Tilstandsrapport

Leilighet

Garasje

Ingebriktsdalen 50 A, 5360 KOLLTVEIT ØYGARDEN kommune

gnr. 30, bnr. 412, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 13.10.2026 **Rapportdato:** 04.11.2026 **Oppdragsnr.:** 21675-1830 **Eiendomsverdi ref nr:** WV6143

Foretak: KOE Konsulting AS

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

KOE KONSULTING AS

KOE ble etablert i 2024 av to takstingeniører med lang fartstid i bransjen. Sammen har de over 10 års erfaring fra taksering, etter å ha drevet egne selskaper. Eiere har solid faglig bakgrunn som fagtekniker, byggmester og takstingeniør, og mer enn 20 års samlet erfaring fra byggebransjen – blant annet som tømrer, byggeleder og prosjektleder.

Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig, bygg og eiendom:
- Tilstandsrapporter.
- Verditakster.
- Skade- og reklamasjonsrapporter.
- Arealmålinger.
- Prosjekt- og byggeledelse.
- Uavhengig kontroll.
- Byggoppdrag.
- Rådgivning

KOE kombinerer fagkunnskap og erfaring for å levere kvalitet og trygghet i hvert oppdrag.

FORUTSETNINGER FOR DENNE RAPPORTEN
Relevante opplysninger vedr. Dette er angitt i siste del av tilstandsrapporten.
Det er svært viktig å også sette seg inn i disse opplysninger og rapportens omfang.

Rapportansvarlig

Erik Abelsen
Uavhengig Takstingeniør
ea@koekonsulting.no
992 31 782

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE
Grunn og fundamenter:
Grunnmur antatt av betong.
Gulv mot grunn antatt av støpt betong.

Yttervegger:
Yttervegger av tre konstruksjoner.
Utvendig bekledd med trepaneler.

Takkonstruksjon:
Saltak takkonstruksjon som er utvendig tekket med betongstein.

Etasjeskille:
Etasjeskille av antatt trebjelker.

BESKRIVELSE - LEILIGHET
Selveier leilighet.
Beliggende i 1. etasje og loft.
Oppført i 1991.
Tilhørende egen garasje.

Rombeskrivelse
Entré (4,1 kvm).
Fliselaminat på gulv, vegger har malte slette flater, tak har himlingsplater.

Vaskerom (3,4 kvm).
Fliser på gulv, vegger har mdf-panel, tak har malte himlingsplater.
Rommet inneholder:
-Innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Bereder er plassert på vaskerom.

Gang (5,3 kvm).
Fliselaminat på gulv, vegger har malte slette flater, tak har himlingsplater.

Bad (5,6 kvm).
Helfliset bad med malte slette flater i taket.
Varmekabler i gulv, innfelte downlights i tak.
Rommet inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Soverom (9,4 kvm).
Laminat på gulv, vegger malte slette flater og tak har himlingsplater.

Soverom 2 (11,3 kvm).
Laminat på gulv, vegger malte slette flater og tak har himlingsplater.

Stue/Kjøkken (37,4 kvm).
Laminat på gulv, vegger malte slette flater og tak har himlingsplater.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat med nedfelt vask av stål.
Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Platetopp.
-Ventilator.
-Oppvaskmaskin.
-Kjøl/fryseskap.

Loftetasje
-Loftstue (27 kvm).
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet og brensel:
-Vedovn i stue.
-Luft til luft varmepumpe i gang/stue.
-Varmekabler på bad.
-Panelovn på ene soverommet.

Tekniske installasjoner
Vannrør av rør i rør og kobber.
Avløpsrør av plast.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.
200 liters varmtvannstank, datert: 2022.

SAMMENDRAG
Leiligheten fremstår jevnlig vedlikeholdt og holder en ok stander i henhold til alder. Det er likevel registrert noe skjevheter i gulv, samt lokale slitasjer på overflater. Jevnlig vedlikehold må opprettholdes for å forlenge levetid på bygningsdeler.

