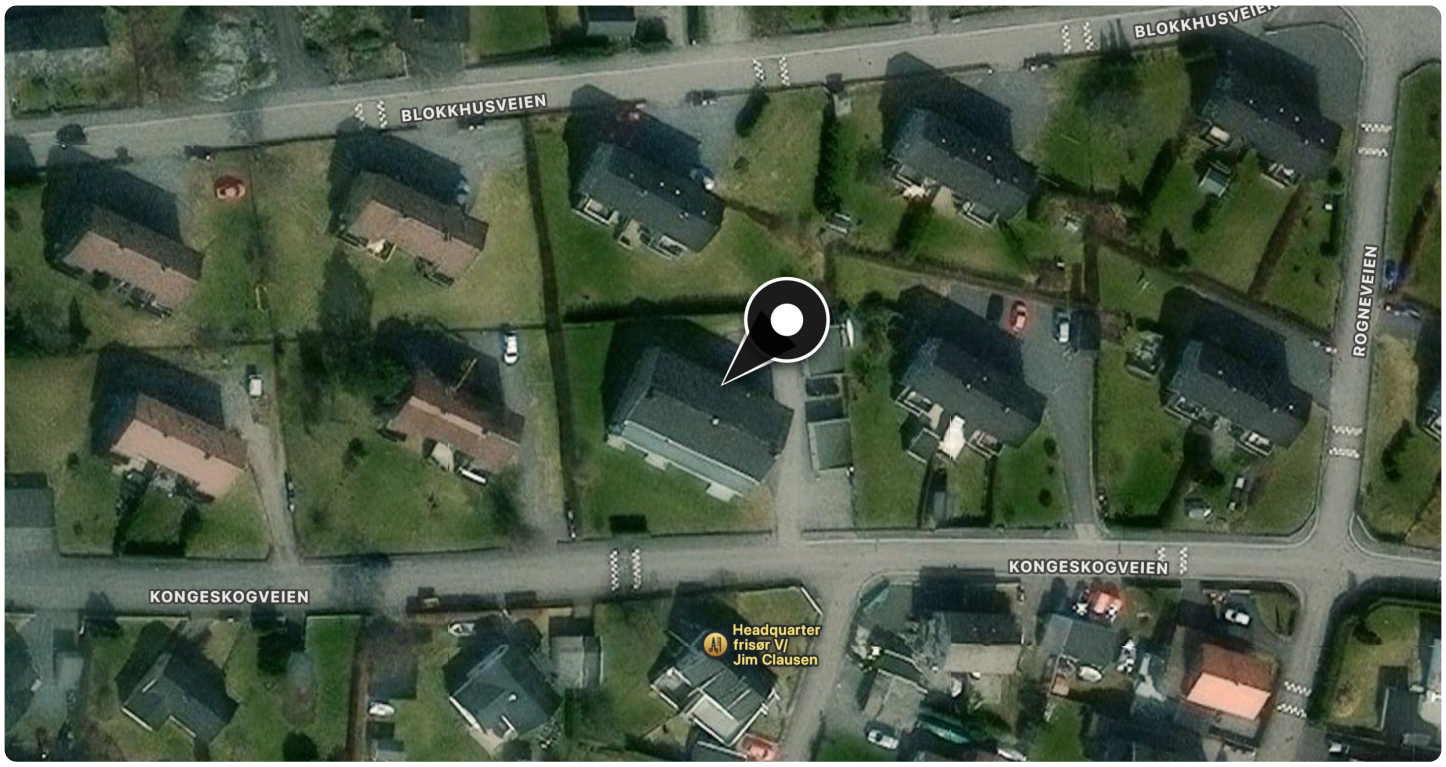
TILSTANDSRAPPORT FOR BOLIG

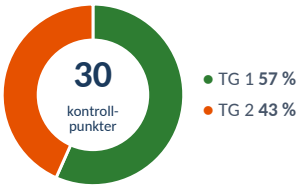
OPPDRAG 260826-001

Kongeskogveien 10, Stavern



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Kongeskogveien 10 3290 Stavern Gnr: 5001 Bnr: 443 LARVIK	Leilighet	1980	118 m²	79 m²	20 m²

Befaring / Rapport	1. september 2026 / 1. september 2026
Tilstede	Selger og undertegnede
Rapportansvarlig	Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no



Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter NS 3600:2025 og gir en faglig vurdering av boligens tekniske tilstand på undersøkelsestidspunktet. Vurderingen bygger på det som var synlig og tilgjengelig ved befaringen, supplert med blant annet fuktmålinger. Boliger er som regel bebodd, og møblering, lagring og innredning kan begrense tilgangen til enkelte områder og overflater.

Rapporten gir et faglig fundert bilde av boligens tilstand, men er ikke uttømmende — den skal leses som en kvalifisert veiledning. Forholdene ved en visning kan fremstå annerledes enn ved befaringen, og tilstandsvariasjoner utover det avdekkede kan forekomme. Rapporten er gyldig i ett år fra undersøkelsesdato.

Skann for digital rapport

Om tilstandsrapporten

Rapportens rammer

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

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

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

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

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

Informasjon fra takstmannen

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

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

Selger påminnes alltid sin opplysningsplikt, men også interessenter oppfordres til å gjennomføre en grundig vurdering av eiendommen – uavhengig av tilstandsrapporten. Dersom det er forhold ved boligen som er av særlig betydning for kjøper, anbefales det at disse undersøkes grundig. Ytterligere ønskes kommunisert at bygninger oppført etter eldre Teknisk Forskrift til Plan- og Bygningsloven (TEK), vil få avvik basert på det opplagte faktum at dagens krav (TEK17) ikke er oppfylt fullt ut. I praksis betyr dette at svært godt vedlikeholdte boliger fortsatt vil få forhøyede tilstandsgrader, til tross for en totalt godt fungerende bygningsdel.

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

Om kostnadsanslag (TG 3)

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

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

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

Om levetidsindikatorene

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

Slik leser du den
Indikatoren viser prosent medgått levetid, alder mot typisk levetid og en horisontal bar. Det lille merket på baren markerer forventet levetid: fyll frem til merket viser medgått andel, mens fyll forbi merket (i mørkere tone) viser hvor langt komponenten har passert forventet levetid. Fargen er en nøytral mørkblå — indikatoren er en alderskontekst, ikke en tilstandsgradering. En komponent over 100 % medgått levetid kan fortsatt få TG 1 hvis vedlikeholdet er godt.

Verdier over 100 %
Når komponenten har passert sin typiske levetid, overstiger prosenten 100 % og baren fylles forbi merket. Det betyr ikke at komponenten må skiftes, men at sannsynligheten for funksjonssvikt øker statistisk.

Kilder
NS 3600:2025 Tillegg C (Tabell C.1–C.7 og punkt C.8). **Byggforskserien 700** (bl.a. 700.530). **DiBK-veiledere** for utvalgte tekniske komponenter.

Forbehold og ansvarsbegrensning

1. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring, innhentede opplysninger fra eier/selger, offentlig tilgjengelig informasjon og fremlagt dokumentasjon.

2. Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for opplysninger som er holdt tilbake eller som er uriktige. Eier/selger er ansvarlig for at gitte opplysninger er korrekte.

3. Rapporten dekker ikke forhold som krever spesialundersøkelser utover det som følger av NS 3600:2025, med mindre dette er avtalt som tilleggsanalyse.

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

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

Sammendrag

Sammendraget gir et overordnet bilde av rapportens funn. Fullstendige detaljer for alle kontrollpunkter finnes i tilstandsvurderingene senere i rapporten.

Generelt

Fireroms andelsleilighet over ett plan beliggende i 2.etg av lavblokk sentralt på Ausrød i Stavern. Til leiligheten hører en kjellerbod. Bygget ble oppført i 1980 og er særlig i perioden etter 2016 gitt vesentlige oppgraderinger under borettslagets ansvar, mens det innvendig er foretatt et regelmessig oppussingsarbeid over tid.

Spesielle betingelser

Dette er en forenklet tilstandsrapport for en leilighet. Det betyr at vurderingen er avgrenset til de delene av boligen som eieren selv rår over og har vedlikeholdsansvar for – i praksis forholdene innenfor leilighetens egne yttervegger, gulv og tak, samt de tekniske installasjonene som betjener leiligheten.

Bakgrunnen for denne avgrensningen er hvordan ansvaret er fordelt i et sameie eller borettslag. Utgangspunktet er at sameiet eller borettslaget – ikke den enkelte seksjons- eller andelseier – har vedlikeholdsplikten for byggets fellesdeler. Det gjelder for eksempel bærende konstruksjoner, fasader, yttertak, grunnmur, trapperom og felles tekniske anlegg. Siden disse delene ligger utenfor selgerens råderett og ansvar, er de heller ikke undersøkt eller omtalt i denne rapporten. Tilstanden til fellesdelene følges normalt opp gjennom sameiets eller borettslagets egen forvaltning, og kan undersøkes nærmere gjennom for eksempel vedlikeholdsplan, årsberetning, vedtekter og protokoller.

En slik avgrensning er i tråd med formålet til en tilstandsrapport: å beskrive tilstanden på det boligkjøperen faktisk overtar fra selgeren. Det gjør rapporten mer treffsikker og enklere å forstå, fordi den konsentrerer seg om forhold selgeren har kjennskap til og rår over.

Uavhengig av denne avgrensningen gjelder selgerens opplysningsplikt fullt ut. Selgeren plikter å gi kjøperen opplysninger om forhold ved eiendommen – også fellesdeler – som selgeren kjenner eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få (jf. avhendingslova § 3-7).

Sameiets eller borettslagets vedtekter, vedlikeholdsplan, årsberetning og møteprotokoller er ikke fremlagt for eller vurdert av takstmannen i forbindelse med denne rapporten.

Planløsning

Kjeller/underetasje inneholder kjellerbod, mens 2.etg består av kjøkken, stue, gang, 3x soverom, toalettrom, dusjbad og innglasset veranda. Oppussing er foretatt over tid, men med slitasjemerker som forventet etter boligens alder.

Byggemetode

Bygget er fundamentert mot underlag av løsmasser fra marin avsetning med grunnmurer av betong og blokker, etasjeskiller av betong, samt fasader kledd med både teglstein og beslagsløaninger. Taktekke og øvrige konstruksjoner er ikke ytterligere omtalt i denne rapporten.
Nytt kjøkkenvindu i 2006, nye vinduer på soverom i 2016, samt stort fastkarmvindu i stue fra 2018. Vinduene framstår i normalt godt fungerende stand og besitter god forventet levetid,
Ca 18kvm stor, solrik og innglasset balkong utenfor stue har himling av stålplater med innfelte downlights, samt rekkverk og skyvbare glassruter i front. Balkongen er vesentlig oppgradert til slik den framstår i dag i 2018.

Kjøkken og våtrom

Kjøkken beliggende i åpen løsning med stue oppgis å være oppusset sist gang for ca 10-15år tilbake. Begrenser slitasje - helt og greit.

Dusjbad med dør fra gang oppgis av selger å være oppusset for ca 10-15år tilbake, dog uten at dette kan sies med sikkerhet eller at det foreligger dokumentasjon som bekrefter året. Rommet har solide løsninger med vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og montert lukket dusjkabinett.

Tekniske anlegg

Innvendige trykkvannsrør og avløpsrør er fra byggeår, mens varmtvannsbereder i vaskerom er av nyere dato. Anlegget bærer preg av gradvis fornyelse av enkeltkomponenter fremfor helhetlig oppgradering, og forventet levetid på rørføringene er medgått — påregn oppgradering.

El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være delvis oppgradert i 2017 og 2023.

Oppvarming skjer via elektrisitet med panelovner og luft-til-luft varmepumpe i stue av ukjent installasjonsalder.

Tiltak utført

Følgende er en kronologisk oversikt over flere av tiltakene foretatt de seinere år. Oversikten er ikke nødvendigvis komplett, men skal danne «en rød tråd» av tiltak presentert av selger og observasjoner under befaringen. Årstallene er en pekepinn og kan ikke alltid bekreftes med sikkerhet.

2006	• Montert enkeltfløyet terrassedør med tolags isolerglass i stue
2006	• Skiftet kjøkkenvindu, soveromsvinduer og stort fastkarmvindu i stue
2006	• Montert nytt kjøkkenvindu og nye vinduer på soverom
2006	• Terrassedør med slark i låsekasse
2016	• Montert nye vinduer på soverom
2017	• Oppgradert elektrisk anlegg delvis, samsvarserklæring foreligger
2017	• Elektrisk anlegg oppgradert delvis
2018	• Oppgradert balkong vesentlig, ca. 18 kvm, innglasset med stålplatehimling og downlights
2023	• Lagt flislagt gulv med varmekabel på kjøkken
2023	• Montert nye fliser over kjøkkenbenk

Spørsmål til rapporten? Ta gjerne kontakt: takst@schau.no

Eiendomsopplysninger

Kongeskogveien 10, 3290 Stavern

Gnr 5001 / Bnr 443 · LARVIK

EIENDOMSFAKTA

BYGGEÅR **1980 (BF69)**	BOLIGTYPE **Leilighet**	BRA **118 m²**
OPPVARMING **—**	VENTILASJON **Naturlig ventilasjon**	VANN / AVLØP **Offentlig / Offentlig**
HJEMMELSHAVER **Mona Nordang (oppgitt)**	TILSTEDE / OPPL. **Selger og undertegnede**	

OMRÅDERISIKO

FLOMFARE	JORD-/FJELLSKREDFARE	KVIKKLEIREFARE	RADON	VEGTRAFIKKSTØY
● **Lav** eiendommen ligger utenfor kartlagte flomaktsomhetsområder	● **Lav** ingen registrert skredfare	● **Middels** området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten	● **Moderat til lav** Aktsomhetsnivå (NGU) Omtale s. 17	● **Lav trafikk** ÅDT 2200 · 50 km/t

GRUNN, TERRENG OG VÆR

HØYDE OVER HAVET	25 moh
TERRENGVURDERING	Moderat terrengfall — noe fall mot eiendommen. Normal dreneringssituasjon.
TERRENGFALL MOT EIENDOM	Fra NV (+1.0m)
VÆR VED BEFARING	19.5 °C, overskyet, 3.3 m/s (Ø), 73 % luftfuktighet
NEDBØR	30 dager: 68 mm (8 nedbørsdager)

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

LYD- OG STØYFORHOLD

FORVENTET LYDISOLASJON	Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår (1980): Dårligere sammenlignet med boliger bygget etter 1997. Boliger oppført før 1997 har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon mot utendørs støy enn nyere boliger.
STØYSONE	Ikke vurdert

Dokumentkontroll

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

DOKUMENTSTATUS

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

Selgers godkjenning av rapporten

Godkjent av selger via selgerportalen 01.09.2026.

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

Dokumentgjennomgangen omfatter dokumentene i listen over. Kun dokumenter merket «Framlagt» eller «Delvis framlagt» har vært tilgjengelige for og er gjennomgått av takstmannen — øvrige dokumenter er ikke gjennomgått i denne rapporten.

Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

118 m²

Samlet bruksareal (BRA) · NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
Kjeller/underetasje	21 m²	—	21 m²	—	—	—
2. etasje	97 m²	79 m²	—	18 m²	—	—
Sum	**118 m²**	**79 m²**	**21 m²**	**18 m²**	**—**	**—**

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

Oppgitt BRA: 117 m² · Målt BRA: 118 m² · Avvik: +0.8 m² (+0.7%)

Kjeller/underetasje	m²
Kjellerbod	21 m²

2. etasje	m²
Kjøkken	12 m²
Stue	28 m²
Innglasset veranda	18 m²
Soverom 1	7 m²
Soverom 2	10 m²
Soverom 3	7 m²
Toalettrom	2 m²
Dusjbad	7 m²
Gang	7 m²

Tilstandsgradskart (NS 3600:2025 § 12.2)

● TG 0 Ingen avvik ● TG 1 Mindre eller moderate avvik ● TG 2 Vesentlige avvik ● TG 3 Store eller alvorlige avvik ● TG IU Ikke undersøkt

Tilstand per bygningsdel

Etasjeskillere	s. 8	TG 1	Vinduer og dører	s. 8	TG 1	Balkonger / terrasser	s. 8	TG 1
Våtrom	s. 9	TG 2	Kjøkken	s. 11	TG 2	Toalettrom	s. 12	TG 2
Andre rom – overflater	s. 13	TG 1	Skadedyr	s. 14	TG 1	Ildsteder og skorsteiner	s. 14	TG 2
Ventilasjon	s. 15	TG 2	VVS	s. 15	TG 2			

Farge og TG viser høyeste tilstandsgrad blant bygningsdelens vurderte underpunkter. Deler med flere rom (våtrom, kjøkken) er merket «· N rom» — hvert rom er brutt ned enkeltvis i avvikslisten under.

Tilstandsgradoversikt

Alle avvik (TG 2 og TG 3) samlet i én oversikt, sortert etter tilstandsgrad, med kort begrunnelse og kostnadsanslag for TG 3.

Prioritet	Avvik	Kostnad	TG
Vedlikehold	**Dusjbad – Gulv:** Fall til sluk i dusjsonen oppfyller ikke minstekravet i lovverket.		TG 2
Vedlikehold	**Dusjbad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner:** Fastmontert innredning hindrer hulltaking i erfaringsmessig fuktutsatt sone, og konstruksjonen bak er dermed ikke undersøkt.		TG 2
Vedlikehold	**Dusjbad – Vann- og avløpsledninger:** Rør fra byggeår har medgått det vesentlige av forventet levetid, og eldre rørmateriale tæres innenfra over tid.		TG 2
Vedlikehold	**Dusjbad – Vegger og himling:** Manglende bunnsokkellist gir mangelfull avslutning av veggplatene mot gulv, og malt treverk i våtsone tåler gjentatt fuktbelastning dårlig.		TG 2
Vedlikehold	**Kjøkken – Vann-/avløp:** Manglende automatisk vannstopp gir ingen begrensning av vannmengden ved slange- eller koblingsbrudd. Kobberrør tæres innvendig over tid og kan gi nålstikk-lekkasjer.		TG 2
Vedlikehold	**Kjøkken – Ventilasjon:** Uten komfyrvakt er det ingen automatisk utkobling av kokesonen ved tørrkoking. Avtrekksenheten er fra eldre dato med forventet levetid passert.		TG 2
Vedlikehold	**Toalettrom – Overflater – Gulv:** Vinylbelegg fra byggeåret mister over tid elastisitet i skjøter og oppbrett mot vegg.		TG 2
Vedlikehold	**Toalettrom – Vann-/avløp og sanitærutstyr:** Pakninger og flottørmekanikk i sisternen svekkes med alderen, og komponentene er langt over forventet levetid.		TG 2
Vedlikehold	**Ildsteder og skorsteiner – Pipe og ildsted – Samlet vurdering:** Fyringsforbud er nedlagt for pipeløpet. Teglpipen har passert forventet levetid, og eldre pipeløp av denne typen har erfaringsmessig fugeslipp og redusert tetthet mot omkringliggende konstruksjon.		TG 2
Vedlikehold	**Ventilasjon – Tilluft og luftskifte:** Naturlig ventilasjon drives av temperaturforskjell og vind, og gir variabelt luftskifte gjennom året.		TG 2
Vedlikehold	**VVS – Avløpsledninger:** Avløpsanlegget er fra oppføringsåret og har medgått forventet levetid. Skjulte strekk kan ikke kontrolleres visuelt, og tilstanden på innebygde deler er derfor ukjent.		TG 2
Vedlikehold	**VVS – Vannledninger:** Kobberrør tæres innenfra ved punktkorrosjon, der vannkvaliteten gradvis svekker rørveggen og kan gi nålstikk-hull uten synlig ytre skade.		TG 2
Vedlikehold	**VVS – Varmtvannsbereder/varmesentral:** Tilkobling via støpsel avviker fra gjeldende krav om fast elektrisk tilkobling med bryter for varmtvannsbereder.		TG 2

Prioritet angir anbefalt rekkefølge for oppfølging, ikke en tidsfrist. Kostnadsestimat oppgis kun for alvorlige avvik (TG3) og er ikke summert; for øvrige avvik bør tilbud innhentes. Full omtale i den rom-for-rom-baserte gjennomgangen lenger bak.

INNVENDIG

Etasjeskiller og gulv på grunn

TG 1

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

Etasjeskilleren er trolig utført som trebjelkelag i tråd med byggeskikken fra oppføringsåret, mens gulv på grunn antas oppbygd med betongplate. Konstruksjonene er fra byggeår uten dokumentert oppgradering.

Skjevhet og høydeforskjeller
TG 1

Mindre planavvik registrert i gulv i overgang mellom stue og kjøkken. Vurderingen er basert på visuell besiktigelse, og avviket vurderes innenfor toleransen for konstruksjonstypens alder.

Levetid: **57 %** • 46/80 år

INNVENDIG

Vinduer og dører

TG 1

Vinduer og terrassedør i stue, kjøkken og soverom har blandet alder, med utskiftinger fordelt over perioden 2006–2018.

Vinduer
TG 1

Vinduer med isolerglass av ulik alder, der kjøkkenvinduet iht. tidligere tilstandsrapport er fra 2006, soveromsvinduene fra 2016 og fastkarmvinduet i stue fra 2018. Vinduene fungerer normalt ved befaring og har god forventet restlevetid.

Levetid: **23 %** • 8/35 år

Dører og terrassedører
TG 1

Enkeltfløyet terrassedør i stue med tolags isolerglass fra 2006, utvendig beskyttet av innglasset balkong. Åpne- og lukkefunksjon fungerer, men det registreres noe slark i låsekasse og vrider, og om lag to tredjedeler av forventet levetid er medgått.

Levetid: **67 %** • 20/30 år

UTVENDIG

Balkonger og terrasser

TG 1

NS 3600:2025 § A.3.19 — Dekker balkonger og terrasser med kontroll av konstruksjon, fukt, avrenning og tettesjikt. Rekkverk oppgis som opplysning — ingen tilstandsgrad settes.

Balkongen er fra 2018, med rekkverk og gulvbelegg tilpasset utendørs bruk. Underlaget har fall utført for vannavrenning fra bygningskroppen.

Balkong, veranda, terrasse og platting
TG 1

Innglasset balkong på ca. 18 kvm utenfor stue i 2.etg, med skyvefelt i aluminium, gulvbelegg av vinyl og himling av stålplater med innfelte downlights. Iht. tidligere tilstandsrapport ble balkongen vesentlig oppgradert i 2018, og med en alder på ca. 8 år er under halvparten av forventet levetid for belegg og tettesjikt medgått. Underliggende tettesjikt er ikke kontrollert.

Levetid: **40 %** • 8/20 år



Bilde 1

INNVENDIG

Dusjbad

TG 2

1. etasje

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

Dusjbad med dør fra gang oppgis oppusset av forrige selger rundt 2010, uten at årstallet kan bekreftes eller dokumentasjon er fremlagt.

Vegger og himling
TG 2

Vegger av våtromsplater med himling av malt betong. Platene er montert uten bunnsokkellist av aluminium, i strid med produsentens montasjebeskrivelse. Malt dørkarm av treverk ved inngang viser noe avskalling i malingssjiktet.
Årsak til forhøyet TG: Manglende bunnsokkellist gir mangelfull avslutning av veggplatene mot gulv, og malt treverk i våtsone tåler gjentatt fuktbelastning dårlig.
Konsekvens: Vann kan trekke inn i nedre del av veggkonstruksjonen og over tid gi svelling og råte i vegg og dørkarm.
Tiltak: Bunnsokkellist etableres iht. platenes montasjebeskrivelse. Malt dørkarm i våtsone må påregnes utbedret ved neste vedlikehold.

Levetid: **80 %** • 16/20 år

Gulv
TG 2

Gulv av vinylbelegg med oppkant mot vegg, samt god terskeloverhøyde ved dør. Gulvet fremstår tilnærmet plant ved dusjkabinettet, og fallet ligger under dagens krav i TEK17 § 13-15 sitt minstekrav på 1:100 (0,573°).
Årsak til forhøyet TG: Fall til sluk i dusjsonen oppfyller ikke minstekravet på 1:100 (0,573°).
Konsekvens: Bruksvann kan bli stående på gulvet i stedet for å renne til sluk, og gi vedvarende fuktbelastning på belegg og gulvkonstruksjon.
Tiltak: Gulvet gis fall mot sluk. Fallet lar seg ikke rette uten at belegget tas opp, og nytt tettesjikt legges i den anslagsviste delen med tilslutning mot sluk.

Levetid: **80 %** • 16/20 år

Sluk, membran og tettesjikt
TG 1

Gulvsluk av plast der vinylbelegget er korrekt montert under slukets skrudde klemring. Vinylbelegget fungerer som rommets vanntette sjikt. Silikonfuge rundt gjennomføring av trykkvannsrør til dusj mangler.

Levetid: **89 %** • 16/18 år

Vann- og avløpsledninger TG 2	Rørgjennomføringer er synlige ved vaskesøyle, uten registrerte lekkasjespor. Anlegget er fra byggeår og nærmer seg forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik. **Årsak til forhøyet TG:** Rør fra byggeår har medgått det vesentlige av forventet levetid, og eldre rørmateriale tæres innenfra over tid. **Konsekvens:** Lekkasje i skjulte føringer kan gi fuktskade i tilstøtende konstruksjoner uten at det oppdages tidlig. **Tiltak:** Utskifting må påregnes innen få år. Lekkasjestopper monteres som minimumstiltak. **Levetid:** **92 %** • 46/50 år
Ventilasjon TG 1	Ventilasjon via ventil tilkoblet sentralavtrekk, med smal tilluftspalte under dørblad. Løsningen er fra byggeåret og har passert forventet levetid.
Utstyr og innredning TG 1	Dusjkabinett med plastkar og glassvegger står i hjørne. Rommet har videre servant med skapinnredning samt opplegg til vaskemaskin. Utstyret er fra oppføringsåret og har passert forventet levetid. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik. **Levetid:** **107 %** • 16/15 år
Innfelte installasjoner TG 1	Rørgjennomføringer ved vaskesøyle er synlige uten registrerte fuktmerker eller varmgangsmerker.
Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 2	Hulltaking er ikke utført grunnet plassering av kjøkkeninnredning og store skapinnretninger. Det er i stedet foretatt overflatefuktsøk med instrument i rommet, uten registrerte fuktavvik. Overflatemåling gir indikasjon om overflatesjiktet, men ikke direkte informasjon om konstruksjonen bak. **Årsak til forhøyet TG:** Fastmontert innredning hindrer hulltaking i erfaringsmessig fuktutsatt sone, og konstruksjonen bak er dermed ikke undersøkt. **Konsekvens:** Skjulte fuktforhold i tilliggende konstruksjon kan ikke fastslås uten å åpne konstruksjonen.
Dokumentasjon vanntett sjikt	*Dokumentasjon på utført arbeid med vanntett sjikt er ikke fremlagt. Rommet er oppusset og ikke nybygget, og uavhengig kontroll forventes derfor ikke. Manglende dokumentasjon inngår i vurderingen under punktet for sluk, membran og tettesjikt.*
Diffusjonstetting mot kald sone	*Dokumentasjon på diffusjonstetting mot kald sone foreligger ikke.*



Bilde 2



Bilde 3



Bilde 4



Bilde 5

INNVENDIG

Kjøkken

TG 2

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

Kjøkken i åpen løsning med stue, oppgitt oppusset i 2010. Dokumentasjon i form av kvittering eller samsvarserklæring for arbeidene er ikke fremlagt. Kjøkkenet fremstår samlet med oppgradert preg.

Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger av tapetserte plater med flisfelt mellom over- og underskap, og himling av malt betong. Overflatene er uten registrerte skader eller fuktmerker.
Overflater – Gulv TG 1	Flislagt gulv med varmekabel. Fast heft ved stikkprøver, uten registrerte riss eller fuktskjolder.
Ventilasjon TG 2	Ventilator over kokesone med utblåsning til friluft. Komfyrvakt er ikke montert. **Årsak til forhøyet TG:** Uten komfyrvakt er det ingen automatisk utkobling av kokesonen ved tørrkoking. Avtrekksenheten er fra eldre dato med forventet levetid passert. **Konsekvens:** Glemt kokesone kan antenne mat eller innredning. Redusert avtrekkskapasitet gir matos og fuktbelastning i tilstøtende rom. **Tiltak:** Komfyrvakt må påregnes montert før videre bruk av kokesonen. Utskifting av ventilator må påregnes ved neste vedlikehold.
Vann-/avløp TG 2	Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast, uten registrerte lekkasjetegn under benk. Vannstopper er ikke montert, og kjøkkenet har ingen sluk i gulvet. **Årsak til forhøyet TG:** Manglende automatisk vannstopp gir ingen begrensning av vannmengden ved slange- eller koblingsbrudd. Kobberrør tæres innvendig over tid og kan gi nålstikk-lekkasjer. **Konsekvens:** En lekkasje under benken kan pågå uoppdaget og trenge ned i etasjeskilleren, med fuktskade i gulvkonstruksjonen og rommet under. **Tiltak:** Vannstopper med sensor ved vannpunktene under benk må påregnes montert innen få år.
Innredning og utstyr TG 1	Innredning med fronter av malt MDF, skrog av foliert spon og benkeplate av foliert sponkjerne, samt frittstående hvitevarer. Skap under vask er åpnet uten registrerte fuktmerker, og fuger mot vegg fremstår tette. **Levetid:** **64 %** • 16/25 år



Bilde 6

INNVENDIG

Toalettrom

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.3 — Dekker toalettrommet med sanitærutstyr, synlige rør og overflater. Fuktmåling gjennomføres ved mistanke om lekkasje, og ventilasjon med tilluft vurderes.

Separat toalettrom med adkomst fra gang, i hovedsak fra opprinnelig byggeår uten dokumentert renovering. Rommet framstår med enkel, funksjonell standard og normal, begrenset slitasje for alderen. Det foreligger ingen FDV-dokumentasjon eller samsvarserklæring for installasjonene i rommet.

Gjelder alle 3 komponentene i denne kategorien — samme alder og forventet levetid.

184 % ● **46/25 år**

Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger av malt tapet og himling av malt betong fremstår i god stand uten synlige skader, riss eller fuktskjolder.
Overflater – Gulv TG 2	Gulv av vinylbelegg antatt fra opprinnelig byggeår, uten registrerte fuktskjolder, sprekker eller svelling ved toalettfoten. Forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C er passert, og vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik. **Årsak til forhøyet TG:** Vinylbelegg fra byggeåret mister over tid elastisitet i skjøter og oppbrett mot vegg. **Konsekvens:** Sprekker i belegget kan slippe vann ned i gulvkonstruksjonen, og siden rommet er uten sluk kan vann spre seg til tilstøtende gulv og over tid gi fuktskade i etasjeskilleren under. **Tiltak:** Utskifting av gulvbelegget må påregnes ved neste vedlikehold.
Ventilasjon	*Rommet ventileres via ventil tilkoblet byggets sentralavtrekk. Tilluftspalte under dørblad er ikke tilstrekkelig. (Se punkt «Ventilasjon» senere i rapporten for samlet vurdering.).*

Vann-/avløp og sanitærutstyr TG 2	Gulvmontert toalett og vegghengt servant antatt fra byggeår, uten registrerte lekkasjesymptomer ved koblinger eller sanitærutstyr. Sisternemekanikk og tilkoblinger har passert forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5. **Årsak til forhøyet TG:** Pakninger og flottørmekanikk i sisternen svekkes med alderen, og komponentene er langt over forventet levetid. **Konsekvens:** Svikt i pakning eller flottør kan gi vann på gulvet, og uten sluk kan vannet spre seg til tilstøtende gulv og ned i etasjeskilleren. **Tiltak:** Utskifting av sisternemekanikk og tilkoblinger må påregnes innen få år.
Innfelte installasjoner mot kald sone TG 1	Innfelte installasjoner mot kald sone er ikke registrert i rommet, og det er ikke observert varmgangsmerker eller misfarging.



Bilde 7

INNVENDIG

Overflater innvendig

TG 1

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

Overflater innvendig inspisert i tilgjengelige rom, med de begrensningene et møblert hjem medfører.

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

230 % ● 46/20 år

Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger av tapetserte og malte plater, med en panelvegg i stue. Himling av malt betong. Flatene fremstår hele og jevne med normal bruksslitasje.
Overflater – Gulv TG 1	Gulv av parkett og fliser med slitasje som forventet hensyntatt bruk.



Bilde 8

INNVENDIG

Skadedyr

TG 1

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

Det er ikke registrert synlige spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten på befaringstidspunktet.

Skadedyr og fuktkrevende insekter
TG 1

Tilgjengelige trekonstruksjoner er visuelt kontrollert for spor etter skadedyr og fuktkrevende insekter. Det er ikke registrert flygehull, boremel, gnagespon eller gnagerspor, og selger har ikke opplyst om kjente skadedyr. Skjulte angrep i utilgjengelige konstruksjoner kan ikke utelukkes.

INNVENDIG

Pipe og ildsted

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.9 — Dekker pipe og ildsted innvendig med kontroll av spjeld, røykinntak og synlige sprekker. Pipehode og beslag på taket kontrolleres fra utsiden.

Pipe i opprinnelig stand fra byggeår, uten tilknyttet ildsted.

Pipe og ildsted – Samlet vurdering
TG 2

Pipestokk av teglstein i opprinnelig stand fra byggeår, uten tilknyttet ildsted. Iht. tidligere tilstandsrapport er det fyringsforbud i pipeløpet, og opplyses å bestå. Pipeløpet er ikke kontrollert innvendig, og tilsynsrapport fra feiervesenet er ikke fremlagt.
Årsak til forhøyet TG: Fyringsforbud er nedlagt for pipeløpet. Teglpipen har passert forventet levetid, og eldre pipeløp av denne typen har erfaringsmessig fugeslipp og redusert tetthet mot omkringliggende konstruksjon.
Konsekvens: Pipen kan ikke benyttes til fyring slik den står. Ved bruk i strid med forbudet kan røykgass og karbonmonoksid trenge ut i tilstøtende rom, og varme ledes inn i konstruksjonen rundt pipa.
Levetid: **153 %** • 46/30 år (opplyst)

TEKNISK ANLEGG

Ventilasjon

TG 2

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

Nyere krav til ventilasjon i oppholdsrom, jf. TEK17 § 13-2, er ikke oppfylt, men dette utgjør ikke forskriftsbrudd for et bolig bygget i 1980.

Tilluft og luftskifte
TG 2

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg og opplufting gjennom vinduer, supplert med avtrekk på kjøkken og bad. Løsningen er fra byggeår og tilfredsstiller ikke dagens krav til luftmengder, men er i tråd med kravene som gjaldt på byggetidspunktet.
Årsak til forhøyet TG: Naturlig ventilasjon drives av temperaturforskjell og vind, og gir variabelt luftskifte gjennom året.
Konsekvens: I perioder med lite vind blir luftskiftet lavt, og fuktig inneluft kan gi kondens på kalde flater.
Tiltak: Oppgradering av tilluftsventiler må påregnes ved neste vedlikehold.

TEKNISK ANLEGG

VVS

TG 2

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

VVS-anlegget i leiligheten er av ulik alder, med innvendige trykkvannsrør og avløpsrør fra byggeår 1980, samt en varmtvannsbereder av nyere dato plassert i vaskerom. I stue er det montert en luft-til-luft varmepumpe av ukjent installasjonsalder. Dokumentasjon i form av samsvarserklæring eller FDV-materiell for installasjonene er ikke fremlagt. Anlegget bærer preg av gradvis fornyelse av enkeltkomponenter fremfor en helhetlig oppgradering. Enkelte krav i senere TEK-regelverk, herunder § 15-5 i TEK17 om vanninstallasjoner, sikring mot tilbakestrømning og fuktføler på innebygde installasjoner, er ikke oppfylt — dette utgjør imidlertid ikke forskriftsbrudd for en installasjon fra byggeår, som er bygget i tråd med daværende byggeforskrift.

Vannledninger
TG 2

Innvendige trykkvannsrør av kobber i opprinnelig stand fra byggeår, delvis eksponert som åpent anlegg. Ingen lekkasje registrert ved befaringen. Forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5 er i stor grad medgått; vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik.
Årsak til forhøyet TG: Kobberrør tæres innenfra ved punktkorrosjon, der vannkvaliteten gradvis svekker rørveggen og kan gi nålstikk-hull uten synlig ytre skade.
Konsekvens: Vannlekkasje kan oppstå uten forvarsel og gi fuktskade i tilstøtende gulv- og veggkonstruksjoner.
Tiltak: Utskifting av trykkvannsrørene må påregnes innen få år.
Levetid: **153 %** • 46/30 år

Avløpsledninger
TG 2

Avløpsrør av plast/PVC fra byggeåret. Synlige rør og vannlåser er kontrollert uten registrert lekkasje. Under våtrom er det registrert avvik ved sluk som kan påvirke avløpstilkoblingene.
Årsak til forhøyet TG: Avløpsanlegget er fra oppføringsåret og har medgått forventet levetid. Skjulte strekk kan ikke kontrolleres visuelt, og tilstanden på innebygde deler er derfor ukjent.
Konsekvens: Lekkasje fra skjulte avløpsstrekk kan gi fuktskade i etasjeskilleren uten å bli oppdaget tidlig.
Tiltak: Avløpstilkoblinger ved sluk kontrolleres ved neste vedlikehold av våtrommet.
Levetid: **153 %** • 46/30 år (opplyst)

Varmtvannsbereder/ varmesentral
TG 2

Varmtvannsbereder på 200 liter av nyere dato står på gulv i rom med sluk, tilkoblet med kobberrør til stoppekraner. Ingen avdrypp eller korrosjon på tanken. Berederen er tilkoblet strøm via støpsel og ikke til fast anlegg med bryter slik det kreves i dag.
Årsak til forhøyet TG: Tilkobling via støpsel avviker fra gjeldende krav om fast elektrisk tilkobling med bryter for varmtvannsbereder.
Konsekvens: Løs tilkobling kan gi varmgang i støpsel og stikkontakt.
Tiltak: Berederen kobles til fast anlegg med bryter av autorisert installatør.
Levetid: **46 %** • 16/35 år

Varmepumpe
TG 1

Veggmontert luft-til-luft varmepumpe av typen Toshiba i stue, uten synlige skader. Anlegget var i drift ved befaringen. Alder er ukjent, og dokumentert service foreligger ikke.
Levetid: **53 %** • 16/30 år

Vannledninger (utvendig)	Stikkledning for forbruksvann er fra byggeåret og ligger i grunnen uten mulighet for visuell kontroll. Forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5 er medgått.
Avløpsledninger (utvendig)	Utvendig avløpsledning er fra oppføringsåret med ukjent materiale. Ledningen ligger i grunnen og er ikke kontrollert innvendig.
Septik/slamavskiller	Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen.
Oljetank (utvendig)	Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen.

TEKNISK ANLEGG

Elektrisk anlegg

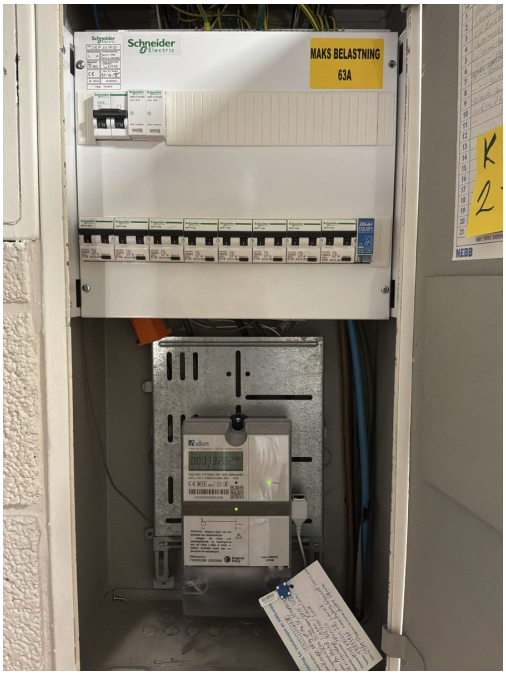
Det elektriske anlegget er delvis oppgradert i 2017 og 2023. Automatsikringer type C16/C20 og jordfeilvern (30 mA) på alle kurser, samt overspenningsvern og hovedsikring 63A. En selvinnmeldende, digital strømmengdemåler er montert under skapet.

En eldre, håndskrevet kursfortegnelse fra opprinnelig installatør, G. Wiik & Co A/S, viser anlegget slik det var før oppgradering, med hovedsikring 50A på 3-fase og 11 kurser fordelt på komfyr (20A), bereder (16A), vaskemaskin (16A), lys/varme/kjøkken/tørkeskap (16A), stue (16A), stue/hall/wc/bad (16A) og soverom (16A), med jordfeilbryter på kurs 7 og 11. Dette skjemaet samsvarer ikke lenger med dagens sikringsskap, som er skiftet ut og oppgradert med nye komponenter, og er derfor ikke representativt for gjeldende anlegg.

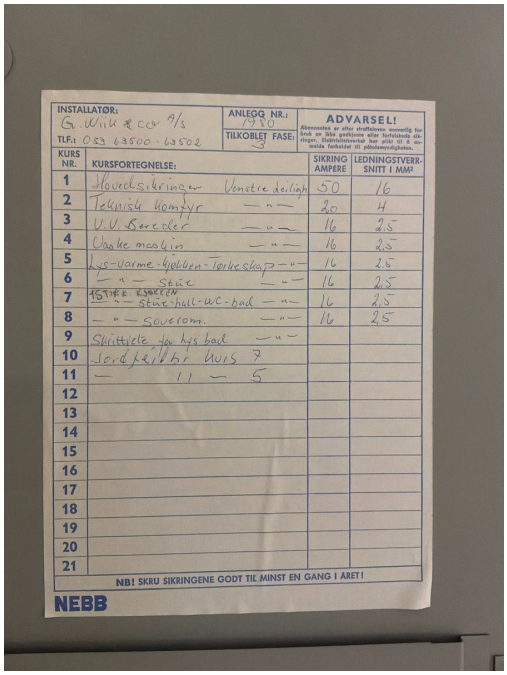
Samsvarserklæring for oppgraderingen opplyses å foreligge i Boligmappa, men er ikke fremlagt under befaringen. Selger oppgir at ingen arbeider på anlegget er utført som ufaglært egeninnsats. Oppdatert kursfortegnelse som reflekterer dagens sikringsskap er ikke fremlagt, og dato for siste el-tilsyn er ukjent.

Samlet fremstår det elektriske anlegget som oppgradert med moderne komponenter og god kapasitet, mens manglende oppdatert kursfortegnelse og ikke fremlagt samsvarserklæring er de vesentligste svakhetene ved dokumentasjonsgjennomgangen. Det anbefales at kjøper etterspør disse dokumentene hos selger eller utførende elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget er kun besiktiget visuelt uten inngrep eller elektrisk måling; en teknisk kontroll av anlegget er ikke utført.



Bilde 9



Bilde 10

TEKNISK ANLEGG

Branntekniske forhold

Røykvarsler og branndetektor	*Røykvarsler Montert. Boligen bør ha minst én fungerende røykvarsler per etasje, hørbar på soverom med lukket dør.*
Slokkeutstyr	*Håndslokker Presto med 6 kg ABC-pulver står løst på gulv uten veggfeste, med trykkmåler i grønt felt. Serviceetikett angir utført kontroll 12/25.*
Brannceller og brannskille	*Branncelleinndelingen er ikke vurdert.*

TEKNISK ANLEGG

Radon

Radonmåling er ikke fremlagt, og det er ikke registrert radonsikrende tiltak mot grunnen. Det var ikke krav til radonsikring ved byggetidspunktet, og det er heller ikke krav til radonmåling i leilighet til eget bruk. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at radonmåling utføres i alle boliger med oppholdsrom på eller under bakkenivå, fortrinnsvis som sporfilmmåling over minimum to måneder i fyringssesongen.

Radon aktsomhet: *Moderat til lav aktsomhet. Aktsomhetsnivået angir sannsynligheten for forhøyet radonkonsentrasjon i inneluften basert på berggrunnsgeologi. Faktisk radonkonsentrasjon avhenger av byggets tetthet mot grunn, ventilasjon og konstruksjonstype.*
Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

Fagstoff

Generell byggfaglig bakgrunn for kontrollpunktene i rapporten. Tekstene beskriver hva som er vanlig for bygningsdelene og materialene, og er ikke en vurdering av denne konkrete boligen — de konkrete funnene står under hvert kontrollpunkt.

FAGSTOFF

Bjelkeenden ved opplegget — etasjeskillets svakeste punkt

Et etasjeskille av tre fører vekten av mennesker og innbo ned dit bjelkene hviler mot yttervegg eller grunnmur, og nettopp i dette opplegget er bjelkelaget mest utsatt — der møter trevirket en kald og tidvis fuktig konstruksjon, og råte i selve bjelkeenden svekker bæreevnen mest. Et gulv som fjærer, oppleves gjerne som utrygt, men skyldes som regel slanke bjelker eller store spenn og er et komfortspørsmål mer enn et faresignal — selv om svikt i sjeldne tilfeller kan skjule overbelastning eller fuktskade. Trinnlyd mellom etasjene er vanlig i eldre trebjelkelag. Bjelkelaget ligger skjult over himling og under gulv, slik at opplegget unndrar seg direkte visuell vurdering.

Kilde: SINTEF Byggforsk (Byggforskserien): 522.351 Trebjelkelag. Dimensjonering og utførelse

FAGSTOFF

Typiske risikoforhold for vinduer

Kondens på glasset er en avlesning av samspillet mellom inneklima, tetting og rutas isolasjonsevne: eldre ruter med svak isolasjonsevne får kald glassflate der fukt lett slår seg ned innvendig, mens nyere og bedre isolerte ruter holder overflaten varmere. Drev og tetningslister styrer trekk og lufttilgang, og former dermed kondensbildet. Selve trevirket er mest utsatt nederst — i bunnstykket, karmens underkant og i overgangen mot vegg — der vann samler seg og gjerne trekker inn bak foringer og listverk. Fordi råte her utvikler seg innenfra og bak dekkende bord, kan deler av en slik skade ligge skjult uten å la seg avdekke ved en visuell befaring.

Kilde: Bygg og Bevar: Vedlikehold av vinduer

FAGSTOFF

Balkongens svakeste punkt: overgangen mot fasaden

Overgangen der en balkong eller terrasse møter yttervegg og dørterskel er et av de mest utsatte punktene i en bygning. Stedet utsettes for slagregn og bevegelser fra temperatursvingninger, og skal ofte være tilnærmet trinnfritt av hensyn til tilgjengelighet — noe som gjør vanntetting vanskeligere enn ved en høy terskel. Riktig utførelse krever fall bort fra fasaden, et fungerende membranoppbrett ved terskelen og beslag som leder vann utover. Svikter denne detaljen, siger vann inn bak kledningen eller ned i konstruksjonen under, ofte lenge før skaden blir synlig.

Kilde: SINTEF Byggforsk (Byggforskserien): 523.733 Fuktsikre dørterskler til balkonger og svalganger med betongdekke (2019)

FAGSTOFF

Vanntett sjikt og hvorfor takstmannen borer hull

Et våtrom er avhengig av et sammenhengende vanntett sjikt — en membran av smurt eller banelagt materiale — under flisene på gulv og vegg. Membranen tar opp bevegelser og hindrer at dusjvann trenger inn i konstruksjonen bak. Fordi skader bak flisene ikke er synlige utenfra, er hovedregelen i forskrift til avhendingslova (§ 2-2) at det ved tilstandsanalyse av våtrom bores et hull på minst 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden for å måle fuktnivået direkte i konstruksjonen. Hullet plasseres der erfaring viser høyest risiko, og plomberes forsvarlig etterpå. Målingen gir et pålitelig bilde av akkurat det punktet, men kan ikke utelukke skjult fukt andre steder i rommet. Nyere våtrom med dokumentert utførelse etter våtromsnormen kan være unntatt fra hulltaking.

Kilde: Lovdata: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), FOR-2021-06-08-1850 (2021)

FAGSTOFF

Hvorfor kjøkkenet er utsatt for skjulte lekkasjer

Kjøkken har mange tilkoblinger for vann — til oppvaskmaskin, kjøleskap og kjøkkenvask — men mangler normalt både sluk og vanntett gulv, siden kjøkkenet ikke regnes som våtrom. En liten lekkasje fra en slange eller kobling renner derfor rett ned i skapbunn og undergulv uten synlig varsel. Forskriftene krever derfor at rom uten sluk og vanntett gulv har en automatisk lekkasjestopper som stenger vanntilførselen ved fukt. Oppsvulmet sokkel under benken eller bulker i gulvbelegget er ofte de første synlige tegnene på at en skjult lekkasje har pågått en stund.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet (DiBK): § 15-5. Innvendig vanninstallasjon (TEK17, tidligere § 13-20) (2017)

FAGSTOFF

Toalettrommet uten sluk: vannet har ingen vei ut

Et toalettrom har vanntilkobling til servant og WC, men mangler dusj og sluk — og nettopp fraværet av sluk skiller det fra et våtrom. Der våtrommet har membran med fall til sluk som leder et søl bort, finnes ingen slik nødutgang for vannet i et rom uten sluk. Lekkasjevann fra en tilkobling, pakning eller gjennomføring blir derfor ikke drenert vekk, men kan trekke ned i gulvet og inn i konstruksjonen. Regelverket krever fuktbestandige materialer og at lekkasjer skal bli synlige, men vann som samler seg bak innredning eller under gulvbelegget kan ligge skjult en stund før det gir seg til kjenne. Manglende sluk kan dermed gjøre en skjult lekkasje verre, ikke tryggere.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet (DiBK): § 13-15. Våtrom og rom med vanninstallasjoner (TEK17) (2017)

FAGSTOFF

Hvorfor pipa må feies jevnlig

Ved fyring med ved eller annet fastbrensel dannes sotbelegg i pipeløpet — en blanding av ubrente partikler og tjærestoffer fra ufullstendig forbrenning. Belegget bygger seg opp over tid og er brennbart. Feiing fjerner laget og reduserer risikoen for pipebrann, en brann med så høy temperatur at pipeløpet kan sprekke og skade omkringliggende konstruksjoner. Kommunen har ansvar for at skorsteiner feies etter behov, vurdert ut fra risiko og bruk. Fuger eller sprekker som oppstår etter en pipebrann kan slippe røykgasser inn i boligen og bør alltid undersøkes. Innebygde og innvendige deler av skorsteinen er ikke synlige, og pipeløpets fulle tilstand kan derfor ikke fastslås ved en visuell befaring alene.

Kilde: Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB): Forskrift om brannforebygging (FOR-2015-12-17-1710) med veiledning (2015)

FAGSTOFF

Naturlig og mekanisk ventilasjon — hvordan boligen puster

Eldre boliger er ofte bygget for naturlig avtrekk: luft strømmer ut gjennom kanaler drevet av temperaturforskjeller og vind, mens frisk luft kommer inn gjennom utettheter og ventiler. Nyere boliger har oftere mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon, der vifter styrer luftskiftet og et aggregat kan gjenvinne varme fra den utgående luften. Uansett system er boligen avhengig av at luft kan vandre fritt mellom rommene — under dører eller gjennom overstrømningsventiler — fra oppholdsrom til kjøkken og bad hvor den trekkes ut. Tettes en bolig uten at ventilasjonen oppgraderes tilsvarende, reduseres luftskiftet og fuktigheten kan øke. Selve luftmengden og tilstanden i skjulte kanaler lar seg ikke avlese med øyet, men krever måling for å tallfestes.

Kilde: Bygg og Bevar: Slik virker huset ditt

FAGSTOFF

Hvor lenge varer rørene i boligen?

Vann- og avløpsrør har svært ulik forventet levetid avhengig av materiale og bruksområde. Kaldtvannsrør av kobber eller plast har lang forventet levetid, mens varmtvannsrør og sirkulasjonsrør slites raskere av temperatursvingninger. Eldre soilrør av støpejern korroderer innenfra og har begrenset restlevetid, mens moderne rør-i-rør-systemer fanger opp lekkasjer i et eget varerør før de når konstruksjonen. Fellesnevneren er at rør skjult i vegg eller gulv ikke kan tilstandsvurderes uten å åpne konstruksjonen — alder og materialtype gir derfor de viktigste holdepunktene for forventet gjenværende levetid.

Kilde: Byggforskserien (SINTEF): 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger (2023)

FAGSTOFF

Hvorfor det elektriske anlegget ikke får tilstandsgrad

Elektriske anlegg gis ikke tilstandsgrad i en tilstandsrapport. Årsaken er faglig: å vurdere om et anlegg er forskriftsmessig krever kompetanse og prøveutstyr som ligger utenfor en bygningssakkyndigs fagfelt — det er en jobb for registrert elektrovirksomhet. I stedet kartlegges anlegget gjennom eiers svar om alder, sikringsutløsninger og eventuell varmgang, en visuell sjekk av synlige tegn som svidde kontakter eller løse kabelinnføringer, samt om det finnes samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999. Avvik i denne kartleggingen fører til en anbefaling om videre kontroll av elektrofaglig person, ikke en gradert konklusjon om anleggets tilstand.

Kilde: Lovdata: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), FOR-2021-06-08-1850 (2021)

FAGSTOFF

Røykvarslere og rømningsvei

Boliger skal ha røykvarslere eller brannalarmanlegg som høres tydelig på soverom, og i boliger med flere etasjer bør varslerne være seriekoblet slik at et signal i én etasje utløser alarm i hele boligen. Boligen skal også ha egnet slokkeutstyr — husbrannslange eller pulverapparat — lett tilgjengelig. Minst like viktig er rømningsveiene: etter byggteknisk forskrift skal boliger ha rømningsvei, og for soverom betyr det i praksis dør til det fri eller et vindu stort og lavt nok til å komme seg ut. Fri ferdsel i trapper og ganger er avgjørende i en brannsituasjon.

Kilde: Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB): Forskrift om brannforebygging (FOR-2015-12-17-1710) med veiledning (2015)

FAGSTOFF

Hvorfor radon bør måles

Radon er en radioaktiv gass som dannes naturlig i grunnen og siver inn i bygninger gjennom sprekker og utettheter i konstruksjoner mot grunnen. Gassen er luktfri og usynlig, og nivået kan variere mye mellom naboeiendommer selv med lik byggemåte — det er derfor ikke mulig å anslå radonnivå ut fra alder, beliggenhet eller synlige forhold alene. Eneste pålitelige metode er måling over minst to måneder i fyringssesongen, gjerne med sporfilm, som gir et årsmiddel å vurdere opp mot tiltaksgrensen på 100 Bq/m³.

Kilde: Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA): Slik måler du radon

Om avhendingsloven

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

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

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

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

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

Om NS 3600:2025

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

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

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

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

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

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