

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hydalsveien 27, 3970 LANGESUND

 BAMBLE kommune

 gnr. 31, bnr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 172 m<sup>2</sup> BRA-i: 131 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.02.2025

Rapportdato: 18.02.2025

Oppdragsnr.: 18885-2478

Referansenummer: ID1801

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## Rapportansvarlig

Jan T. Eriksrød

Uavhengig Takstingeniør

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866



# 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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## 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
- løsløse 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.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

Beskrivne bolig er en frittliggende enebolig med areal over tre plan oppført 1954. Nåværende eier kjøpte boligen i 1991. Boligen er etablert på oppfylte steinmasser/pukk på løsmasser. Grunnmur i betong blokker. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med stående trepanel. Boligens vinduer består av to-lags isolerglass med rammer og karmen i trevirke. Etasjeskille i tradisjonelt isolert tre bjelkelag. Sadlet plassbygget takverk tekket flat betong takstein. Takrenner i plast.

Innvendige overflater består av teppe og belegg på gulvflater. Tapet og panel på veggflater. Malt takplater i himlinger. Våtrom med belegg på gulvflater. Tapet på veggflater. Pipe oppført i murt teglstein tilkoblet to-ildsteder.

Boligen inneholder: Vindfang, gang med trapp, kjøkken, stue og bad i 1.etasje. Gang og 3 soverom i 2.etasje. Uinnredet rom i kjeller.

Boligen fremstår som et restaurerings objekt, eventuelt beregnes revet. Se forøvrig beskrivelse i rapport.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til innneklima, isolasjon, lyd og krav til våtrom er strengere en de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

## Enebolig - Byggeår: 1954

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens taktekkning består av flat betongtakstein fra byggeår. Undertak med papp membran og lekter i trevirke. Taktekke med utgått levetid. Normal levealder for betong takstein er ca. 35-50 år. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere. Vindskier med høy slitasje og synlig råteskader. Taktekke og undertak må beregnes skiftet. Takrenner i plast. Takrenner må beregnes skiftet når taktekke omlegges.

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 10 cm isolasjon med tanke på byggeår. Utvendig er veggene kledd med stående trepanel. Fasadepanel fremstår værslitt og med synlig avskalning av maling/overflatebehandling og synlig råteskader. Tiltak må beregnes. Værslitt panel må beregnes skiftet. Omfattende oppgradering må beregnes med skraping og nye overflatebehandling av fasadepanel.

Boligens takkonstruksjon består av saltak av plassbygget fagverkstoler. Takkonstruksjonen er bærende på yttervegg og innervegg og består av selvbærende takstoler. Konstruksjonen er inspisert fra loft. Ingen tegn til fukt eller kondensproblematikk ble registrert. Eldre spor etter lekkasjer rundt pipe. Tørt på befarings. Deler av konstruksjonen er en lukket konstruksjon og begrenset

kontrollert.

Det anbefales og tilleggs isolere loft som et energisparende tiltak. Boligens vinduer består av to-lags isolerglassvinduer fra 1970 og 1980 tallet. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fremstår værslitt i trevirke. Stedvis punktert isolerglass. Synlig stedvis råteskader i utvendig trevirke.

Vinduer bør beregnes skiftet. Utgått levetid.

Teak entredør fra 1980 tallet. Dør med høy slitasje og spor etter hund.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av belegg og teppe på gulvflater. Tapet og panel på veggflater. Malt takplater og panel i himlinger. Bad har etablert belegg på gulvflater. Tapet på veggflater. Boligen er generelt lite oppgradert på Innvendige overflater de senere år. Tiltak må beregnes.

Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendig oppgraderinger på overflater.

Boligen har etablert betongplate på grunn i kjeller. Tradisjonelt isolert trebjelkelag mellom kjeller og 1.etasje. Gulvbord som undergulv. Ved bruk av laser ble ingen vesentlig avvik registrert på overflater i 1.etasje. Mindre avvik ble registrert på ca. 18 mm. Gulv i kjeller er ikke målt på grunn av mange lagrede gjenstander. Radonmålinger må beregnes utført.