GENERELL OPPLYSNING
Denne rapporten er utarbeidet etter oppdrag om tilstandsrapport som oppfyller minstekravene i avhendingsloven med tilhørende forskrift om krav til bygningssakkyndige og tilstandsrapporter.

Oppdraget omfatter kun de undersøkelser og vurderinger som følger av forskriftens minstekrav. Rapporten er ikke en fullstendig teknisk tilstandsanalyse av bygningen, og det er ikke foretatt undersøkelser eller vurderinger utover det forskriften krever. Forhold eller bygningsdeler som ligger utenfor forskriftens minstekrav, eller som ikke er tilgjengelige for visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen, omfattes ikke av rapporten med mindre dette er særskilt angitt.

Dersom oppdragsgiver eller andre ønsker en mer omfattende teknisk gjennomgang enn det som følger av forskriftens minstekrav, må dette bestilles som et eget oppdrag.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

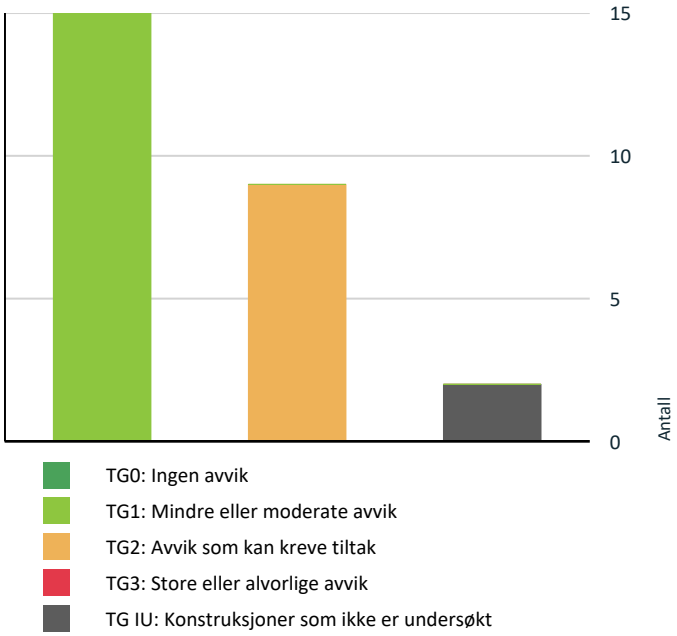
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente bygningstegninger er ikke fremlagt. Det er derfor ikke kontrollert om dagens rominndeling samsvarer med godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkong-/terrassedør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverk er målt til 90cm, dagens krav for rekkverk er 100cm. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår	Kommentar
1991	Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utvendig tekket med betongstein.

Taktekking er ikke fullstendig undersøkt i denne rapporten da en evt. kontroll vil kreve sikringstiltak som stillas, lift el.l. Tilstandsgrad blir satt på bakgrunn av alder og visuell besiktelse fra bakkenivå.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 - 60 år.
- Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
- Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.
- Normal tid før omlegging av takfolie, mekanisk festet er 15 - 35 år.

Vurdering av avvik:
• Yttertak og undertak er fra byggeår og er av en alder hvor plutselige skader og avvik kan oppstå og må holdes under observasjon. Eier informerer om at det ble oppdaget fuktskader i undertaket, det ble da konkludert med kondensskader, grunnet feil oppbygging ved brannskille på boligen. Dette ble utbedret på begge deler av enhetene, i form av nytt pustende undertak, og nye brannplater i brannskillet. Ved befaring var kun en av to sider utbedret, det ble likevel registrert forhøyet vekt% i taksperr på siden som er utbedret, samt siden som enda ikke er utbedret, det kan derfor ikke utelukkes at årsak til kondens enda ikke er avklart, eller om det er en annen årsak til fuktighet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjøre videre undersøkelser. Ny utførelse av undertak og løsning rundt pipe eller andre overganger er ikke kontrollert av undertegnede. Tidspunkt for renovering av yttertaket nærmer seg.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket.
Takkonstruksjon er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det ble ved befaring registrert fuktskjolder i undertak, trolig etter tidvis kondensering, samt merker i forbindelse med fukt fra undertaket (se punkt yttertak). Det ble og registrert manglende isolasjon over soverom. Ved kontroll ved trappeløp ble det registrert noe skjevheter i gulv/undergurt på takstoler.

