






# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig  
 Tordiveiveien 41, 3172 VEAR  
 TØNSBERG kommune  
 gnr. 48, bnr. 252  
 Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m<sup>2</sup> BRA-i: 67 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 10.05.2026

Oppdragsnr.: 20252-1999

Eiendomsverdi ref nr: SX8200

Autorisert foretak: Teisbekk Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Sturla Teisbekk

Vår ref: Lars Hermann  
Næss



**Teisbekk**  
Takst og Eiendom AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## TEISBEKK TAKST OG EIENDOM AS

Teisbekk Takst og Eiendom AS ble startet i juni 2018 og takserer bolig og fritidseiendommer i forbindelse med salg og verdivurderinger, reklamasjonsrapporter, skadetakster og byggvurdering/godkjennelse av bygg.

Jeg er utdannet bygg/tømrermester og ble utdannet takstmann i 1997 og har jobbet fast som takstmann fra 2006.

Medlem av Norsk Takst og Takstnettverket i NITO.



Rapportansvarlig

*S Teisbekk*

Sturla Teisbekk

Uavhengig Takstingeniør

sturla@teisbekk.no

452 10 728



**Teisbekk**  
Takst og Eiendom AS

# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## 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, anneks, 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2-mannsbolig i Bjellandbakken borettslag som er oppført i 1999.

Utvendig vedlikehold av bygget er borettslagets ansvar og styret har en plan på dette og derfor kun sett over.

## LEILIGHETEN

Leilighet beliggende i underetasje med egen inngang. Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt og oppgradert, utenom bad som er fra byggeår. Kommentar på rom under terreng.

Utebod og carport ved hovedplanet i 1 etg.

For øvrig henvises det til rapporten med beskrivelse av eiendommen og de enkelte bygningsdelene. Noe bilder er lagt inn i rapporten for å vise forhold som er beskrevet.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1999

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### TAK

Taktekking med betongtakstein og takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

#### VEGGER

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

### VINDUER OG DØRER

Bygningen har malte trevinduer og terrassedør med 2-lags glass fra byggeår. Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre. Terrassedør er fra 2022 og ytterdør er også nyere.

### UTEPLASSER

Terrasseplattning uten for stue fra 2020 i følge tidligere eier. Kledning ligger tett mot terrassebord og viktig at det males under bord.

Uteplass på siden med betongheller.

### TRAPP NED TIL BOLIGEN

Trapp i impregnert tre med trinn i stål.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

#### OVERFLATER

Innvendig er det laminatgulv og teppe. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

#### ETASJESKILLER

Etasjeskiller er av betongdekke.

### PIPE OG ILDSTED

Boligen har elementpipe fra byggeår og vedovn fra 2010 i følge

tidligere salg.

Styreleder i borettslaget opplyser at de har gjort avtale med firma om rehabilitering av pipe og at dette vil startes på i august 2026.

### INNERDØRER

Hvite formpressede innerdører.

### ROM UNDER TERRENG

Hulltaking er foretatt i bod og det er ikke lagt gips på isoasjon i forhold til brannkrav, men kun Mdf panelplater. Litt fukt i gulvlist.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 1999 og begynner å få høy alder og på sikt må det påregnes fornying.

Våtrom vurderes etter dagens forskrifter når det gjelder membran for å tåle normal bruk.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har malt panel.

Gulvet er flislagt og det er elektriske varmekabler. Termostat skiftet i 2026.

Gulv har noe fall til sluk med 15 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er mekanisk avtrekk som styres med kjøkkenventilator.

Fuktsøk er foretatt i kjøkkenbenk mot dusj, og det er ikke påvist avvik.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra 2018 med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med planlimt kum.

Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

#### VVS ANLEGG

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår. Stoppekran i kjøkkenbenk.

Det er avløpsrør av plast fra byggeår.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra byggeår.

### VENTILASJON

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og veggventil i stue.

### VARMEPUMPE

Det er installert varmepumpe i 2026.

### SENTRALSTØVSUGER

Sentralstøvsuger er montert og fungerer bra i flg eier.

### EL-ANLEGG

# Beskrivelse av eiendommen

Sikringskap er plassert i gangen.  
Automatsikringer og en jordfeilbryter for anlegget. Hovedkurs på 40 amp.  
Eier opplyser at varmekabler i gang og stue/kjøkken fungerer dårlig.

Det er gjennomført el-kontroll på anlegget av Grytnes Elektriske i januar 2024.

**TOMTEFORHOLD** [Gå til side](#)

**BYGGEKRUNN OG DRENERING**

Det er ukjent byggegrunn.  
Det er synlig grunnmursplast/ rundt deler av boligen.  
Bygningsdelen er for det meste nedgravet, men normalt for byggeåret er drenerør av plast.

**GRUNNMUR**

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som er pusset.

**VANNOG AVLØP**

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL) ut ifra alder på bygget og synlige forhold.  
Offentlig tilknytning via private stikkledninger i følge kommunen.

**FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET** [Gå til side](#)

Punktet kan omfatte balkonger, terrasser og rekkverk, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvernrelaterte forhold, forstøtningsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare.

Innholdet tilpasses den enkelte boligen og det som er relevant å kontrollere på befaringstidspunktet. Det settes ingen tilstandsgrad på disse forholdene.

**Arealer** [Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg** [Gå til side](#)

**Lovlighet** [Gå til side](#)

**Tomannsbolig**

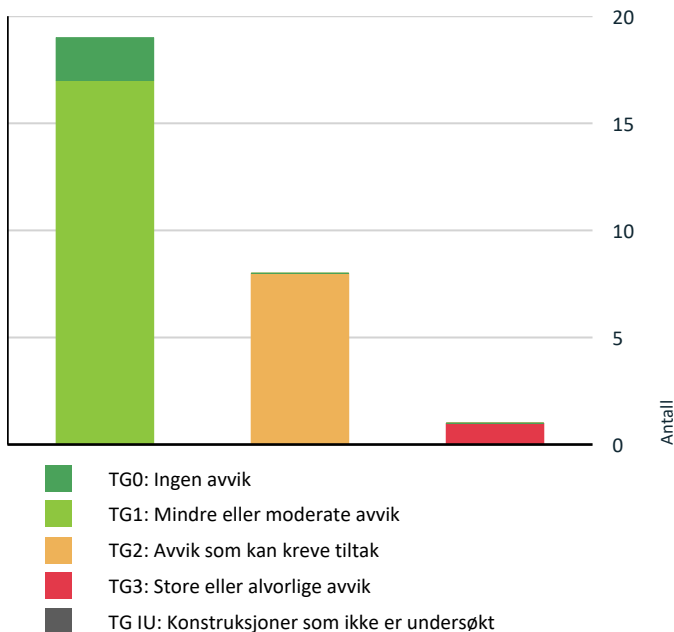
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

**Bod og carport**

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

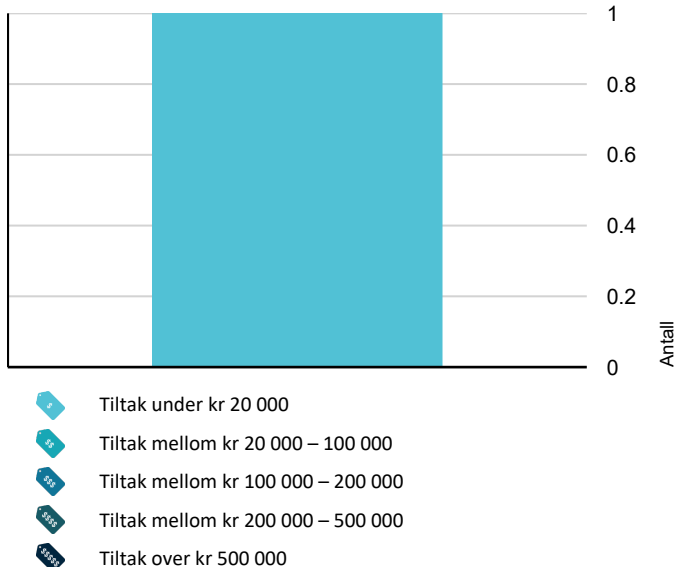
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om eiendommen og utførte arbeider før eier kjøpte er hentet fra tidligere salgsinformasjon/takst fra 2024. Opplysninger om utførte arbeider i eiers botid er gitt av eier.

Megler har hentet inn og oversendt kommunale opplysninger, tegninger etc.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

### Byggeår

1999

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeår med forenklet undertak. Vindsker i tre. Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål. Taket er besiktiget fra carporttak, ellers liten mulighet for kontroll pga høyde ned.

Tak er 27 år og begynner å få noe alder og litt mose.

På sikt behov for vanlig vedlikehold og vask.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

### Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer og terrassedør med 2-lags glass fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stuevindu tar litt i karm

Lister ute er satt ned på vannbrett og trekker da opp litt fukt/treverk sprekker.

Vinduer er fra byggeår og har noe slitasje, og 50 % av normal levetid er brukt opp på glass og beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På sikt må det påregnes behov for vedlikehold av vinduer pga alder, nevnte forhold og behov for vedlikehold som da kan oppstå.

### Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre.

Terrassedør er fra 2022 og ytterdør er også nyere.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Terrasseplattning uten for stue fra 2020 i følge tidligere eier.

Kledning ligger tett mot terrassebord og viktig at det males under bord.

Uteplass på siden med betongheller.

### Utvendige trapper

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Trapp i impregnert tre med trinn i stål.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Treverk er slitt og noen trinn litt løse i innfestingen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På sikt er det behov for vedlikehold/fornyning.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det laminatgulv og teppe.  
Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.  
Stue, kjøkken og gang er kontrollert.

### TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har elementpipe fra byggeår og vedovn fra 2010 i følge tidligere salg.  
Feiertilsyn i 2026 hvor det ble oppdaget sprekk i pipeløp.  
Undertegnede har vært i kontakt med styreleder i borettslaget som opplyser at de har gjort avtale med firma om rehabilitering av pipe og at dette vil startes på i august 2026.

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i bod i samme hull som ble laget ved salg i 2024.  
Det er påvist avvik i konstruksjonen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Vegger har isolasjon med isopor på murvegg og Mdf plate over, og det er derfor ikke mulig å måle etter fukt inne i konstruksjonen. Det er påvist noe fukt i gulvlist/veggplate med 16,3 % fukt. Det skal ha vært litt svertesopp på plate da det ble laget hull sist.

Vegger som har isopor innvendig må kles med gips for å være i hht brannkrav.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Målt fukt er innenfor akseptabelt nivå, men oppdages typisk "kjellerluft" eller det blir høyere fukt, må det undersøkes årsak til dette og gjøres tiltak mot fukt.

Vegger som har Mdf plater mot grunnmur med isopor må kles med gips, for å være i hht krav.



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Hvite formpressede innerdører.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Bad fra 1999 og tekniske forskrifter i 1997 er lagt til grunn.  
Våtrom vurderes etter dagens forskrifter når det gjelder membran for å tåle normal bruk.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet begynner å få høy alder og på sikt må det påregnes fornying.  
Dusjkabinett er montert og må benyttes videre.

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har malt panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sprekk i en flis.

Det er ikke tettet med membran rundt rørgjennomføringer.

50 % av normal levetid er brukt opp på fliser, lim, fugemasse og membran/vanntetting bakenfor.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater begynner å få noe alder, og har ikke dagens krav til vanntetting. Det kan derfor bli behov for tiltak på sikt pga alder og nevnte forhold om det blir vannsøl på vegger.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt og det er elektriske varmekabler. Termostat skiftet i 2026.  
Gulv har noe fall til sluk med 15 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke synlig membran opp på vann og avløpsrør til vaskemaskin eller ved dørterskel.  
Fliser har noe sår/skader i overflate.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med dette avviket under vanlig bruk, men ved en evt vannutstrømning i rommet kan vann komme ut ved rør/terskel og det kan bli en fukt/vannskade.

Tetting rundt rør og dør vil gjøre forholdet noe bedre sikret mot vanninntrekk.



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er lagt fliselim og flis helt ut på sluket og vanskelig å sjekke utførelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Viktig at sluk renses regelmessig slik at vann renner godt unna og ikke stiger opp i sluk og ut over gulvet pga usikker utførelse i sluk og at det ikke er oppkant på membran ved dørterskel.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

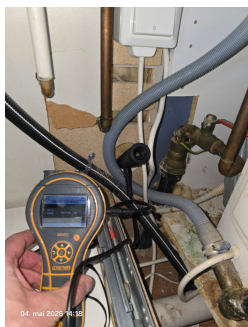
Det er mekanisk avtrekk som styres med kjøkkenventilator.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Fuktsøk er foretatt ved samme hulltaking som sist i kjøkkenbenk mot dusj, og det er ikke påvist avvik.



## KJØKKEN

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning fra 2018 med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med planlimt kum.

Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Hvitevarer er ikke testet og tilstandsgrad gjelder ikke disse.

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår. Stoppekran i kjøkkenbenk.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



### ! TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og veggventil i stue.

### ! TG 0 Varmesentral

#### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i 2026.

### ! TG 3 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år  
Det er rustmerker etter tidligere lekkasjer.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tank anbefales skiftet pga alder og at det har vært lekkasjer, for å unngå en eventuell vannlekkasje utover gulv.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## ! TG 1 Sentralstøvsuger

### Beskrivelse

Sentralstøvsuger er montert og fungerer bra i flg eier.

