

Tilstandsrapport



 Enebolig

 Hauganveien 4, 3090 HOF

 HOLMESTRAND kommune

gnr. 202, bnr. 99

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 24.06.2026

Rapportdato: 25.06.2026

Oppdragsnr.: 22300-1051

Eiendomsverdi ref nr: OB1855

Foretak: Bolig Design 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.

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642



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 byggeregler

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

Fin enebolig over 2 etasjer med integrert garasje i underetasjen, 1 etasje inneholder entre, gang, stue/ kjøkken, bad og 2 soverom. Takhøyden i boligens 1 etasje er 240 cm. Underetasjen inneholder entre, gang, toalettrom, stue, vaskerom, et uferdig rom, bod og soverom. Takhøyden i boligens underetasje er 235 cm. Boligen varmes opp med varmekabler, elektriske panelovner og luft til luft varmepumpe. Det er også en elementpipe. Kjøkken med delvis integrerte hvitevarer fra 2013. Boligen har for det meste standard fra byggeår. Installasjon av Futurehome Charge pakke med, Smarthub, relé for VVB, HAN måler i skap, og Elbil lader på yttervegg. Lagt opp ny kurs fra skap, til plassering av lader. Koblet VVB fast via Rele fra futurehome.

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er balkong utgang fra soverom og en terrasse med utgang fra stue, balkong og terrasse med slitasje og vedlikeholdsbehov. Det er rekkverk på 84 cm høyde på terrasse. Terrasse ligger over garasje i underetasjen og har tettesjikt med ukjent alder. Det er takoverbygg over deler av terrassen. Garasjetak isolert med isopor, dette bør kles inn med brannsikket plate eller lignende. Boligen har 2 malte ytterdører og 2 malte balkongdører med 2 lags glass, alle dører fra byggeår med slitasje og vedlikeholdsbehov. Boligen har saltak med W-takstoler i tre, rupanel som undertak og kaldtloft. Loftet har fuktskjolder/ svertesopp på undertaket men ingen fukt ble målt på befaringsdagen. Kun deler av loftet har gangbart gulv. Skader på deler av loft som ikke er besiktiget kan ikke utelukkes, anbefaler en nærmere kontroll av hele loftet, også områder uten gangbart gulv da under riktige sikkerhetsforhold. Takteking med pappsingel. Normal forventet levetid for denne type tekkemateriale er erfaringsmessig ca. 20–30 år avhengig av lokale klimaforhold, kvalitet og vedlikehold. Ved oppnådd alder må det påregnes økt behov for vedlikehold, samt at utskifting kan bli aktuelt innen overskuelig tid.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takteking med utgått forventet brukstid, mose og misfarging. Påkostninger må påregnes.

Det er 2 utvendig trapper i tre, trapper med slitasje og vedlikeholdsbehov. Det mangler rekkverk på 1 side i begge trapper. Boligen har veggkonstruksjon av bindingsverk, kledt med stående kledning. Kledningen med noe slitasje, begynnende råte og vedlikeholdsbehov. Det mangler musetetting og lufting bak kledningen.

Boligen har vinduer fra byggeår med 2 lags glass, vinduer fremstår med mye slitasje og bruksmerker. Enkelte vinduer ble funksjonstestet på befaringsdagen, de fungerte tilfredsstillende. Enkelte vinduer med antydning til råteskader. Da det var opphold på befaringsdagen er ikke takrenner og nedløp

funksjonstestet. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Renner og beslag med slitasje, plastslipp og misfarging.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er støpt dekke mot grunnen i underetasjen og trebjelkelag som etasjeskille, det ble målt ca 18 mm avvik på gulv i stue/ kjøkken og det er merkbare ujevnheter på gulv i underetasjen. Da kontroll av etasjeskille er begrenset av møbler og lignende på befaringsdagen anbefaler vi en nærmere kontroll av etasjeskille når boligen er tom. Det er elementpipe i boligen, pipen er ikke i bruk på befaringsdagen. Anbefaler kontroll av pipe om den tas i bruk grunnet alder og forventet brukstid.

Det ble boret hull for fuktsøk i trevegg under trapp, det ble målt høye fuktverdier på befaringsdagen. Det er også synlige fuktutslag på vegger av betong i kjellerbod og garasje. Det er plast på innforede vegger under terreng, dette er ikke anbefalt dag da platen i seg selv kan føre til kondensskader. Hulltaking er utført i nevnte rom, skader og fukt i andre rom kan ikke utelukkes. Boligen er ikke bygget med radonsperre og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger.

Det er lakkert tretrapp mellom etasjene, trappen har slitasje og vedlikeholdsbehov. Det mangler håndløper i trappen.

Innvendige dører er malte, glatte dører. Dører med normal bruksslitasje.

Boligen har overflater av laminat på gulv, takessplater i tak og strie/ malt panel på vegger. Det er slitasje og noe uferdige arbeider med overflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Hulltaking er ikke utført da badet uansett må renoveres.

Bad med flis på gulv og vegger, takessplater i tak. Det er varmekabler i gulv og ventil i tak. Badet har sanitærutstyr som toalett, dusjkabinett og vask. Det er ikke forsert avtrekk fra badet og spalte for tilluft mangler. Sluk er plassert under dusjkabinett så det er ikke besiktiget. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over alder eller utførelse av bad. Det er ikke forskriftsmessig fall fra gulv ved dør til sluk og det er mindre svelleskade på servantskap og skade på foliering av benkeplate-. Bad med TG-3 grunnet nevnte feil og mangler, manglende dokumentasjon og utgått forventet brukstid.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er enkelte skader og noe slitasje på skapfronter og benkeplate. Det er ikke montert automatisk vannstopper og komfyrvakt. Det er nedfelt stålvaske med ettgreps blandedbatteri.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er ikke forsert avtrekk og tilluft i rommet.

Toalettrom med toalett og vask, det er belegg på gulv og malte vegger og tak. Det er ikke forsert avtrekk og tilluft i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er innvendige avløpsrør av PP-plast. Kun synlig deler av avløpsrør er besiktiget og vurdert.

Beskrivelse av eiendommen

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Anlegget er opplyst installert i 1984. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Grunnet alder anbefaler vi en utvidet elkontroll av hele anlegget. Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Det er ventiler i vinduer. Det er luft-til-luft varmepumpe. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent. Det er synlig knotteplast rundt grunnmuren, det mangler topplis enkelte plasser. Det ble ved hulltaking funnet høye fuktverdier i innforede vegg ved trapp og det er synlige fuktskjolder på bare murvegger og gulv i kjellerboder. Tomteforholdet har grunnmur i lettklinkerblokker og stripefundamenter av betong under grunnmuren. Det er sprekker i grunnmuren flere plasser. Avløpsledningen er utført med PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) , med offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er utført med galvaniserte stålrør fra 1984, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

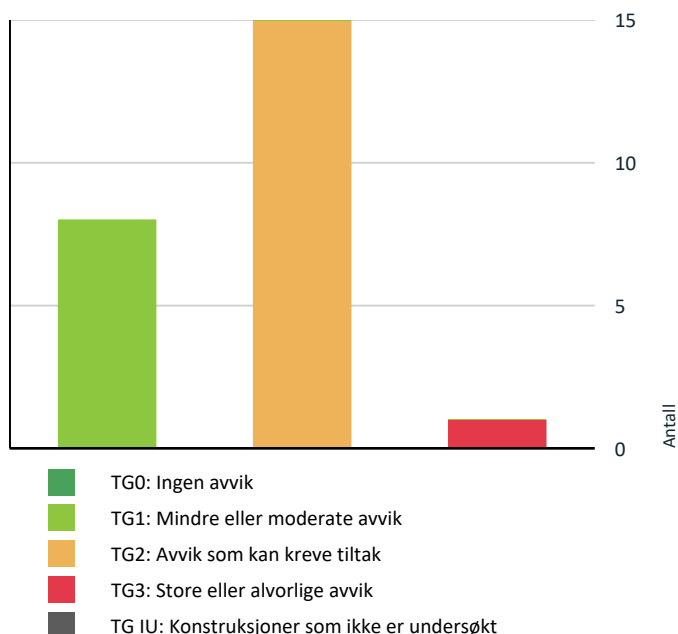
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger så bruken og lovligheten av rommene er ikke vurdert.

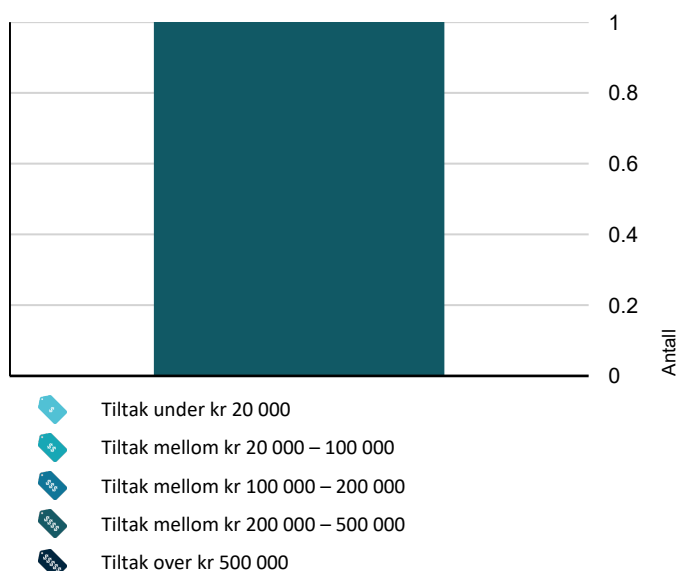
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

- TG 3** **STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
 - ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- TG 2** **AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)
 - ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
 - ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
 - ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)
 - ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
 - ! Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sammendrag av boligens tilstand

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

-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)
-  Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
-  Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
-  Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
-  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1984

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har bra standard.

Vedlikehold
Boligen er godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med pappsingel. Normal forventet levetid for denne type tekkemateriale er erfaringsmessig ca. 20–30 år avhengig av lokale klimaforhold, kvalitet og vedlikehold. Ved oppnådd alder må det påregnes økt behov for vedlikehold, samt at utskifting kan bli aktuelt innen overskuelig tid.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takteking med utgått forventet brukstid, mose og misfarging. Påkostninger må påregnes.

Årstall: 1984

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekingen ved behov.

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Da det var opphold på befaringsdagen er ikke takrenner og nedløp funksjonstestet. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Renner og beslag med slitasje, plastslipp og misfarging.

Årstall: 1984

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak med W-takstoler i tre, rupanel som undertak og kaldtloft. Loftet har fuktskjolder/ svertesopp på undertaket men ingen fukt ble målt på befaringsdagen. Kun deler av loftet har gangbart gulv. Skader på deler av loft som ikke er besiktiget kan ikke utelukkes, anbefaler en nærmere kontroll av hele loftet, også områder uten gangbart gulv da under riktige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1984

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser



Tilstandsrapport



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har veggkonstruksjon av bindingsverk, kledt med stående kledning. Kledningen med noe slitasje, begynnende råte og vedlikeholdsbehov. Det mangler musetetting og lufting bak kledningen.

Årstall: 1984

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer fra byggeår med 2 lags glass, vinduer fremstår med mye slitasje og bruksmerker. Enkelte vinduer ble funksjonstestet på befaringsdagen, de fungerte tilfredsstillende. Enkelte vinduer med antydning til råteskader.

Årstall: 1984

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har 2 malte ytterdører og 2 malte balkongdører med 2 lags glass, alle dører fra byggeår med slitasje og vedlikeholdsbehov.

Årstall: 1984

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er balkong utgang fra soverom og en terrasse med utgang fra stue, balkong og terrasse med slitasje og vedlikeholdsbehov. Det er rekkverk på 84 cm høyde på terrasse. Terrasse ligger over garasje i underetasjen og har tettesjikt med ukjent alder. Det er takoverbygg over deler av terrassen. Garasjetak isolert med isopor, dette bør kles inn med brannsikker plate eller lignende.

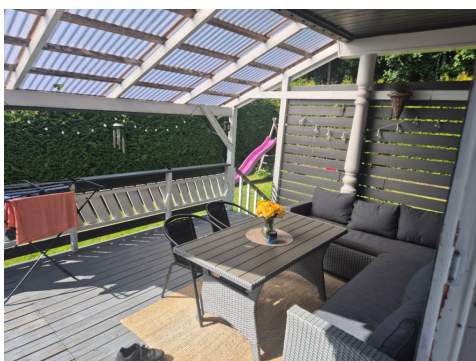
Årstall: 1984

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



INNSENDIG

TG 1

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligen har overflater av laminat på gulv, takessplater i tak og strie/ malt panel på vegger. Det er slitasje og noe uferdige arbeider med overflater.

TG 2

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er støpt dekke mot grunnen i underetasjen og trebjelkelag som etasjeskille, det ble målt ca 18 mm avvik på gulv i stue/ kjøkken og det er merkbare ujevnheter på gulv i underetasjen. Da kontroll av etasjeskille er begrenset av møbler og lignende på befaringsdagen anbefaler vi en nærmere kontroll av etasjeskille når boligen er tom.

Årstall: 1984

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak er ikke nødvendig, etasjeskiller har trolig blitt bygget med skjevheter.
- Det der ikke gjort observasjoner som tyder på bevegelse i grunn.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er 2 utvendig trapper i tre, trapper med slitasje og vedlikeholdsbehov. Det mangler rekkverk på 1 side i begge trapper.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.



Radon

Beskrivelse

Boligen er ikke bygget med radonsperre og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe i boligen, pipen er ikke i bruk på befaringsdagen. Anbefaler kontroll av pipe om den tas i bruk grunnet alder og forventet brukstid.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble boret hull for fuktsøk i trevegg under trapp, det ble målt høye fuktverdier på befaringsdagen. Det er også synlige fuktutslag på vegger av betong i kjellerbod og garasje. Det er plast på innforede vegger under terreng, dette er ikke anbefalt da plasten i seg selv kan føre til kondensskader. Hulltaking er utført i nevnte rom, skader og fukt i andre rom kan ikke utelukkes.

Årstall: 1984

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
- Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.

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.
- Fuktskjolder og fuktskader kan indikere fuktinntrenging, med risiko for videre skadeutvikling og dårlig innneklima.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

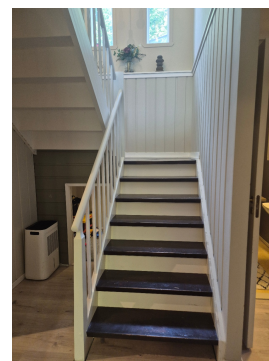
Det er lakkert tretrapp mellom etasjene, trappen har slitasje og vedlikeholdsbehov. Det mangler håndløper i trappen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører. Dører med normal bruksslitasje.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad med flis på gulv og vegger, takessplater i tak. Det er varmekabler i gulv og ventil i tak. Badet har sanitærutstyr som toalett, dusjkabinett og vask. Det er ikke forsert avtrekk fra badet og spalte for tilluft mangler. Sluk er plassert under dusjkabinett så det er ikke besiktiget. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over alder eller utførelse av bad. Det er ikke forskriftsmessig fall fra gulv ved dør til sluk og det er mindre svelleskade på servantskap og skade på foliering av benkeplate-. Bad med TG-3 grunnet nevnte feil og mangler, manglende dokumentasjon og utgått forventet brukstid.

Årstall: 1984

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da badet uansett må renoveres.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er enkelte skader og noe slitasje på skapfronter og benkeplate. Det er ikke montert automatisk vannstopper og komfyrvakt. Det er nedfelt stålvaske med ettgreps blandebatteri.

Årstall: 2013

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med toalett og vask, det er belegg på gulv og malte vegger og tak. Det er ikke forsert avtrekk og tilluft i rommet.

Årstall: 1984

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er ikke forsert avtrekk og tilluft i rommet.

Årstall: 1984

Vurdering av avvik:

- Naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig innelima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Årstall: 1984

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av PP-plast. Kun synlig deler av avløpsrør er besiktiget og vurdert.

Årstall: 1984

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventiler i vinduer.

Årstall: 1984

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres service på anlegget.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2007



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Anlegget er opplyst installert i 1984. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Grunnet alder anbefaler vi en utvidet elkontroll av hele anlegget. Installasjon av Futurehome Charge pakke med, Smarthub, relé for VVB, HAN måler i skap, og Elbil lader på yttervegg. Lagt opp ny kurs fra skap, til plassering av lader. Koblet VVB fast via Rele fra futurehome.

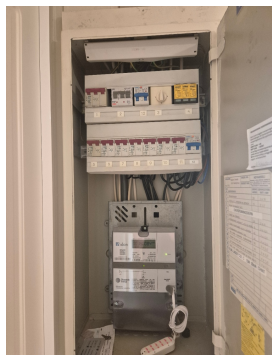
Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er synlig knotteplast rundt grunnmuren, det mangler topplist enkelte plasser. Det ble ved hulltaking funnet høye fuktverdier i innforede vegg ved trapp og det er synlige fuktskjolder på bare murvegger og gulv i kjellerboder.

Årstall: 1984

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.
- Avflassing og utfelling kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning av overflater og materialer.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tomteforholdet har grunnmur i lettklinkerblokker og stripefundamenter av betong under grunnmuren. Det er sprekker i grunnmuren flere plasser.

Årstall: 1984

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Skaden må utbedres.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningen er utført med PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør), med offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er utført med galvaniserte stålrør fra 1984, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Eldre PVC-ledninger har økt risiko for sprøhet, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan føre til redusert funksjon og økte driftsproblemer.

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

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

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

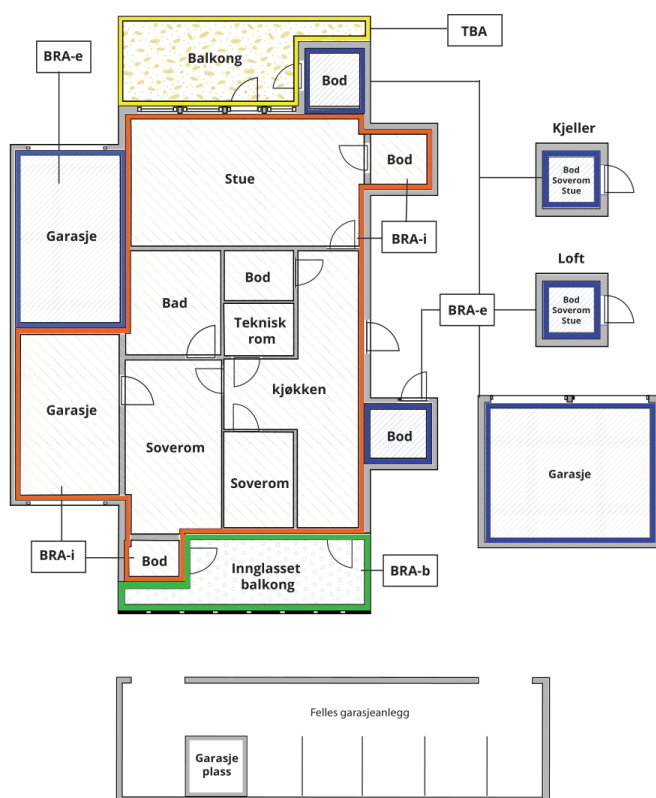
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	87			87	28
Underetasje	95			95	
SUM	182				28
SUM BRA	182				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, entré, gang, bad, soverom, soverom 2		
Underetasje	Stue, entré, gang, toalettrom, soverom, bod, bod 2	Garasje	

Kommentar

Garasje er medtatt som BRA-e i rapporten. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger så bruken og lovligheten av rommene er ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2026	Magne Jonassen	Takstingeniør
	Dardana Velu	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	202	99		0	1060.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hauganveien 4

Hjemmelshaver

Velu Dardana, Velu Orhan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en solrik og sentral beliggenhet i Hof sentrum. Med forretning, golfbane, bensinstasjon, restaurant, butikker i sentrum. Kort vei til barnehage og skole. Rolig og barnevennlig område. Det går buss fra Sundbyfoss og til Oslo. Det er ca. 20 min å kjøre til Holmestrand med forretninger, jernbane, koselig båthavn og brygger mm. Fine turterreng med fiskevann og lysløype i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Fra Holmestrand følger man Hvitvingfossveien til man kommer til rundkjøringen i Kronlia/ Hillestad, ta så til høyre og følg veien til du får skiltet med Hof, ta til høyre og følg denne veien til du kommer til rundkjøringen. Kjør rett frem i rundkjøringen og ta til høyre inn Kopstadlinna, og ta så ned til høyre i Hauganveien, eiendommen ligger på venstre side i nr. 4.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Skrånende tomt med plen og asfaltert gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår

av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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

Forutsetninger

oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene. Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette, er gitt av eier.