Konsekvens/tiltak
• Det er etablert større spalter ved gesims for bedre ventilering av loftet. Ellers anbefales det å remontere isolasjon som er fjernet. Hold konstruksjonen under oppsyn, og se i sammenheng med punkt yttertak.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av isolerte trekonstruksjoner.
Utvendige fasader er bekledd med trekledning.

Musebånd: OK.
Lufting bak kledning: OK.

Normalt vedlikehold i form av rens og maling må jevnlig utføres for å forlenge levetid. Det ble registrert tegn til skader lokalt på bord oppe ved vindu på

loft, ellers fremstår kledning i med normal slitasje i henhold til alder. Det gjøres oppmerksom på at selve konstruksjonen ikke er undersøkt og det kan ikke utelukkes skjulte feil eller mangler på bygningsdeler som ikke kan kontrolleres.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
- Normal tid før utskifting av aluminiumsplater er 30 - 50 år.
- Normal tid før omfuging av puss er 20 - 60 år.
- Normal tid før slemming av mur / forblending med slemming er 20 - 40 år.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinder av tre med 2-lags isolerglass.
Vinduer er datert:
-1990/91.
-2023.
-Nyere glass på enkelte vindu (2024).

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:
• Vindu er av eldre type og har noe slitasje i trekarmer og innvendige pakninger. Vindu er over 30 år og har større risiko for punktering og plutselige skader.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer er vedlikeholdt og enkelte glass, samt ett vindu er skiftet. Hold øvrige vindu og glass under oppsyn, plutselige utbedringer kan ikke utelukkes.

TG 1 Hovedinngangsdør

Beskrivelse

Ytterdør av tre i trekarmer.
Boddør av tre i trekarmer.

Dører er fra byggeår, fremstår i ok stand i henhold til alder med normal bruksslitasje.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

TG 2 Balkong-/terrassedør

Beskrivelse

Dør av tre med felt av 2-lags isolerglass.
Døren er datert:
-1990.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år

Vurdering av avvik:
• Balkongdør er fra byggeår og har noe slitasje i dørblad, pakninger samt rustdannelser i hengsler.

Konsekvens/tiltak
• Døren har ellers ok funksjon, med bakgrunn i alder har døren redusert rest levetid, jevnlig vedlikehold i form av maling og smøring vil forlenge levetid.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong på ca 6,5 kvm.
Dekket er bekledd med terrassebord (ny for ca 3 år siden).
Rekkverk av tre, ny toppplank.

Fremstår med normal slitasjegrad i henhold til alder.

MRK:
Eldre beslagløsning kan medføre økt risiko for plutselige avvik, hold under oppsyn.

Vurdering av avvik:
• Rekkverk er målt til 90cm, dagens krav for rekkverk er 100cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om heving til dagens standard.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom (3,4 kvm).
Fliser på gulv, vegger har mdf-panel, tak har malte himlingsplater.
Rommet inneholder:
-Innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Bereder er plassert på vaskerom.

Eier opplyser om at vaskerommet er oppusset i 2023.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging eller produkter.

Eier informerer om at arbeidet ble utført av:
Fliser, membran og støp av gulv: BMP Mur.
Varmekabler, stikkontakt og termostat: Gran Elektro.
Rørlegger i regi av BMP Mur.
Øvrige arbeid ble utført som egeninnsats av eier.

I henhold til NS 3600 varierer forventet levetid for tettesjikt i våtrom avhengig av membrantype og om det foreligger dokumentasjon på utførelsen.
Følgende alderskriterier legges til grunn ved vurdering av tettesjiktets fremtidige funksjon:
- Smøremembran: 22 år/15 år uten dokumentasjon.
- Baderomspanel: 20 år/10 år uten dokumentasjon.
- Foliemembran: 25 år/18 år uten dokumentasjon.
- Løstliggende banemembran: 30 år/20 år uten dokumentasjon.
- Limt banemembran: 30 år/20 år uten dokumentasjon.
- Baderomskabin: 20 år/15 år uten dokumentasjon.
Når alderskriteriet er passert, innebærer dette økt usikkerhet knyttet til tettesjiktets fremtidige funksjon som følge av normal aldring. Alderskriteriene er ment som et grunnlag for tilstandsvurdering og er ikke en bekreftelse på at det foreligger skade eller lekkasje.

HELHETSVURDERING
Vaskerommet fremstår med normal bruksslitasje og tilfredsstillende funksjon ut fra alder og bruk.

Det ble ved befaringen ikke registrert forhold som indikerer svikt i våtrommets funksjon, og det er ikke opplyst om tidligere problemer eller skader.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert, ingen synlige avvik registrert.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 2 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulvet er relativt flatt og det er under 25mm høydeforskjell ved sluk til terskel ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Sørg for at sluket er jevnlig renset, ved eventuell tetting av sluk vil vann lettere kunne renne ut av rommet, samt vannansamlinger på gulv.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk og mansjett ført under klemring.

Utførelse og type membran er ikke kjent.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via elektrisk avtrekksvifte.
Tilluft er etablert i dør.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da relevante soner grenser mot brannvegger og yttervegg, samt vaskerommet er nylig renovert.

Når hulltaking ikke kan foretas, kan det ikke avdekkes om det foreligger mangler eller avvik ved tettesjiktet eller andre skjulte bygningsdeler i våtrommet. Dette innebærer en usikkerhet, og skjulte fuktskader kan ikke utelukkes. Tilstandsgrad er derfor satt til TGIU.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad (5,6 kvm).
Helfliset bad med malte slette flater i taket.
Varmekabler i gulv, innfelte downlights i tak.

Rommet inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Eier opplyser om at badet er oppusset i 2023.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging eller produkter.

Eier informerer om at arbeidet ble utført av:
Fliser, membran og støp av gulv: BMP Mur.
Varmekabler, stikkontakt og termostat: Gran Elektro.
Rørlegger i regi av BMP Mur.
Øvrige arbeid ble utført som egeninnsats av eier.

I henhold til NS 3600 varierer forventet levetid for tettesjikt i våtrom avhengig av membrantype og om det foreligger dokumentasjon på utførelsen.
Følgende alderskriterier legges til grunn ved vurdering av tettesjiktets fremtidige funksjon:
- Smøremembran: 22 år/15 år uten dokumentasjon.
- Baderomspanel: 20 år/10 år uten dokumentasjon.
- Foliemembran: 25 år/18 år uten dokumentasjon.
- Løstliggende banemembran: 30 år/20 år uten dokumentasjon.
- Limt banemembran: 30 år/20 år uten dokumentasjon.
- Baderomskabin: 20 år/15 år uten dokumentasjon.

Når alderskriteriet er passert, innebærer dette økt usikkerhet knyttet til tettesjiktets fremtidige funksjon som følge av normal aldring. Alderskriteriene er ment som et grunnlag for tilstandsvurdering og er ikke en bekreftelse på at det foreligger skade eller lekkasje.

HELHETSVURDERING
Badet fremstår med normal bruksslitasje og tilfredsstillende funksjon ut fra alder og bruk.

Det ble ved befaringen ikke registrert forhold som indikerer svikt i våtrommets funksjon, og det er ikke opplyst om tidligere problemer eller skader.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon er fremvist.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert, ingen synlige avvik registrert.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 25 mm fall målt lokalt i nedsenket del fra sluk.
- 45 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusjsone så gikk vann mot sluk.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk og tegn til bruk av mansjett under klemring.

