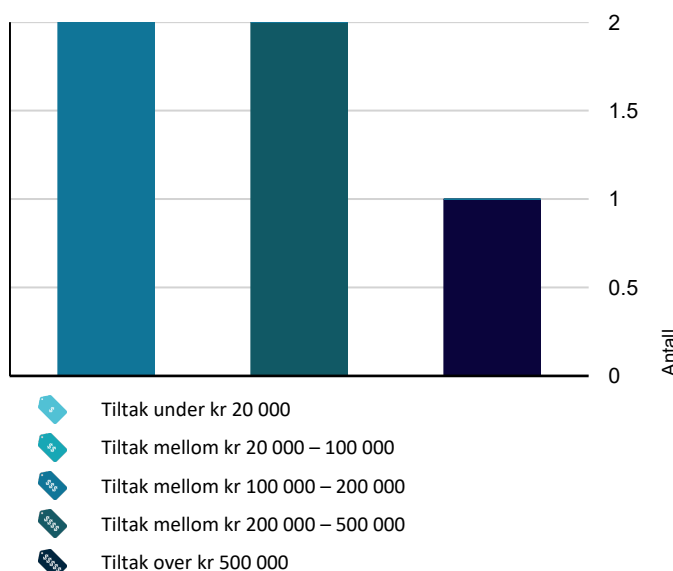
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje1. > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hybel > Bad > Generell [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 > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje1. > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje1. > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
våtrom

! Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og [Gå til side](#)
innredning

! Våtrom > Hybel > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
våtrom

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

! Våtrom > Loftsleilighet > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#)
ikke utført med radonsperre.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra
dagens byggtekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige
trappeløpet.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1880

Kommentar
Annslått

Anvendelse

Kombinert bygg med foretningsareal i 1. etasje og boligareal i overliggende etasjer

Standard

Alle enheter har kjøkken og bad/våtrom, alt med enkel standard

Vedlikehold

Våtrom må rehabiliteres. Utvendig må bygget gåes over, det er en del etterslep.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra bakken. Taket var snødekket på befaringsdagen

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

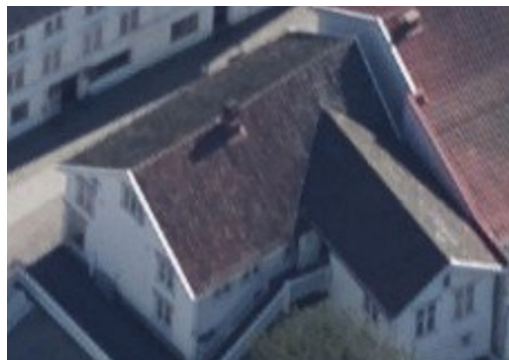
Taket er tekket med enkelkrum tegl. Tilstand på undertak er ukjent, men i egenerklæringen er det beskrevet at et sprukket tegl medførte lekkasje inn i bygget. Det indikerer et lite tett undertak. Taket bør derfor renoveres med nytt undertakstetting, nye lekter. Tegl gjenbrukes, ref kommuneplanens H570

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



Snødekt tak på befaringsdag



taket er tekket med enkelkrum tegltaksten

TG 2 Nedløp og beslag

Plast renner bør skiftes

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Pløyd profilert stående kledning

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tilstandsrapport

Kledningen er ikke luftet. Maling flasser av og bobler. Det er påvist enkelte råteskader nederst mot grunnmur. Sokkel i kledning, mot hovedgata må rettes fagmessig og bakenforliggende konstruksjoner sjekkes for råteskader evt skiftes ut

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:
 - Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
 - Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
 - Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
 - Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det er ufagmessig avslutning av kledning mot grunnmur på fasade mot Hovedgata. Dagens løsning stenger fukt inne, og gir utfordringer i forhold til angrep av råte i bunnsvill.

Ellers er det stedvise buktninger i kledningen, som enten skyldes settninger i bygget, eller damptrykk fra innvendige rom.



! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Åsetak, tekket med klampekledning

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer

I byggets første etasje er det fastkarmsvinduer med isolerglass, ut mot hovedgata. Glassene er ikke markert med produksjonsår. Et av vinduene mot hovedgata har råteskade i karm. Øvrige vinduer i 1. etg. er enkle torams og krysspostvinduer med enkelt glass og varevindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer mot Hovedgata er fastkarm, med isolerglass av eldre dato. Øvrige vinduer i i førsteetasje er krysspostvinduer med enkelramme med et lag glass.

I andre etasje er vinduer mot hovedgata skiftet ut med koplede vinduer 1-1 lag glass i nyere tid ca 2000. Øvrige vinduer i bygget er åpningsvinduer med ett lag glass. Disse er preget av mye kondens og må skiftes

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Dører

Inngangadører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er avvik:

Utgangsdør fra 2. etasje har skader der den treffer takrenne. Det bør monteres en begrenser som hindrer døren i å slå mot takrennen. På blendet dør mot lager i 1. etasje bør utvendig ommramming gås over og sikre uønsket fuktinngang i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Døren slår mot takrenne når den åpnes. Det må monteres en begrenser som begrenser døren fra å slå inn i takrennen

TG 1 Utvendige trapper

TG 2 Andre utvendige forhold

Grunnmur

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Det er avvik:

Det er endel settningskader på grunnmur.. Dette gjenspeiles og i store skjevheter i etasjeskille i "tilbygg"

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - For å lukke avviket ihht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.
- Det antas at setningene har stabilisert seg. En kan derfor forholde seg til de skjevheter som er forårsaket av setningene, eller evt jekke opp. Oppjekking vil være relativt kostbart.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater fremstår stort sett i god stand. Noe avvik på våtrom og kjøkken

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag, over krypkjeller

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I Fløybygget mot Tjenna. er det store settninger som gir store nivåvariasjoner

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

Settningene i bygget synes å ha stabilisert seg. sttningene gir høydeforskjell gjennom rom på over 5 cm. En retting av settningene vil medføre en svært inngripende operasjon, som vil påvirke alle flater, konstruksjoner og installasjoner fra kjeller til tak. En retting av avviket vil derfor være svært kostnadskrevenende og anbefales ikke, dersom eier vurderer at en kan leve med avviket

Kostnadsestimat: Over 500 000

! TG 3 Pipe og ildsted

Teglstenspipe med ett løp

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

! TG 2 Krypkjeller

Det er krypkjeller under bygget. Krypkjeller var ikke tilgjengelig. Det er noen ventiler i grunnmur, men ventilenes plassering og antall er ikke tilstrekkelig for utlufting av damp/kondens/ radon fra grunnen. I egenerklæringen bemerkes det : "et har hendt at det er fuktig der ved store nedbørsmengder"

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

! TG 2 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp, som adkomst til Loftsleilighet

Vurdering av avvik:

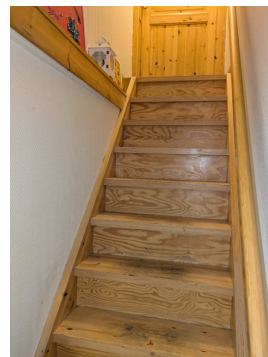
- Det er avvik:

Trappen har bare håndrekke på en side

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppfylle krav til trapp må det etableres håndrekke på begge sider.



TRapp som adkomst til loftsleilighet

! TG 2 Innvendige dører

Noen dører må justeres

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Lokal utbedring må påregnes.

En dør i loftsleilighet, mangler en fylling. Flere dører må justeres , så de ikke henger i karm



Øverst speil mangler

VÅTROM

ETASJE1. > BAD/VASKEROM

Generell

Teknisk rom med Toalett, servant og bereder

Tilstandsrapport



ETASJE1. > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beiset panel

Vurdering av avvik:

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

Det er vindu umiddelbart til siden for vasken

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

ETASJE1. > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Rommet er teknisk rom med toalett og servant uten sluk

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Da rommet er uten sluk og med vanninstallasjoner, herunder bereder, toalett og servant, vill en lekkasje medføre vannskade på bjelkelag

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nødoverløp fra bereder bør koples til avløp



ETASJE1. > BAD/VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet er laminat på undergulv over bjelkelag

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet er ikke et bad, men et teknisk rom med toalett og servant

ETASJE1. > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Enkelt toalettrom/teknisk rom

ETASJE1. > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Veggmontert elektrisk vifte

ETASJE1. > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke gitt tilatelse til hulltaking i egenerklæringen

ETASJE 2 > BAD

! TG 3 Generell

Bad med sveiset vinyl belegg på gulv og våtromspanel på vegger

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet bærer preg av alder. Materialer og utførelse holder ikke til dagens bruk

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Baderomspanel har store fuktskader



Bereder fra 2017 tilkøp med støpsel



Belegg med klemring i sluk



Vegghengt ovn har påført gulvbelegg varmeskade

ETASJE 2 > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke akseptert i egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

HYBEL > BAD

! TG 3 Generell

Bad med flisg på gulv og våtromspanel på vegger

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



HYBEL > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hultaking er ikke akseptert i egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggene ikke avdekkes.

LOFTSLEILIGHET > BAD

Generell

Bad på loft, med Dusjnise, bereder, toalett og servant

LOFTSLEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

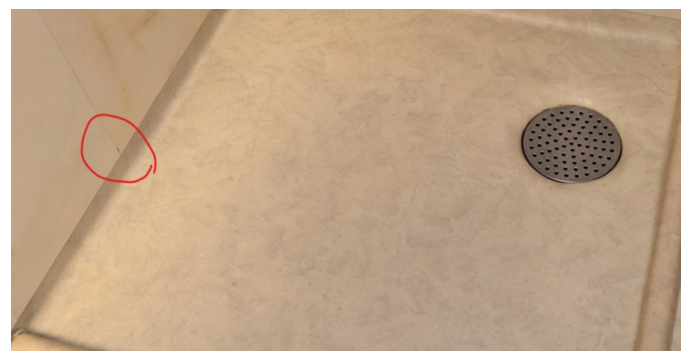
Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Det er antydning til skade nederst på våtromsplate i Dusjnise

Konsekvens/tiltak

- Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke innneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.
- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.



Skade i baderomspanel i dusjnise

LOFTSLEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet fremstår greit, men gjennomføring for vanntilførsel er ført opp gjennom gulv, uten sveist mansjett

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er avvik:

Vanntilførsel er ført opp gjennom membran, uten mansjett. Her er utetthet i membran

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vanntilførsel må sikres med rørmansjett som sveises til membran

LOFTSLEILIGHET > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sveiset vinylbelegg

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

LOFTSLEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Bad med Toalett, servant, dusjhjørne og bereder

LOFTSLEILIGHET > BAD

! TG 1 Ventilasjon

LOFTSLEILIGHET > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hultaking, da dette ikke var gitt i egenerklæringen.

KJØKKEN

ETASJE1. > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Relativt ny Kjøkkeninnredning

Årstall: 2023 Kilde: Offentlig informasjon

ETASJE1. > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Integrert kjøkken ventilator over koketopp

Årstall: 2023 Kilde: Offentlig informasjon



ETASJE 2 > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken innredning av standard profilert sponplater med laminatoverflate

Vurdering av avvik:

- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

ETASJE 2 > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenvifte med utbløsning gjennom yttervegg



HYBEL > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenkrok med det nødvendige



HYBEL > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

LOFTSLEILIGHET > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

LOFTSLEILIGHET > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator over komfyr

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Rørinstallasjoner består av kobber for tappevann

Tilstandsrapport

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon i våtrom og naturlig ventilasjon i øvrige rom

! TG 2 Varmtvannstank

Det er 120 liters tank i leiligheter, en noe mindre tank i Hybel og næringslokale

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Alle beredere er tilkoplede med støpsel

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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.

Elektriske installasjoner er utført som åpent anlegg

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2016 Siste utførte arbeider Fagelektro / Stærk elektro 2024

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Tallaksen installasjonsforretning, Elektroentreprenøren Arendal, Fagelektro og Stærk elektro
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæringer er klistret opp i sikringsskap

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 Det foreligger ikke kontrollrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke registrert uønsket utfall

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke registrert branntilløp i forbindelse med det elektriske anlegget

Generelt om anlegget

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget synes å være ivaretatt.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Betongmur fundamentert på skiftende underlag, noe fjell og noe løsmasser

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnet dårlig fundamentering er det settninger i grunnmur og huset

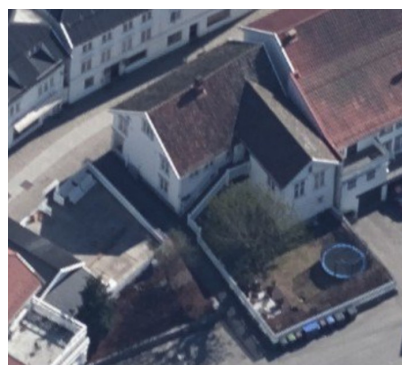
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Skaden har stabilisert seg, men utbedring blir uforholdsmessig dyrt og omfattende



TG 1 Forstøtningsmurer



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

! Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige 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 befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Bygget er oppført før fokus på radon var aktuelt.

Det er ikke tegn på at leiligheter er avgrenset brannteknisk
Trapp til leilighet på loft har bare håndløper på en side.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