Pipen er oppført i murt teglstein. Det er etablert soverom 2.etasje og kombinert ovn i stue. Feieluke er etablert i kjeller. Innvendig pipeløp er ikke besiktiget, for innvendig besiktigelse må feiervesen kontaktes.

Med tanke på alder har pipe høy slitasje i innvendig pipeløp. Innsetning av nytt innvendig røykrør bør beregnes. Ildfast plate må monteres under vedovn i 2.etasje.

Rom under terreng består av uinnredet kjellerrom. Vegger og gulv i betong. Synlig fukt og råteskader i trevirke. Kjeller var full av lagrede gjenstander på befarings og begrenset kontrollert.

Kjeller med høy luftfuktighet og soppspor i luft. Årsak er registrert råteskader i organisk trevirke.

Tiltak må beregnes.

Trapp til kjeller er defekt. Store råteskader i trevirke. Malt trapp til 2.etasje i trevirke. Trapp i stue til 2.etasje mangler rekkverk.

Eldre finer og speildører fra byggeår. Dører med utgått levetid.

Utskiftninger må beregnes.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Bad har etablert belegg på gulvflater. Tapet på veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant og badekar med dusjmulighet. Ventilasjon består av ventil i vegg.

Bad med utgått levetid. Oppgradering må beregnes.

Bad med våtsone mot yttervegg. Synlig fuktskader i våtsone. Ukjent om fukt har ført til skader i den bak forliggende konstruksjonen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligen kjøkkeninnredning består av eik profilerte dør og skuffronter. Benkeplate i heltre eik med benkebeslag i stål. Panel mellom over og underskaper.

Ventilasjon til komfyr er ført ut i vegg. Innredning med høy alder og synlig slitasje. Utskiftning bør beregnes.

# Beskrivelse av eiendommen

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige synlige vannrør er i kobber. Innvendige synlige avløpsrør er i soil og plast. VV-bereder på 200 liter er skiftet etablert i kjeller Røranlegg fra byggeår.

Tiltak må beregnes når våtrom og kjøkken oppgraderes.

Ventilasjon består av ventiler i vinduer og yttervegg/Himling.

Varmepumpe etablert i stue. Ukjent alder.

VV tank på 200 liter etablert i kjeller fra ca. 2010.

Sikringssskap med automat sikringer. Ledningsnett i all hovedsak fra byggeår.

3 x 50 amp. inntakssikring.

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Gjør oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen, dersom det er gjort noe på det elektriske etter 1999. Tiltak bør beregnes når våtrom og overflater oppgraderes. Brannvarsler og brannsluknings apparat etablert.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent fundamentering. Trolig løsmasser.

Utvendig fuktsikring er grydong/smøremembran etablert på grunnmur. Trolig drenerør i teglør.

Grunnmur oppført i murt betongblokker. Synlig sprekker i grunnmur.

Se bilder. Tiltak må beregnes.

Terreng rundt boligen er lett skrånende.

Vann og avløpsrør fra byggeår. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert.

Med tanke på alder må tiltak beregnes.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke innhentet.