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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

Sikringsskap er plassert i gangen.  
Automatsikringer og en jordfeilbryter for anlegget. Hovedkurs på 40 amp.

Det er gjennomført el-kontroll på anlegget av Grytnes Elektriske i januar 2024.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**1999**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Nei I følge forrige takster el-anlegg på kjøkken, soverom 2 og utebod oppgradert av tidligere eiers far som er elektriker, uten kvittering.**

**Termostat på varmekabler på bad er byttet i 2026 av bekjent av eier som er elektriker, men uten kvittering.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Det er samsvarserklæring i fbm bytte av kjøkken i 2018.**

# Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

## Generell kommentar

Eier opplyser at varmekabler i gang og stue/kjøkken ikke fungerer, og tror at termostater må byttes.

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdanning, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Det settes ikke Tilstandsgrad (TG) på byggegrunn.

### Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Det er synlig grunnmursplast/ rundt deler av boligen.

# Tilstandsrapport

Bygningsdelen er for det meste nedgravet og er beskrevet etter synlige forhold og hva som var normalt for byggeår.

Normalt for byggeåret er drenerør av plast, men disse kan ikke kontrolleres.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er registrert litt fuktinntrekk i bod.

#### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som er pusset.  
Det meste av grunnmur er skult og det er begrenset mulighet for kontroll.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL) ut ifra alder på bygget og synlige forhold.  
Offentlig tilknytning via private stikkledninger i følge kommunen.  
Tilstandsgrad er satt ut ifra disse forutsetningene siden bygningsdelen er gravet ned, og ikke kan besiktiges.

## 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 byggtknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Punktet kan omfatte balkonger, terrasser og rekkverk, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvernrelaterte forhold, forstøtningsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare.

Innholdet tilpasses den enkelte boligen og det som er relevant å kontrollere på befarings tidspunktet. Det settes ingen tilstandsgrad på disse forholdene.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene, men det anbefales og må da gjøres tiltak om det er over akseptabelt nivå.  
Høye radonverdier er helseskadelig. Området har lav til moderat Radonforekost i følge kommunenes Radonkart.

# Bygninger på eiendommen

## Bod og carport



### Anvendelse

### Byggeår

1999

### Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

### Beskrivelse

Bodbygg oppført i trekonstruksjoner med liggende kledning og saltak med betongtakstein på støpt plate på mark. Innlagt strøm/lys.

Carport på siden mot nabo med saltak med enkelt lagringsloft over.

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

# 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

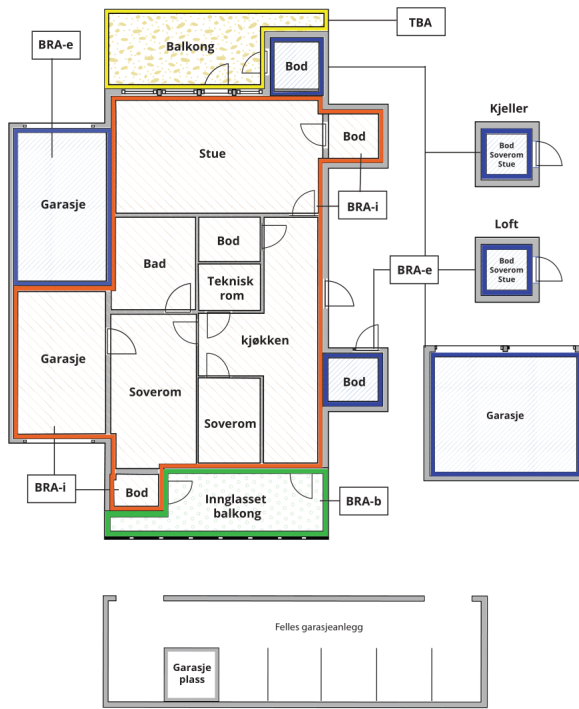
## Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	67			67	35
<b>SUM</b>	<b>67</b>				<b>35</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>67</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, soverom, soverom 2, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Forhold er beskrevet i rapporten.

## Bod og carport

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
<b>SUM</b>		<b>6</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>6</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Det er carport ved siden av boden med lagringsloft.  
Carporter tas ikke med i arealmåling.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Sturla Teisbekk	Takstingeniør
	Maria Storebø	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	48	252		0	4560.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Tordiveveien 41

### Hjemmelshaver

Bjellandbakken Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BJELLANDBAKKEN BORETTSLAG	979443242			Storebø Maria

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

8

## Siste hjemmelsovergang

### År

2024

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.04.2026		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	01.02.1999	Planskisse for leiligheten er kontrollert.	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest	19.11.2003		Gjennomgått	1	Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SX8200>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon