



Tilstandsrapport

 Leilighet i 2. etg. i tomannsbolig

 Sløyfeveien 3 , 3120 NØTTERØY

 FÆRDER kommune

 gnr. 14, bnr. 111, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 13.03.2026

Rapportdato: 28.03.2026

Oppdragsnr.: 12224-1642

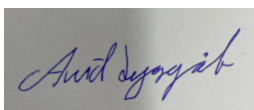
Eiendomsverdi ref nr: PH8492

Autorisert foretak: Metiri 2 AS



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.

Rapportansvarlig



Arvid Lysgård

Uavhengig Takstingeniør

arvid@metiri.no

906 87 327

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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Rapporten omhandler en leilighet i 2. etg. i en horisontaldelt tomannsbolig, med opprinnelse fra 1954. Bygget er oppført i tre over grunnmur i betongblokker. Det er garasje fra ca. 1982 og en bod i hage som også tilhører boligen. Garasjen er oppført i tre over støpt plate på mark. Boden fra 2023, er oppført i tre over terreng.

Innvendig fremstår leiligheten som normalt vedlikeholdt, og innvendig er det i hovedsak kun observert svekkelse som skyldes normal elde og slitasje. I 2021 ble det montert ny kjøkkeninnredning, og i 2021 ble det meste av innvendige overflater pusset opp og fornyet. Badet er sist pusset opp i ca. 2010. I stue er det imidlertid sprekker og riss i tak, og på bad er det lite fall til sluk. Utvendige fasader o.l. bærer preg av elde og slitasje, og det er blant annet observert noe fuktskadet treverk, luftbobler i maling og avskalling av maling. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten.

Leilighet i 2. etg. i tomannsbolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning. Selger opplyser at det ble foretatt noe utskifting av trekledning for ca. 15 år siden. Øvrig trekledning er av eldre dato/byggeår. Det er taktekingen består av tegltakstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Nøyaktig alder på taktekingen, takrenner og beslag er ukjent, men selger opplyser at det ble lagt ny takstein for ca. 15 år siden. Takkonstruksjonen er oppført i plassbygget tre. Det er luke til innredet lagerrom på loftet. Deler av loftet tilhører underliggende boenhet, og denne delen av takkonstruksjonen er ikke inspisert.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. På soverommet er det et vindu fra 2013. Øvrige vinduer er fra 1970- og 1980-tallet, men det er observert at vindusglasset på kjøkkenet ble skiftet i 2013. Entredør i tre, fra 1990 tallet. I stue er det heve- skyvedør i tre, fra 2023.

Balkong i tre med rekkverk i tre, av eldre dato/byggeår. Plastfliser på gulv er av nyere dato. Det er eldre pappteking under plastflisene. Det er felles inngangstrapp i betong med skiferheller på trinnene, med rekkverk i malt jern.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Det er malte plater og malt tapet på vegger. Det er malte plater i tak. Selger opplyser at det ble lagt nytt laminatgulv i 2021. I 2021 ble også vegger og tak malt på nytt. Deler av overflater på vegger og tak er av eldre dato. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Selger opplyser at det ble montert nye dører i 2021. Det er etasjeskillere av trebjelkelag.

Pipe i pusset teglstein. På loft er pipe forblendet med fliser. Det er vedovn i stue. Det er sotluke i kjeller. Pipen er fra byggeår. Alder på vedovn er ukjent, men den er av noe nyere dato.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet ble sist pusset opp i ca. 2010 ifølge selger. Badet er innredet med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og vegger, samt malte flater i tak.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, fra 2021. Det er ventilator med kullfilter over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er laminat på gulv. Det er montert komfyrvakt over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør med inntak i galvanisert stål eller lignende, med felles stoppekran i kjeller. Det er både kobberør og galvaniserte stålrør i bygget. Det er avløpsrør av plast og støpejern. Vann- og avløpsrør er i hovedsak fra byggeåret, men det er foretatt noen utskiftninger i forbindelse med arbeid utført på bad og kjøkken. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, denne er plassert i felles kjeller. Selger opplyser at det ble montert ny varmtvannstank i ca. 2021.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i ytterveggene. Det ble montert varmepumpe i boligen i 2023 ifølge selger. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpen var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Selger opplyser at det sist ble utført service på varmepumpen i 2025.

Sikringsskap med automatsikringer, er plassert i felles trapperom i 2. etg. Hovedsikringer er plassert inne i vegg på loft. Selger opplyser at nye autoriseringer i skap i 2. etg. ble montert i 2021. I 2021 ble det også foretatt noe utskiftninger i forbindelse med arbeid utført på kjøkken. Det er også foretatt noe utskiftninger i forbindelse med arbeid utført på bad i ca. 2010. Deler av EL- anlegget er av eldre dato/byggeår.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Bygningen har grunnmur i sparesteinsbetong eller lignende. Det er stripefundamenter av betong under grunnmuren. Dreneringen er fra byggeåret og antas å bestå av påstrykingsmasse med betongrør eller lignende i grunnen.

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er trolig fra 1954. Utvendige vannledninger er av jernrør og er trolig fra 1954. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Selger opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, men når eiendommen ble tilknyttet offentlig avløp er ukjent.

Det har tidligere vært parafinfyring i boligen, men det meste av parafinanlegget er fjernet. I kjelleren er det fortsatt noen eldre kobberør for parafin som ikke lenger er i bruk.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet i 2. etg. i tomannsbolig

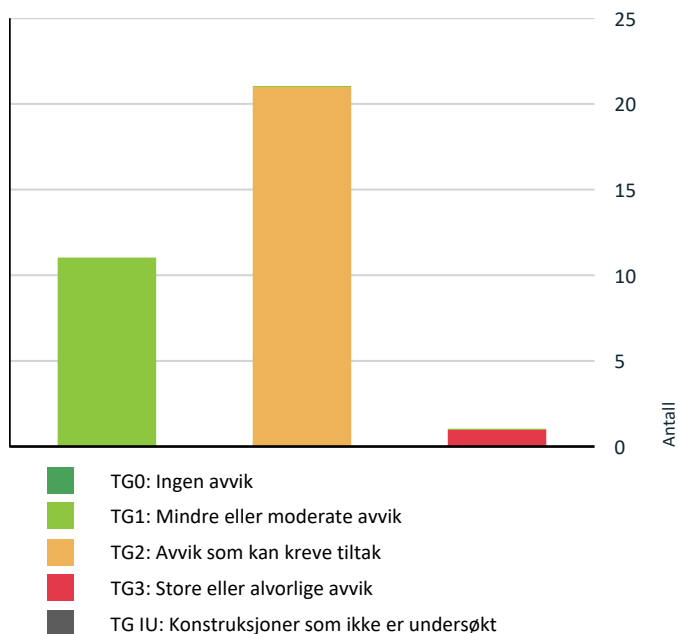
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

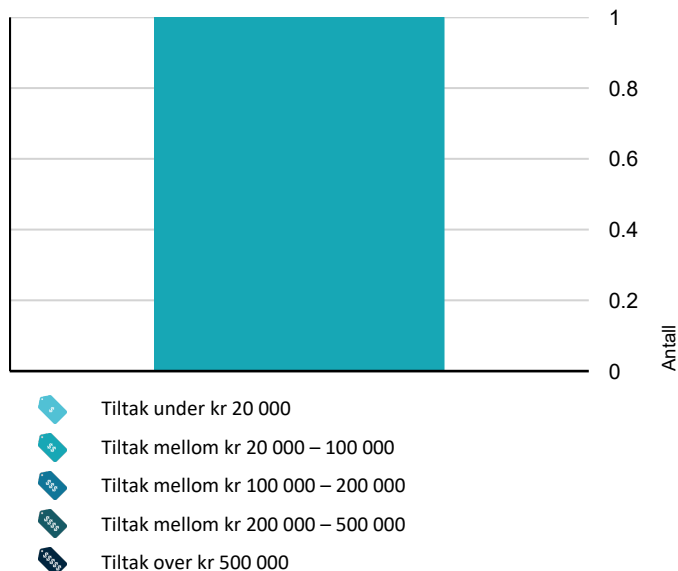
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen kan ikke sammenlignes med dagens forskrifter, hva gjelder isolering, brann og lydkrav. Dette da forskrifter av 2017 er vesentlig endret i forhold til tidligere krav. Det vises til rapportens punkter med tilstandsgradering av hver bygningsdel.

Graden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse og der normal restlevetid er marginal. Det gjøres oppmerksom på at det ved Tilstandsgrad 2 eller høyere må påregnes behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen, dette som en følge av at omfang av svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 2. etg. i tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)









! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

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










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

Sammendrag av boligens tilstand

 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
 Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
 Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
 Kjøkken > 2. etasje > Entre/stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
 Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
 Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
 Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 2. ETG. I TOMANNSBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av tegltakstein. Taket er besiktiget fra takfot ved bruk av stige samt fra balkongen. Nøyaktig alder på taktekkingen er ukjent, men selger opplyser at det ble lagt ny takstein for ca. 15 år siden.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og beslag er utført i plastbelagt stål e.l. Nøyaktig alder på takrenner og beslag er ukjent, men selger opplyser at det ble montert nye takrenner og beslag for ca. 15 år siden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på hele taket, noe som var et krav da taktekkingen ble skiftet for ca. 15 år siden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres snøfangere på hele taket for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for snøras, som kan medføre personskafe eller skade på eiendom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning. Selger opplyser at det ble foretatt noe utskifting av trekledning for ca. 15 år siden. Øvrig trekledning er av eldre dato/byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Trekledningen bærer preg av elde og slitasje. Det er stedvis observert avskalling av maling og luftbobler i malingen. Svertesopp er påvist på overflater, og det er enkelte steder fukt- og råteskadet treverk. Manglende eller utilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur øker risikoen for fuktskader og kan redusere levetiden til trekledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet og fuktskadet trekledning bør skiftes ut for å hindre videre skade på konstruksjonen. Ved eventuell utskifting av kledning, bør det etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden til trekledningen. Overflater med svertesopp og avskalling av maling bør rengjøres og behandles for å opprettholde beskyttelsen av treverket. Manglende tiltak kan føre til økt omfang av råte og fuktskader, samt redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppført i plassbygget tre. Det er luke til innredet lagerrom på loftet. Deler av loftet tilhører underliggende boenhet, og denne delen av takkonstruksjonen er ikke inspisert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hele takkonstruksjonen tilhørende denne boenheten er gjenbygget. Det er ingen mulighet for vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. På synlige overflater er det ikke observert avvik av betydning. Tilstandsgrad 2 er satt basert på alder, da takkonstruksjonen er fra byggeår. Det vil alltid være en risiko forbundet med å bygge inn eldre takkonstruksjoner, spesielt med hensyn til lufting og kondensproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser dersom det oppstår tegn til fukt eller andre problemer, samt å være oppmerksom på risiko for skjulte skader som følge av innbygget eldre takkonstruksjon. Konsekvensen av manglende tilgang til takkonstruksjonen er økt usikkerhet rundt tilstand, særlig med tanke på lufting og mulige kondensproblemer, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. På soverommet er det et vindu fra 2013. Øvrige vinduer er fra 1970- og 1980-tallet, men det er observert at vindusglasset på kjøkkenet ble skiftet i 2013.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer bærer preg av elde og slitasje, med stedvis oppsprukket og slitt maling samt fukt- og kondensmerker. På grunn av alder er det økt risiko for punktert vindusglass. Tilstandsgrad 2 er også satt på bakgrunn av alder, da normal levetid nærmer seg oppbrukt på flere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte og oppsprukket vinduskarm, samt overflatebehandling der maling er slitt. Vinduer med tegn til fukt- og kondensmerker bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle punkterte glass eller fuktskader. Vinduene som nærmer seg slutten av sin forventede levetid, bør utskifting vurderes for å unngå økt varmetap, redusert funksjon og risiko for ytterligere fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredør i tre, fra 1990 tallet. I stue er det heve- skyvedør i tre, fra 2023.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i tre med rekkverk i tre, av eldre dato/byggeår. Plastfliser på gulv er av nyere dato. Det er eldre pappteking under plastflisene.

Selger opplyser at det tidligere har vært en lekkasje fra balkong, noe som førte til fuktskader på underliggende vegg. Lekkasjen oppstod i forbindelse med montering av ny balkongdør. Selger opplyser at lekkasjen skal være utbedret i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongen viser tegn til elde og slitasje, og rekkverket er for lavt i henhold til dagens krav. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/takpapp. Det er også noe gjenstående arbeid i forbindelse med utbedring av tidligere lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tettesjikt/takpapp bør vurderes skiftet eller utbedret, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, for å redusere risiko for nye lekkasjer og fuktskader på underliggende konstruksjoner. Rekkverket bør heves til dagens forskriftskrav for å ivareta sikkerheten, og gjenstående arbeid må påregnes ferdigstilt.



Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Felles Inngangstrapp i betong med skiferheller på trinnene. Rekkverk i malt jern. Trappen er av eldre dato/byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen bærer preg av elde og slitasje. Det er registrert sprekker og riss i murkonstruksjonen, samt misfarging fra grønske eller lignende. Åpningen i rekkverket er også for stor i henhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at sprekker og riss i murkonstruksjonen utbedres, og at grønske fjernes for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for skader ved frost. Rekkverket bør oppgraderes slik at åpningene tilfredsstiller dagens krav, for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bod i hage, fra 2023. Bodan er oppført i tre over terreng. Det er pappshingel på tak. Bodan er på 5 m².

Årstall: 2023

Kilde: Eier



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Det er malte plater og malt tapet på vegger. Det er malte plater i tak. Selger opplyser at det ble lagt nytt laminatgulv i 2021. I 2021 ble også vegger og tak malt på nytt. Deler av overflater på vegger og tak er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I stue er det observert sprekker og riss i taket. Det er stedvis hakk og merker på gulvet, samt noe hakk og merker på veggene. Det er også luftbobler i tapetet i hjørnet av stuen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas utbedring av sprekker og riss i taket, samt reparasjon av hakk og merker på gulv og vegger for å opprettholde overflatenes funksjon og estetikk. Luftbobler i tapetet bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og forringelse av tapet. Manglende utbedring kan føre til økt slitasje og redusert levetid på overflatene.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.

Tilstandsrapport

Det er også registret noe ujevnheter på gulv.

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.

TC 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe i pusset teglstein. På loft er pipe forblendet med fliser. Det er vedovn i stue. Det er sotluke i kjeller. Pipen er fra byggeår. Alder på vedovn er ukjent, men den er av noe nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det mangler brannplate på gulvet foran vedovnen, noe som medfører at avstanden til brennbart materiale er for kort. Det opplyses på generelt grunnlag at eldre teglpiper ofte har dårlige fuger i røykeløpet, og slike piper må ofte renoveres.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør monteres brannplate på gulvet foran vedovnen for å oppnå tilstrekkelig avstand til brennbart materiale og redusere brannrisiko. Eldre teglpiper med dårlige fuger i røykeløpet bør vurderes for rehabilitering, da dette kan medføre økt fare for branntilløp og lekkasje av røyk eller gasser til omkringliggende konstruksjoner.



TC 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I kjeller er det gulv av betong. Det er malte murflater på vegger. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert insekter - symptom på fuktig miljø

I kjelleren er det indikert fukt i nedre del av vegger og på gulv. Det er avskalling av maling og saltutslag på både gulv og vegger. Det er også tegn til angrep av borebiller eller lignende, noe som er et symptom på fuktig miljø. Det fuktige miljøet i kjelleren sees i sammenheng med redusert effekt på drenering, samt kapillært oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinntrengning i kjeller, for eksempel forbedring av drenering og vurdering av fuktsikringstiltak på vegger og gulv. Fuktproblemer kan føre til videre avskalling av maling, saltutslag, økt risiko for råte og sopp, samt ytterligere insektangrep. Dette kan medføre skader på konstruksjonen og forringet innneklima.



TC 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Felles trapp i tre, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen bærer preg av elde og slitasje. Det mangler rekkverk på trappen til kjeller, og det mangler håndløper på veggene. Åpningen i rekkverket på trappen til 2. etasje er for stor i henhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen bør vedlikeholdes og eventuelt oppgraderes for å utbedre slitasje og elde. Rekkverk bør monteres på trapp til kjeller, og håndløper bør monteres på veggene for å ivareta sikkerhet og gangkomfort. Manglende og utilstrekkelige rekkverk og håndløpere utgjør en økt risiko for fallulykker.



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Selger opplyser at det ble montert nye dører i 2021.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble sist pusset opp i ca. 2010 ifølge selger. Badet er innredet med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og vegger, samt malte flater i tak. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn til noe fuktsvelling nederst på dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres fuktsvelling nederst på dør for å hindre videre fuktopptak og redusere risikoen for skader på dørblad og omkringliggende konstruksjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er lite fall til sluk, og det er ikke oppkant på membran ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Konsekvensen av manglende fall og oppkant er økt risiko for vannskader og fuktskader i omkringliggende bygningsdeler.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

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

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg. Det er korrekt tilluft i dør.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger i dusjsone ligger ut mot yttervegg, og ut mot felles trapperom/brannskille. Det er imidlertid foretatt fuktmåling med hammer- elektroder nederst på vegger, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

2. ETASJE > ENTRE/STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, fra 2021. Det er ventilator med kullfilter over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er laminat på gulv. Det er montert komfyrvakt over komfyr.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



2. ETASJE > ENTRE/STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det opplyses at kjøkkenventilatorer med kullfilter har noe lavere effekt enn normalt. Om mulig bør avtrekk fra ventilatoren føres ut gjennom yttervegg for å sikre bedre luftutskifting og redusere risiko for dårlig innelima og opphopning av matos.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er vannrør med inntak i galvanisert stål eller lignende, med felles stoppekran i kjeller. Det er både kobberør og galvaniserte stålrør i bygget. Vannrørene er i hovedsak fra byggeåret, men det er foretatt noen utskiftninger i forbindelse med arbeid utført på bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

I kjelleren fremstår deler av vannrørene som grovt og ufagmessig montert.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det anbefales å vurdere utskiftning av eldre vannrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader på bygningen.



Tilstandsrapport



TC 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern. Avløpsrør er i hovedsak fra byggeåret, men det er foretatt noen utskiftninger i forbindelse med arbeid utført på bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å planlegge for utskiftning av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer, noe som kan medføre kostbare skader på bygningsmassen.

TC 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i ytterveggene.

TC 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det ble montert varmepumpe i boligen i 2023 ifølge selger. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpen var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Selger opplyser at det sist ble utført service på varmepumpen i 2025.

TC 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert i felles kjeller. Selger opplyser at det ble montert ny varmtvannstank ca. 2021.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

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 forenklede 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

Sikringskap med automatsikringer, er plassert i felles trapperom i 2. etg. Hovedsikringer er plassert inne i vegg på loft. Selger opplyser at nye autoriseringer i skap i 2. etg. ble montert i 2021. I 2021 ble det også foretatt noe utskiftninger i forbindelse med arbeid utført på kjøkken. Det er også foretatt noe utskiftninger i forbindelse med arbeid utført på bad i ca. 2010. Deler av EL- anlegget er av eldre dato/byggeår.

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.
1954
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Selger opplyser at arbeid utført i 2021 ble gjort av fagmann. Ellers er det ukjent hvem som har utført arbeid på EL-anlegget.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det mangler samsvarserklæring på alt utført arbeid. Det opplyses at manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er avvik iht. dagens krav.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

Tilstandsrapport

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør 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?
Ukjent
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?
Ja Som følge av alder og manglende dokumentasjon på utført arbeid bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger bør påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser. Det er gjort observasjoner på grunnmur og i bygget generelt som tyder på noe setninger. Noe setninger kan vurderes som normalt, tatt byggeår i betraktning.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeåret og antas å bestå av påstrykningsmasse med betongrør eller lignende i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Dreneringen har begrenset effekt. Dette sees i sammenheng med fukt og fuktmerker i kjeller, samt saltutslag og avskalling av maling på gulv og vegger i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av dreneringen og eventuelt iverksettes tiltak for utbedring eller utskifting. Konsekvensen av mangelfull drenering er økt risiko for fuktinntrenging i kjeller, som kan føre til skader på konstruksjonen, forringelse av innemiljøet og økte vedlikeholdskostnader.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i sparesteinsbetong eller lignende. Det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis sprekker og riss i grunnmuren, noe som sees i sammenheng med tidligere setninger i grunn og fundamenter. På innsiden av grunnmuren er det også registrert noe misfarging som følge av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene og rissene i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for vanninntrenging og ytterligere setningsskader. Misfarging på innsiden av grunnmuren indikerer fuktproblemer, og årsaken til fukten bør kartlegges og utbedres for å unngå skader på konstruksjonen og innemiljøet i kjeller.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør utføres terrengjusteringer slik at vann ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger og påfølgende fuktskader i bygningsmassen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er trolig fra 1954. Utvendige vannledninger er av jernrør og er trolig fra 1954. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Selger opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, men når eiendommen ble tilknyttet offentlig avløp er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av ikke å utbedre eller følge opp dette kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans og kostbare reparasjoner.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det har tidligere vært parafinfyring i boligen, men det meste av parafinanlegget er fjernet. I kjelleren er det fortsatt noen eldre kobberrør for parafin som ikke lenger er i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ukjent for både selger og takstmann om det finnes en nedgravd oljetank på eiendommen. Dokumentasjon på eventuell sanering av oljetank foreligger ikke, noe som medfører usikkerhet rundt tilstanden og eventuelle miljømessige forhold knyttet til dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på eventuell nedgravd oljetank og om denne er forskriftsmessig sanert. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt tilstanden på eiendommen, samt risiko for miljøforurensning og fremtidige kostnader knyttet til eventuell fjerning eller sanering av oljetank.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

Rekkverkshøyder og åpninger bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskader.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet, og manglende rekkverk på innvendig trapp bør etableres, for å sikre trygg ferdsel og redusere risiko for fall.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon bør vurderes, da forhøyede radonnivåer kan medføre helsefare for beboere.

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

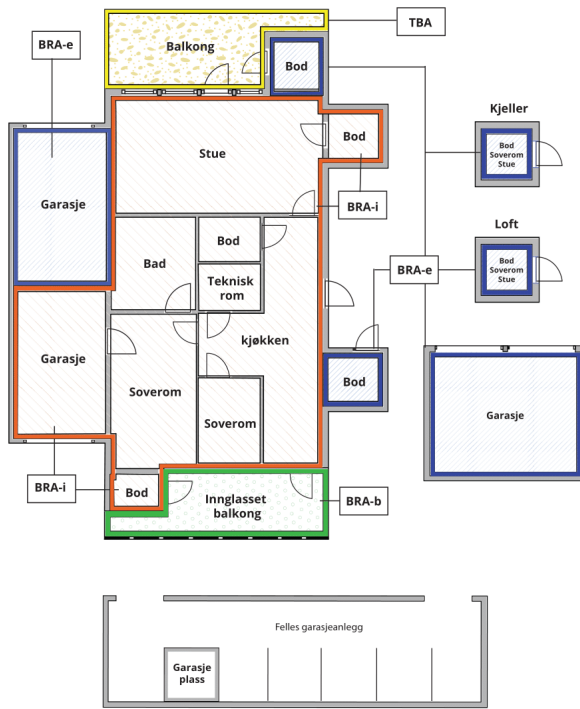
Hva er måleverdig areal?

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.



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
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i 2. etg. i tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	64			64	7
Loft	8			8	
Kjeller		4		4	
SUM	72	4			7
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entre/stue/kjøkken, bad, 2 soverom		
Loft	Innredet lagerrom		
Kjeller		Bod i felles kjeller	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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)
Leilighet i 2. etg. i tomannsbolig	67	12
Garasje	0	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2026	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Jonas Maurice Langemyhr	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	14	111		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sløyfeveien 3

Hjemmelshaver

Langemyhr Jonas Maurice, Langemyhr Oda Kyllø

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1982

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse

Garasje fra 1982, oppført i tre over støpt plate på mark. Det er takteking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plast. Garasjeporten av av noe nyere dato. Garasje bærer preg av noe elde og slitasje. Takstein er misfarget og slitt, og det er en del mose på tak. Det er sprekker og riss i betonggulv, og dette sees i sammenheng med blant annet eldre setninger i grunn og fundamenter. Ytterdører i garasje tar ned i asfalten på yttersiden. Vask, vedlikehold og stedvise utbedringer bør påregnes. Tilstandsgraden på garasjen vurderes til å være TG:2.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	18.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Ferdigattest		I følge opplysninger fra Færder kommune foreligger det ingen opplysninger om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiv.	Finnes ikke	6	Nei
Tagninger for boligen.			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger for garasje.			Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.03.2026	
2	28.03.2026	
3	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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