## Garasje

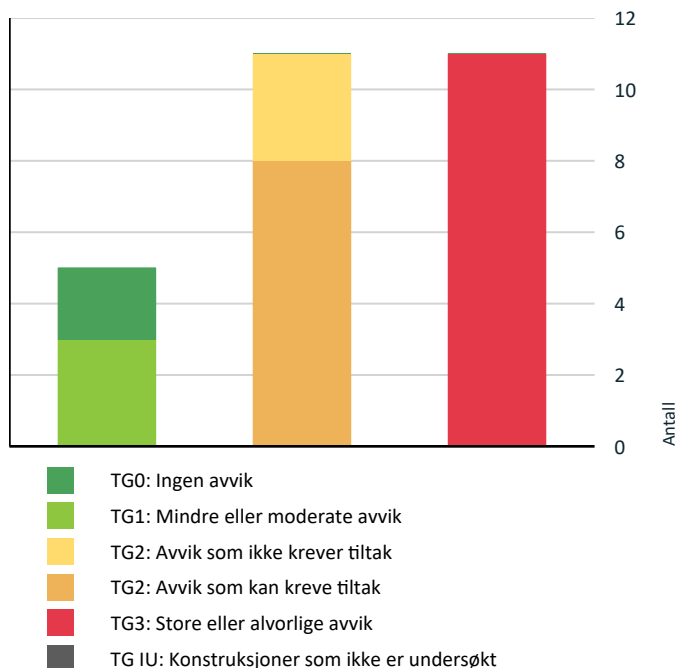
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke innhentet.



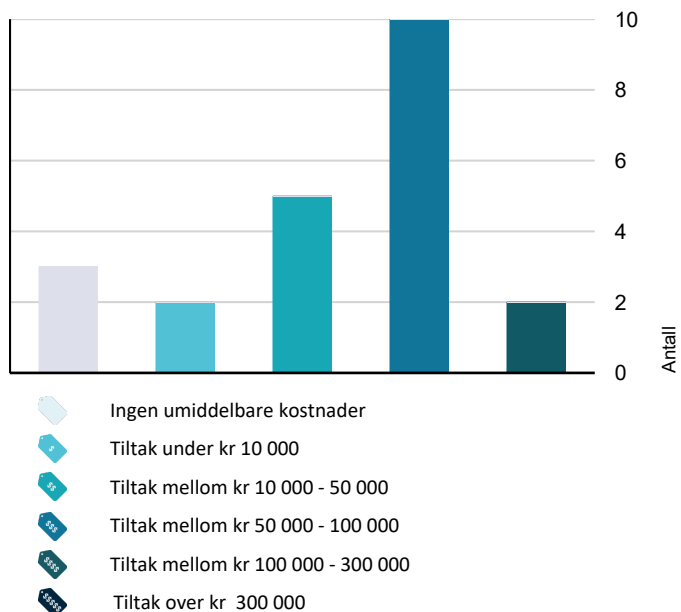
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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



# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

1954

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Boligens taktekkning består av flat betongtakstein fra byggeår. Undertak med papp membran og lekter i trevirke. Taktekke med utgått levetid. Normal levealder for betong takstein er ca. 35-50 år. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Vindskier med høy slitasje og synlig råteskader.

Taktekke og undertak må beregnes skiftet.

Årstall: 1954

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taktekke og undertak må beregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

### Nedløp og beslag

Takrenner i plast. Takrenner må beregnes skiftet når taktekke omlegges.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### Veggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 10 cm isolasjon med tanke på byggeår. Utvendig er veggene kledd med stående trepanel. Fasadepanel fremstår værslitt og med synlig avskaling av maling/overflatebehandling og synlig råteskader. Tiltak må beregnes. Værslitt panel må beregnes skiftet. Omfattende oppgradering må beregnes med skrapping og nye overflatebehandling av fasadepanel.

Årstall: 1954

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råteskader i trepanel.



### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Boligens takkonstruksjon består av saltak av plassbygget fagverkstoler. Takkonstruksjonen er bærende på yttervegg og innervegg og består av selv bærende takstoler. Konstruksjonen er inspisert fra loft. Ingen tegn til fukt eller kondensproblematikk ble registrert. Eldre spor etter lekkasjer rundt pipe. Tørt på befaring. Deler av konstruksjonen er en lukket konstruksjon og begrenset kontrollert.

Det anbefales og tilleggs isolere loft som et energisparende tiltak.

Årstall: 1954

### Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må forbedres.

Loft og skrå himlinger bør beregnes isolert som ett energisparende tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

### Vinduer

# Tilstandsrapport

Boligens vinduer består av to-lags isolerglassvinduer fra 1970 og 1980 tallet. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fremstår værslitt i trevirke. Stedvis punktert isolerglass. Synlig stedvis råteskader i utvendig trevirke.

Vinduer bør beregnes skiftet. Utgått levetid.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vinduer med utgått levetid og synlig punktering av isolerglass. Råteskader i utvendig trevirke.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Råteskader i trevirke

#### ! TG 2 Dører

Teak entredør fra 1980 tallet. Dør med høy slitasje og spor etter hund.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## INNVENDIG

#### ! TG 3 Overflater

Innvendige overflater består av belegget og teppe på gulvflater. Tapet og panel på veggflater. Malt takplater og panel i himlinger. Bad har etablert belegget på gulvflater. Tapet på veggflater. Boligen er generelt lite oppgradert på innvendige overflater de senere år. Tiltak må beregnes. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendig oppgraderinger på overflater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Rom i 2. etasje

#### ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etablert betongplate på grunn i kjeller. Tradisjonelt isolert trebjelkelag mellom kjeller og 1. etasje. Gulvbord som undergulv. Ved bruk av laser ble ingen vesentlig avvik registrert på overflater i 1. etasje. Mindre avvik ble registrert på ca. 18 mm. Gulv i kjeller er ikke målt på grunn av mange lagrede gjenstander.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### ! TG 2 Radon

Radonmålinger må beregnes utført.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### ! TG 3 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

Pipen er oppført i murt teglstein. Det er etablert soverom 2.etasje og kombinert ovn i stue. Feieluke er etablert i kjeller. Innvendig pipeløp er ikke besiktiget, for innvendig besiktigelse må feiervesen kontaktes. Med tanke på alder har pipe høy slitasje i innvendig pipeløp. Innsetning av nytt innvendig røykrør bør beregnes. Ildfast plate må monteres under vedovn i 2.etasje.

**Årstall:** 1954

#### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildstedet.

**Kostnadsestimat:** 10 000 - 50 000



#### ! TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom under terreng består av uinnredet kjellerrom. Vegger og gulv i betong. Synlig fukt og råteskader i trevirke. Kjeller var full av lagrede gjenstander på befaring og begrenset kontrollert. Kjeller med høy luftfuktighet og soppspor i luft. Årsak er registrert råteskader i organisk trevirke. Tiltak må beregnes.

**Årstall:** 1954

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling

#### Konsekvens/tiltak

- Alt av organiske materialer må fjernes.

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

**Kostnadsestimat:** 50 000 - 100 000

#### ! TG 3 Innvendige trapper

Trapp til kjeller er defekt. Store råteskader i trevirke. Malt trapp til 2.etasje i trevirke. Trapp i stue til 2.etasje mangler rekkverk.

**Årstall:** 1954

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Trappen har store skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.

Trapp må beregnes skiftet.

**Kostnadsestimat:** 10 000 - 50 000



#### ! TG 2 Innvendige dører

Eldre finer og speildører fra byggeår. Dører med utgått levetid. Utskiftninger må beregnes.

#### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

**Kostnadsestimat:** Under 10 000

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## ! TG 3 Generell

Bad har etablert belegg på gulvflater. Tapet på veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant og badekar med dusjmulighet. Ventilasjon består av ventil i vegg.  
Bad med utgått levetid. Oppgradering må beregnes.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## 1.ETASJE > BAD

### ! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad med våtsone mot yttervegg. Synlig fuktskader i våtsone. Ukjent om fukt har ført til skader i den bakforliggende konstruksjonen.

### Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

Boligen kjøkkeninnredning består av eik profilerte dør og skuffronter. Benkeplate i heltre eik med benkebeslag i stål. Panel mellom over og underskaper.