Tilstandsrapport

Bygget er oppført før fokus på radon var aktuelt

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

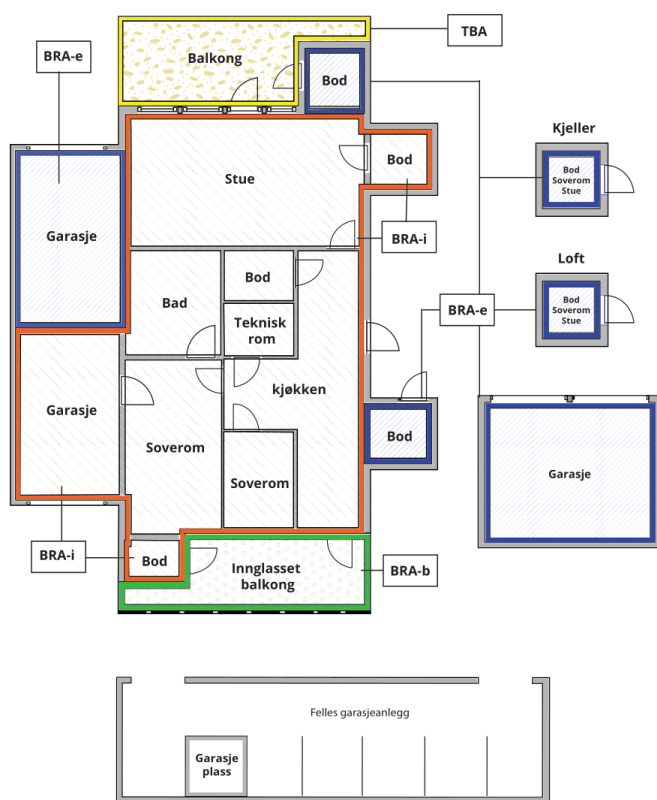
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 boden
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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje1.	123			123			123
Etasje 2	74			74			74
Hybel	24			24			24
Loftsleilighet	42			42		81	123
Fellesrom 2 etasje	14			14			14
SUM	277					81	358
SUM BRA	277						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje1.	Lagerrom, kjøkken, butikk, bad/vaskerom, omkleddningsrom		
Etasje 2	Entré, stue, soverom, soverom 2, bad, kjøkken		
Hybel	Bad, stue/kjøkken		
Loftsleilighet	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, bod		
Fellesrom 2 etasje	Entré, hall m/trapp, teknisk rom		

Kommentar

Entre og gang trappegang for adkomst i 2. og 3 etasje, utgjøs ca 14 m2
Loftsetasjen erbare målbar 3,86m bredde, av hovedfløyen, loft over sidefløy er ikke målbart

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Innvendig foreligger det godkjente tegninger av januar 1994, for 2. og lofts etasjen.
Tegninger for 1. etasje foreligger ikke.
For endringer fra arbeider utført i 1. etasje i 2023 foreligger det ikke tegninger.
Utvendig er det ikke utført endringer i bygget som krever søknad, siste 10-20 år

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført arbeider i 1. etasje . arbeidebne er utført av HHH-invest as

☒ 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)
Boligbygg med flere boenheter	237	26

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	P- og S rom er ikke en del av tilstandsrapport, etter 01.01.2024 ref: skatteetaten : https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/egen-bolig-primarbolig/hvordan-maler-du-opp-et-p-rom/ Disse tallene er da etter ønske fra eiendomsmegler likevel tatt med.
-------------------------------	---

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.1.2026	Ralph M. Blair Johansen	Takstingeniør
		Kunde
	Fredrik Grotle	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4213 TVEDESTRAND	74	157		0	209.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Hovedgata 30							
Hjemmelshaver Hovedgata 30 AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bygningen ligger mellom hovedgata, "gågate" og parkering med utkjørsel til Tjennaveien.

Adkomstvei

Eiendommens 1. etasje har adkomst fra Hovedgata,(gågate).

Eiendommens øvrige etasjer har adkomst via en gangvei mellom Hovedgata og parkeringsplass, med utkjørsel til Tjennaveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannverk

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert ved reguleringsplan TVEDESTRAND SENTRUM av 03.05.1972 med siste vedtatte endring 02.10.2007.

I gjeldende kommuneplan 2017-2029, er eiendommen belagt med bestemmelser i følge Hensynsone 570 bevaring og kulturmiljø.

Reguleringsplanene har og krav om at 1. etasje er i bruk til Næringsformål, mens øvrige etasjer kan brukes til bolig.

Om tomten

Eiendommen grenser mot Hovedgata, Hovedgata 28 og gangvei, parkeringsplass mot Tjennaveien.

eiendommen er på 209m². Bygningen ligger i eiendommens sydligeshjørne og fyller ut til eiendomsgrense.

I eiendommens nordlige hjørne er det et inngjerdet plenareal

Tinglyste/andre forhold

Av grunnboken fremkommer det at det er tinglyst pant fra Sparebanken norge kr 10 000 000,- av 05.11.2024

og tinglyst pant fra De Presno & Partnere as på kr 3 300 000,- av 14.01 2026.

Eiendommen har skilt ut trafikk/parkeringsareal til Tvedestrand kommune, Typhonen as og Hovedgata 30 as.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.01.2026	
2	23.01.2026	Rapport lest og kodkjent av Fredrik
3	27.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.