Utførelse og type membran er ikke kjent.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via elektrisk avtrekksvifte.
Tilluft er etablert i dør, spalte under dør er under 10mm, kan heves ved behov.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er fra 2023 og dokumentasjon foreligger, det anses derfor som unødvendig å foreta hulltaking, det er foretatt fuktsøk med fuktindikator ved relevante soner, ingen utslag registrert.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Stue/Kjøkken (37,4 kvm).
Laminat på gulv, vegger malte slette flater og tak har himlingsplater.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat med nedfelt vask av stål.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Platetopp.
-Ventilator.
-Oppvaskmaskin.
-Kjøl/fryseskap.

Eier informerer om at benkeplate, platetopp og vask er skiftet, kjøkkenet er ellers av eldre type og har noe bruksslitasje, anses som normal slitasje i henhold til alder.

MRK:
Det er ikke etablert komfyrvakt eller vannstoppesystem på kjøkkenet. Det er eldre kobberrør på kjøkkenet, se eget punkt vannledninger.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør-i-rør system og kobber.
Fordelerskap er plassert på vaskerom.
Stoppekran er plassert på vaskerom.
Vannrør opplyses å være fra:
- Nytt rør i rør system i forbindelse med renovering av bad og vaskerom, kobberør til kjøkken er fra byggeår.

Avløpsrør av plast.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Avløpsrør opplyses å være fra:
- 2023 og byggeår, enkelte nye rør ved renovering av bad og vaskerom.

Iht. NS 3600 har vann- og avløpsrør en forventet levetid som følger:
Vannrør
- Plast (rør-i-rør): 40 år.
- Glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse): 15 år.
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter: 33 år.
- Rustfrie rør: 67 år.
- Galvanisert stålrør: 25 år.

Avløpsrør
- PP plastrør: 67 år.
- ABS plastrør (Brukt på 1970 og 1980-tallet): 33 år.
- Støpejernsrør før 1990: 35 år.
- Støpejernsrør etter 1990: 67 år.

Vurdering av avvik:

• Kobberør til kjøkkenet er fra byggeår og har brukt mer enn halvparten av forventet levetid, noe som medfører økt risiko for plutselige skader eller avvik. Det er heller ikke etablert vannstoppesystem på kjøkken/oppvask.

• Avløpsrør fra byggeår har brukt mer enn halvparten av forventet levetid, plutselige avvik kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere vannstoppesystem på kjøkkenet for å ha bedre kontroll over vannrør, plutselige avvik kan forekomme på deler av anlegget som er fra byggeår. Hold under oppsyn.

• Hold under oppsyn, ingen synlige tegn til avvik ved befaring.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og vaskerom.
Aggregat er plassert loft, og er datert: 2010.

Leiligheten har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

Vurdering av avvik:

• Anlegget har passert halvparten av forventet levetid, og det er økt risiko for redusert funksjon og behov for utskiftning av komponenter.

Konsekvens/tiltak

• Jevnlig vedlikehold og service anbefales.

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

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med luft til luft varmepumpe.
Varmepumpe er montert i 2015.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Varmepumpe har ikke hatt jevnlig service og er over 10 år, plutselige avvik kan forekomme.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utføre service og ha jevnlig service videre.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.
Datert:
-2022.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal levetid på en varmtvannstank er 20 - 30 år.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i entre.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.

Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra byggeår.
Senere oppgradering: renovering av bad, nytt stikk, kabler i gulv og spotter.

Spørsmål til kunde/hjemmelshaver:
- Siste kontroll fra Det lokale eltilsynet (DLE): Nei
- Resultat fra kontrollen:-
- Dokumentasjon/samsvarserklæringer: Ikke fremvist.
- Kursfortegnelse: Ligger i skap.
- Løser sikringer ut: Nei.
- Eier opplyser at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

El-anlegg er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.
Kontroll av el-anlegg er lovpålagt utført av godkjent elektriker.

På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma.
Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el-anlegg.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Utvendig drenering er ikke kjent, antatt fra byggeår utført med selvdrenerende masser av sprengstein/pukk.

Normal elde/slitasje:

Tilstandsrapport

På grunn av alder og normal levetid så må man forvente at drenering ikke fungerer tilfredsstillende samt at det da blir fuktvandring i grunnmur og gulv mot grunn.

Mrk.:
Drenering er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

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.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverk er målt til 90cm, dagens krav for rekkverk er 100cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om heving til dagens standard.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1991

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje.

Byggemåte.
Gulv mot grunn av betong.
Grunnmur av betong.
Vegger av tre, utvendig kledd med trepanel.
Saltak takkonmstruksjon, utvendig tekket med betongstein.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

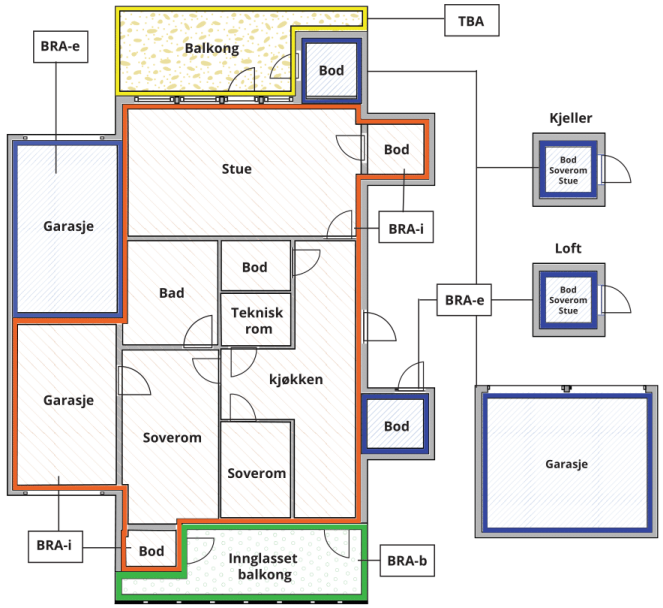
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	80	3		83	51
Loft	27			27	
SUM	**107**	**3**			**51**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, vaskerom, gang, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken	Bod	
Loft	Loftstue		

Kommentar

NETTO ROMAREAL
-Entré (4,1 kvm).
-Vaskerom (3,4 kvm).
-Gang (5,3 kvm).
-Bad (5,6 kvm).
-Soverom (9,4 kvm).
-Soverom 2 (11,3 kvm).
-Stue/Kjøkken (37,4 kvm).

Balkong, 6,5 kvm.
Terrasse på mark ved inngang, ca 25 kvm.
Terrasse på mark i hage på ca 20 kvm.

Loftetasje
-Loftstue (27 kvm).

EKSTERNE ROM
- Bod: 2,8 kvm.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Godkjente bygningstegninger er ikke fremlagt. Det er derfor ikke kontrollert om dagens rominndeling samsvarer med godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bad og vaskerom er pusset opp i 2023.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	44			44	
SUM	**44**				
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasje 43,8 kvm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2026	Erik Abelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	30	412	0	2	1269 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ingebriktsdalen 50 A

Hjemmelshaver

Andersen Trond

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Boligpass			Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Eier var tilstedet ved befaring og har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

.

Forutsetninger

OPPDRAGENS OMFANG OG BEGRENSNINGER
Oppdraget er inngått med og utført av KOE Konsulting AS, som er oppdragstaker, kontraktspart og ansvarlig foretak for tilstandsrapporten. Den navngitte bygningssakkyndige har gjennomført befaringen og utarbeidet rapporten som arbeidstaker og på vegne av KOE Konsulting AS, ikke i eget navn. Rapporten er utarbeidet innenfor rammene av forskrift til avhendingslova og foretakets kvalitetssystem. Kriteriene i NS 3600:2025 er benyttet ved fastsetting av tilstandsgrader iht. Minstekrav i avhendingsloven.

Rapporten omfatter den aktuelle boenheten og de bygningsdelene som skal undersøkes etter forskriften. Felles bygningsdeler omfattes bare når boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelen, eller den har særlig nær tilknytning til boligen. Andre beskrivelser av felles bygningsmasse er kun orienterende og bygger på tilgjengelige visuelle observasjoner og fremlagte opplysninger.

Det er ikke utført en fullstendig tilstandsanalyse av bygningens øvrige felles konstruksjoner, tak, fasader, grunn, fundamenter, drenering, tekniske fellesanlegg eller fellesarealer. KOE Konsulting AS påtar seg ikke ansvar for forhold ved bygningsdeler som ligger utenfor det avtalte eller forskriftsbestemte undersøkelsesomfanget.

I forholdet mellom KOE Konsulting AS og oppdragsgiver er foretakets samlede økonomiske ansvar for feil eller mangler ved oppdraget begrenset til 100 % av betalt honorar, i samsvar med inngått oppdragsavtale og så langt begrensningen ikke strider mot ufravikelig lovgivning. Begrensningen gjelder samlet for alle krav som springer ut av samme oppdrag.

EGENERKLÆRING OG EIEROPPLYSNINGER
Selgers egenerklæring er et selvstendig dokument og inngår ikke i den bygningstekniske undersøkelsen eller rapportens vurderingsgrunnlag, med mindre det uttrykkelig fremgår av rapporten at konkrete opplysninger er gjennomgått og lagt til grunn.

KOE Konsulting AS påtar seg ikke ansvar for uriktige, ufullstendige eller tilbakeholdte opplysninger fra eier, oppdragsgiver, megler, sameie, borettslag eller andre. Opplysninger som er gjengitt i rapporten uten å være teknisk verifisert, er angitt som opplysninger fra andre.

Kjøper må lese tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og øvrige salgsdokumenter samlet før budgivning. Opplysninger i egenerklæringen kan gjelde historiske eller skjulte forhold som ikke kan avdekkes gjennom undersøkelsene etter forskriften.

SKJULTE OG UTILGJENGELIGE FORHOLD
Undersøkelsene er i hovedsak visuelle og ikke-destruktive, med unntak av hulltaking og andre undersøkelser som uttrykkelig kreves etter forskriften. Rapporten er ikke en garanti for at boligen er fri for skjulte feil eller skader.

Lukkede konstruksjoner, skjulte tekniske installasjoner, tildekkede overflater og utilgjengelige områder er ikke kontrollert utover det som uttrykkelig fremgår av rapporten. Skjulte feil, fukt, lekkasjer, råte, sopp, konstruksjonsfeil og andre skader kan forekomme uten synlige symptomer på befaringstidspunktet. KOE Konsulting AS påtar seg ikke ansvar for forhold som ikke kunne avdekkes gjennom de undersøkelsene oppdraget og forskriften krever.

Møbler, inventar, lagrede gjenstander og særlig tunge installasjoner flyttes ikke utover forskriftens krav. Begrenset tilkomst kan redusere muligheten for å avdekke avvik. Konkrete begrensninger skal fremgå under det aktuelle punktet i rapporten.

BYGGESAK OG OFFENTLIGRETTSLIGE FORHOLD
Kommunale byggesaksarkiver, godkjente tegninger, ferdigattester, brukstillatelser og øvrige offentlige registre er ikke kontrollert, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Opplysninger om godkjenning, bruk, ombygging og utførte tiltak bygger ellers på fremlagt dokumentasjon og opplysninger fra eier.

Rapporten er ikke en fullstendig kontroll av boligens offentligrettslige lovlighet eller samsvar med tidligere eller gjeldende byggeregler. Bare åpenbare ulovligheter, mulig manglende branncelleinndeling, manglende rømningsvei og andre synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø eller sikkerhet, rapporteres etter forskriftens § 2-21.