Ventilasjon til komfyr er ført ut i vegg. Innredning med høy alder og synlig slitasje. Utskiftning bør beregnes.

### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## 1.ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Innvendige synlige vannrør er i kobber. Innvendige synlige avløpsrør er i soil og plast. VV-bereder på 200 liter er skiftet etablert i kjeller Røranlegg fra byggeår.

Tiltak må beregnes når våtrom og kjøkken oppgraderes.

Årstall: 1954

### 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tiltak må beregnes når våtrom og kjøkken oppgraderes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

### ! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i vinduer og yttervegg/Himling.

### ! TG 2 Varmesentral

Varmepumpe etablert i stue. Ukjent alder.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Varmtvannstank

VV tank på 200 liter etablert i kjeller fra ca. 2010.

Årstall: 2010



## ! TG 2 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.*

*Tilstandsgraden 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.*

Sikringsskap med automat sikringer. Ledningsnett i all hovedsak fra byggeår.

3 x 50 amp. inntakssikring.

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøper, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befarings av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Gjør oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen, dersom det er gjort noe på det elektriske etter 1999. Tiltak bør beregnes når våtrom og overflater oppgraderes.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
4. 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**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

7. 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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

9. 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**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Tiltak må beregnes når overflater og våtrom/kjøkken oppgraderes.**

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## ! TG 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakknyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannvarsler og brannsluknings apparat etablert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Ukjent fundamentering. Trolig løsmasser.

### Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Utvendig fuktsikring er grydong/smøremembran etablert på grunnmur. Trolig drenerør i teglør.

**Årstall:** 1954

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Ønskes rom i kjeller brukt til lagring/varig opphold må tiltak beregnes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført i murt betongblokker. Synlig sprekker i grunnmur. Se bilder. Tiltak må beregnes.

**Årstall:** 1954

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Sprekker i grunnmur.

### Terrengeforhold

Terreng rundt boligen er lett skrånende.

**Årstall:** 1954

### Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør fra byggeår. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert.

Med tanke på alder må tiltak beregnes.

**Årstall:** 1954

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

1956

#### Kommentar

#### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Beskrivelse

Garasje har etablert betongplate på grunn. Yttervegger i murt betongblokker med murpuss. Gavelspisser i trevirke. Plassbygget sadlet takverk tekket med stålplater. Garasje har etablert 2 stk. vippeporter i trevirke.

Generelt høy alder og slitasje. Taktekke med utgått levetid. Vippeporter og trepanel med råteskader/høy slitasje. Tiltak må beregnes.

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?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	66			66			66
2.Etasje	38			38		7	45
Kjellerr	27			27			27
<b>SUM</b>	<b>131</b>					<b>7</b>	<b>138</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>131</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang, Kjøkken, Stue, Spisestue, Bad		
2.Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Kjellerr	Uinnredet kjellerrom 3 stk		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger ikke innhentet.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		41		41	
<b>SUM</b>		<b>41</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>41</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger ikke innhentet.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	104	27
Garasje	0	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.2.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Susanne Fagervold	Samboer til eier

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	31	34		0	778.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Hydalsveien 27

### Hjemmelshaver

Hansen Ellen Fagervold, Fagervold Jan

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beskrevne bolig består av en frittliggende enebolig. Boligen er beliggende i Hydalsvegen mellom Langesund og Stathelle sentrum. Nærområdet er bestående av frittliggende boliger og boliger i rekke. Sentral beliggenhet med gangavstand til skoler, barnehage og nærbutikk. Flott utsikt over nærområdet med gode solforhold.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Lett skrånende tomt bebygget med beskrevet enebolig og garasje. Skrånende tomt med gruset gårdsplass. Mindre opparbeidet uteareal mot øst.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Skifteoppgjør

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei

# 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 er 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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 funksjonssprøving 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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, 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 rent 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere brukere eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- 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](#)

## 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/personvernerklæring/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/ID1801>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon