

Tilstandsrapport



Enebolig



Lærer Johnsens vei 3 , 3961 STATHELLE



BAMBLE kommune



gnr. 28, bnr. 45

Sum areal alle bygg: BRA: 261 m² BRA-i: 222 m²



Befaringsdato: 02.02.2026

Rapportdato: 27.02.2026

Oppdragsnr.: 22307-1013

Referansenummer: AE2578

Autorisert foretak: SØRØ TAKSERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Sørø Olsen



SØRØ TAKSERING

Alt innen taksering



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Sørø Taksering AS

Sørø Taksering AS er et takseringsforetak med solid forankring i byggebransjen. Foretaket har mer enn 10 års erfaring fra bygge- og eiendomsrelatert virksomhet, og har levert takseringstjenester de siste 4 årene.

Virksomheten utfører oppdrag i hele Telemark, samt i tilstøtende fylker.

Foretaket består av uavhengige, profesjonelle og faglig kvalifiserte takstmenn, og leverer vurderinger innen følgende områder: eierskifte, skadetakst, reklamasjon, verdivurdering, næring og energirådgivning.

Sørø Taksering AS er medlem av Byggmesternes Takseringsforbund (BMTF), et landsdekkende fagforbund for takstmenn og sakkyndige. Forbundet stiller krav til faglig kompetanse, etterutdanning, etiske retningslinjer og uavhengighet, og arbeider for kvalitet og ensartet praksis innen takseringsfaget.

Rapporter utarbeides i henhold til BMTFs retningslinjer, forskrift til avhendingslova samt NS 3600:2018.



Rapportansvarlig



Kenneth Sørø Olsen

post@sorotaksering.no

926 22 684



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 byggregler

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! 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

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget står på støpt fundament mot grunn samt grunnmur av pusset lettklinkerblokker. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfalset trekledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjon, teknet med dobbeltkrum betongtakstein.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1987.
Boligen har terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 1987.
Boligen har to ytterdører av tre med 2-lags glass, produsert i 1988 og 2020.

INNENDIG

[Gå til side](#)

GULV:

Kjeller: Gulvteppe på soverom, gulvbelegg og støpt dekke i øvrige rom.
1. Etasje: Flis på bad, gulvbelegg på kjøkken, laminat på ett soverom, parkett i øvrige rom.
2. Etasje: Gulvbelegg i ett innredet rom, gulvteppe i øvrige rom.

VEGGER:

Kjeller: Slette malte overflater i en bod, tapet på soverom, støpt dekke/malt mur i boder, strietapet i øvrige rom.
1. Etasje: Våtromsplater på bad, tapet i øvrige rom.
2. Etasje: Strietapet på innredet rom, behandlet trepanel i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Kjeller: Behandlet og ubehandlet trepanel i alle rom.
1. Etasje: Tak-ess i alle rom.
2. Etasje: Behandlet trepanel i alle rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad kjeller:
Gulvbelegg på gulv, strietapet og våtromsplater på vegg og malt panel i tak.
Innredning med slette fronter, nedsenket servant og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil med skap på vegg over servant.
Gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Vaskerom:

Gulvbelegg på gulv, strietapet og malt panel i tak.
Innredning med slette fronter, nedsenket oppvaskkum og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast.
Opplegg til vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Bad 1. Etasje:

Flis på gulv, våtromsplater på vegg og tak-ess i tak.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil med høyskap på vegg ved siden av servant.
Veggmontert toalett og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat og flis på vegg over benk. Det er oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr med mekanisk avtrekk i overskap med avtrekk ut på tak, integrert oppvaskmaskin og nisje til kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vanninstallasjoner utført med kobberør, som er et vanlig og holdbart rørmateriale med lang levetid og god motstand mot trykk og temperatur.

Avløpssystemet er utført med PVC-rør (plast), som er et vanlig og funksjonelt rørsystem ofte brukt i boliger.

Oppvarmingsmuligheter:

Kjeller: Varmekabler på vaskerom, bad, to ganger og ett soverom.
Panelovn på treningsrom.
1. Etasje: Varmekabler på bad og varmemefolie på soverom.
Vedovn i stue/spisestue.
Panelovn i stue/spisestue, kjøkken og kontor.

Romhøyde i boligen:

Kjeller: 2,26m på soverom og en bod, 2,32m i gang og en bod, 2,31m i mellomgang, 2,3m i øvrige rom.
1. Etasje: 2,29m på bad, soverom og stue, 2,4m på kontor, 2,41m i øvrige rom.
2. Etasje: 1,33-2,08/2,09m i alle rom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Støpt fundament mot grunn samt grunnmur av pusset lettklinkerblokker.

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige og har ikke vært tilgjengelige for inspeksjon. Tilstand er derfor ikke vurdert.
Ytterligere undersøkelser bør vurderes ved behov.

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

[Gå til side](#)

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et område med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

Det bemerkes at soverom i kjeller ikke har tilfredsstillende rømningsvei i henhold til gjeldende brannforskrift. Avstanden fra gulv til underkant lysåpning i vindu er målt til ca. 113 cm, mens kravet er maksimum 100 cm. Avviket medfører redusert personsikkerhet ved brann og kan vanskeliggjøre rask rømning. Det anbefales å senke vindu, etablere godkjent rømningsvindu eller gjennomføre andre nødvendige tiltak for å oppfylle krav til sikker rømning.

Beskrivelse av eiendommen

Det bemerkes at sotluke er plassert for nært brennbart materiale og dermed ikke tilfredsstiller krav til brannsikkerhet. Forholdet innebærer økt risiko for antennelse ved varmegjennomgang eller gnister i forbindelse med bruk og vedlikehold. Det må påregnes å etablere ubrennbart materiale i underkant av sotluken for å sikre tilstrekkelig avstand til brennbart materiale.

Det er avdekket at vinduet på soverom i 2. Etasje har for liten lysåpning til å tilfredsstille krav til rømningsvei. Dette medfører redusert mulighet for sikker rømning ved brann og kan vanskeliggjøre redningsinnsats. Avviket innebærer en sikkerhetsmessig risiko og manglende samsvar med gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet. Det anbefales å etablere vindu eller alternativ rømningsløsning som oppfyller krav til fri åpningsbredde og høyde.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

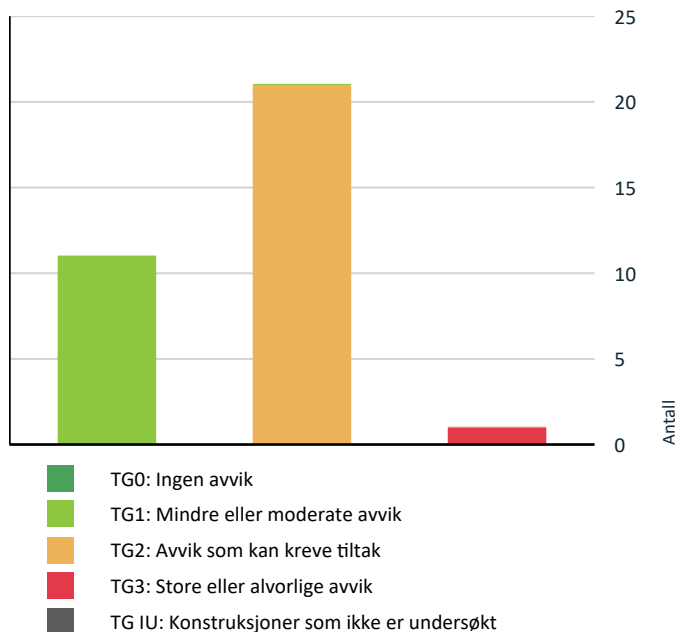
Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente plantegninger av boligen. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadspliktige tiltak ved boligen er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

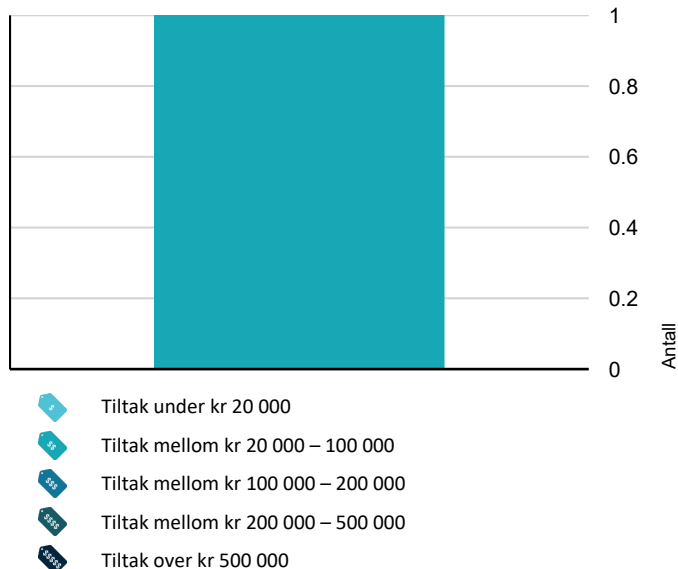
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvis/visuelle kontrollringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befarsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter forskrift til avhendingslova og NS3600:2018.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vekt%). Ved mistanke om høy fukt måles kjerneved og overflate, som kan gi en indikasjon på om fukt er økende eller synkende i bygningsdelen. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier over 17 vekt% regnes som fukt treverk. Relativ fuktighet (RF) (luftens fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

Boligen ble kontrollert i dagslys. Tilkomsten til enkelte bygningsdeler var begrenset som følge av snøforhold, og disse lot seg derfor ikke fullt ut inspisere under befaringen. Møbler og inventar ble flyttet på der dette var nødvendig for gjennomføring av kontrollen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1987

Kommentar

Anvendelse

I denne rapporten vurderes bygningen primært opp mot de byggt tekniske forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK17) benyttes som faglig referanse ved vurdering av avvik og god praksis der alder er ukjent og dette er relevant. For bygningsdeler som er oppusset eller renoveret etter oppføringstidspunktet, vurderes disse opp mot den byggt tekniske forskriften som gjaldt på tidspunktet for oppussing/renovering.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - ytterligere beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takets konstruksjon, takteking og skorstein er kun vurdert fra bakkenivå og loft. Av sikkerhetsmessige hensyn har det ikke vært mulig å utføre nærmere besiktigelse fra tak eller stige. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner fra bakken.

På loft er det registrert fuktskjolder og tegn til fuktgjennomtrengning, noe som indikerer utettheter i yttertaket. Taksteinen fremstår samtidig å nærme seg forventet levetid, noe som gir økt sannsynlighet for svekkelser i taktekingen.

TG 2 vurderes grunnet påviste fuktskjolder og indikasjoner på lekkasje, samt takteking som nærmer seg forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Fuktgjennomtrengning vurderes å ha sammenheng med utettheter i taktekingen, herunder mulig sprukket takstein og alder på takmaterialene.

Risiko: Videre lekkasje kan medføre økt fuktbelastning på takkonstruksjonen og risiko for følgeskader over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan innebære behov for utbedring eller utskifting av deler av taktekingen for å sikre bygningens funksjon og levetid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få yttertaket nærmere undersøkt av fagperson under bedre værforhold, for å avklare omfang og behov for eventuelle tiltak.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt liggende dobbelfalset trekledning. Kledningen er visuelt undersøkt på tilgjengelige og kjente utsatte steder. Det er registrert manglende lufting i underkant av kledningen. Ytersiden av knevegger fungerer som yttervegg da det er kaldtloft mot knevegg. Det ble avdekket mangler på vindspærre og teip. For øvrig fremstår kledningen i tilfredsstillende stand ut fra alder og visuell tilgjengelighet.

TG 2 vurderes grunnet manglende lufting i underkant av kledning og påviste mangler i vindspærre på yttervegger mot kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Manglende eller mangelfull utførelse av lufting i underkant av kledning samt mangler i vindspærre og teiping på yttervegger mot kaldtloft.

Risiko: Forholdet kan føre til redusert uttørkingsevne, økt fuktbelastning samt økt luftlekkasje og varmetap i ytterveggskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre trekk, kuldepåvirkning mot innvendige overflater og behov for utbedring av yttervegger dersom fukt - eller kulderelaterte skader oppstår.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få ytterveggene nærmere vurdert av fagperson for å avklare omfang og behov for utbedring av lufting og vindspærre.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Loft ble undersøkt ved luker til knevegg og på innsiden av den ene da det var gangbart gulv. Det ble registrert tegn til fuktpåkjenning i form av soppdannelser i undertaket ved luken. Øvrige deler av loftet hadde begrenset tilgjengelighet og ble ikke nærmere kontrollert.

TG 2 vurderes grunnet påvist fuktpåkjenning med soppdannelser i undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier fuktpåkjenning i undertaket, basert på registrerte soppdannelser.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i takkonstruksjonen over tid.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av deler av takkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få undertaket og yttertaket nærmere undersøkt av fagperson for å avklare omfang, årsak og eventuelt behov for utbedring.

! TG 2 Vinduer

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1987.
Boligen har takvinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1987 og 2005.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Det ble registrert enkelte punkterte vinduer. Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Det ble utført fuktmålinger på innsiden av takvinduene, hvor det ble påvist fukt samt tegn til utettheter. Takvinduer er en utsatt bygningsdel, og slike konstruksjoner erfaringsmessig mer sårbare for fuktpåvirkning. Det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte feil og mangler som ikke er synlige ved befaring. Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

TG 2 vurderes grunnet punkterte vinduer samt påvist fukt og tegn til utettheter ved takvinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Årsak: Forholdet kan ha sammenheng med utettheter rundt tettedetaljer på utsiden av takvinduene, samt aldersrelatert svekkelse på punktert vindu.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt belastning på tilstøtende konstruksjoner og mulig utvikling av skader over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av vinduer og takvinduer dersom fuktpåvirkningen vedvarer eller skjulte skader avdekkes.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få nevnte vinduer ytterligere undersøkt for å avklare omfang, årsak og eventuelt behov for utbedring eller utskifting.



! TG 2 Dører

Ytterdør av tre med 2-lags glass, produsert i 1988.

Ytterdør av tre med 2-lags glass, produsert i 2020.

To terrassedører med 2-lags glass, produsert i 1987.

Innvendige profilerte trefyllingsdører med 3-speil.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble registrert punktert glass i sørvestvendt terrassedør fra stue, noe som indikerer redusert isolerende funksjon. For øvrig fremstår dørene i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

TG 2 vurderes grunnet punktert glass i terrassedør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Årsak: Aldersrelatert svikt i isolerglass i terrassedør med 2-lags glass.

Risiko: Punktert glass fører til redusert isoleringsevne og økt varmetap.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av glass eller terrassedør for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å skifte ut terrassedør med punktert glass.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordøstvendt balkong på 10 m² med utgang fra stue.

Bjelkelag med terrassebord på gulv og rekkverk av tre.

Det registreres en rekkverkshøyde på 0,89m hvor kravet i gjeldende byggeforskrift er 1m. For øvrig fremstår verandaen i god stand uten skader med behov til tiltak.

Nordøstvendt balkong på 5 m² med utgang fra soverom.

Bjelkelag med terrassebord på gulv og rekkverk av tre.

Det registreres en rekkverkshøyde på 0,89m hvor kravet i gjeldende byggeforskrift er 1m. Det bemerkes begrensede besiktigelsesmuligheter grunnet snødekte forhold. For øvrig fremstod balkongen i god stand uten registrerte skader med behov for tiltak.

Sørvestvendt terrasse på 38 m² med utgang fra stue og ved inngangsparti.

Bjelkelag med terrassebord på gulv og rekkverk av tre.

Det registreres en rekkverkshøyde på 0,91m hvor kravet i gjeldende byggeforskrift er 1m. Det bemerkes begrensede besiktigelsesmuligheter grunnet snødekte forhold. Det ble observert noe slitasje på rekkverk.

TG 2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde, samt slitasje på rekkverk på sørvestvendt terrasse. Det bemerkes at dette var vanlig byggeskikk ved oppføringstidspunkt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Årsak: Rekkverk er utført med høyde lavere enn krav i gjeldende byggeforskrift, samt alders- og bruksrelatert slitasje på rekkverk.

Risiko: Lav rekkverkshøyde kan medføre økt risiko for personskade ved fall, og begrenset besiktigelse kan innebære uavklarte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å oppnå tilfredsstillende rekkverkshøyde og avklare faktisk tilstand.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få rekkverk forhøyet, påregne vedlikehold av rekkverk samt gjennomføre ytterligere undersøkelser når forholdene ligger bedre til rette for full besiktigelse.

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble ikke utført hullboring i utlektet vegg på soverom, da øvrige vegger ligger direkte mot mur og ikke viser indikasjoner på fukt, soppdannelser eller andre avvik. Under besiktigelsen ble det heller ikke registrert riss, sprekker eller setninger i murveggene. Det ble gjennomført overflatesøk i tilstøtende murflater uten at det ble påvist forhøyede eller unormale fuktverdier.

TG 2 Kryp Kjeller

Kryp kjeller er besiktiget fra inspeksjonsluke grunnet begrensede tilkomstmuligheter, og kun tilgjengelige områder er kontrollert. Kjelleren fremstår uten synlige skader i de besiktigede områdene. Det er utført fuktmåling i stubbeloft uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier. Det er ikke etablert fuktsikring mot grunnen. Det bemerkes at vurderingen er basert på et øyeblikksbilde, og at forhold som årstid, temperatur og relativ luftfuktighet kan påvirke konstruksjonens fuktbelastning og levetid over tid.

TG 2 vurderes grunnet manglende fuktsikring mot grunnen samt begrensede besiktigelsesmuligheter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Manglende fuktsikring på grunn.

Risiko: Forholdet kan over tid føre til økt fuktbelastning i kryp kjeller og stubbeloft, avhengig av klimatiske forhold og ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for ytterligere tiltak eller oppfølging dersom fuktforholdene endrer seg eller utvikler seg negativt. Anbefalt tiltak: Det anbefales videre overvåkning og regelmessig kontroll av kryp kjeller, samt etablere fuktsikring på grunn, i form av plast.

TG 1 Andre innvendige forhold

Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlig slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom er fra byggeår, 1987. Gjeldende byggt tekniske forskrift (TEK85) ved oppføringstidspunkt er brukt som referanse. Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon for utførelsen.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt strietapet på vegg og malt panel i tak/himling.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige feil eller mangler under besiktigelsen.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 6mm motfall fra sluk mot dørterskel ved ytterdør. Viktig å merke seg at det er krav til tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som regelmessig utsettes for vann iht. gjeldende byggforskrift ved oppføringstidspunktet (TEK85). For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG 3 vurderes grunnet registrert motfall på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Mangelfull utførelse av fallforhold på gulv.

Risiko: Forholdet kan medføre at lekkasjevann ledes mot dørterskel før sluk, noe som kan gi økt risiko for fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre økt risiko for fuktskader i tilstøtende rom og konstruksjoner, noe som for kjøper kan innebære mer omfattende tiltak.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å fjerne eksisterende vinylbelegg, utbedre fallforholdene slik at tilfredsstillende fall mot sluk etableres, og deretter legge nytt gulvbelegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vinylbelegg fungerer som membran og er fra byggeår, 1987. Sluk og klemring av plast, synlig belegg under klemringen. Det ble ikke avdekket skader eller synlige svekkelser ved vinylbelegget, men en bør være oppmerksom på at vinylbelegg er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.

TG 2 vurderes grunnet alder på gulvbelegget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Vinylbelegg fra byggeår med høy alder i forhold til forventet levetid.

Risiko: Aldersrelatert svekkelse kan over tid føre til redusert tetthet og økt risiko for fuktgjennomtrengning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av gulvbelegg og tettesjikt ved fremtidig rehabilitering eller ved tegn til svikt.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å overvåke beleggets tilstand og påregne utskifting som del av fremtidig oppgradering av våtrommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette fronter, nedsenket utslagskum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

Innredningen fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader eller vesentlige avvik.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er montert mekanisk avtrekk på yttervegg med tilstrekkelig tilluftsventilering i yttervegg.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten at det ble påvist unormale fuktverdier på befaringstidspunktet. Det bemerkes at målingen kun gir et øyeblikksbilde, og at forhold som alder og tekniske utførelse fortsatt kan ha betydning for levetid og vedlikeholdsbehov. Videre overvåkning og jevnlig vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår, med senere modernisering i form av montering av våtromsplater i våtsone. Badet er besiktiget i henhold til gjeldende byggeforskrift på oppføringstidspunktet (TEK 85). Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, materialvalg eller tidspunkt for modernisering. Manglende dokumentasjon medfører begrenset grunnlag for å vurdere kvalitet og utførelse.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Strietapet og våtromsplater på vegg, malt panel i tak/himling.

Det ble observert noe oppblåsning av strietapet samt slitasje på overflatene. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG 2 vurderes grunnet registrert slitasje og oppblåsning i overflatebehandling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Aldring og fuktpåvirkning har medført svekkelse i overflatebehandling på vegger.

Risiko: Forholdet kan føre til ytterligere svekkelse av overflater og redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: For kjøper kan forholdet innebære behov for overflateutbedringer eller oppgradering av vegger for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utbedring eller fornyelse av berørte overflater, eventuelt som del av fremtidig oppgradering av badet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 0mm fall fra sluk mot dørterskel ved ytterdør. Viktig å merke seg at det er krav til tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som regelmessig utsettes for vann iht. gjeldende byggforskrift ved oppføringstidspunktet (TEK85). For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG 2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Mangelfull utførelse av fallforhold på gulv.

Risiko: Forholdet kan medføre at vann ikke ledes effektivt mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: For kjøper kan forholdet innebære økt risiko for fuktpåvirkning og behov for utbedring av gulv og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre fallforholdene i forbindelse med fremtidig oppussing av badet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vinylbelegg fra byggeår, 1987.

Sluk og klemring av plast, med synlig belegg under klemringen. Sluket er lite tilgjengelig for inspeksjon og vanskelig å renholde grunnet plasseringen av dusjkabinett.

Det ble ikke avdekket skader eller synlige svekkelser ved vinylbelegget, men en bør være oppmerksom på at vinylbelegg er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.

TG 2 vurderes grunnet alder på gulvbelegget og begrenset tilgjengelighet til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Årsak: Vinylbelegg fra byggeår med høy alder samt sluk plassert slik at tilkomst er begrenset.

Risiko: Aldersrelatert svekkelse kan føre til redusert tetthet over tid, og vanskelig tilkomst kan øke risiko for tilstopping eller mangelfull kontroll av sluk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av gulvbelegg og forbedring av sluktilkomst ved fremtidig rehabilitering.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å sikre god rengjøring og kontroll av sluk samt påregne oppgradering av gulv og slukløsning ved fremtidig oppussing.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Skap med speil på vegg over servant.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket riss, sprekker eller slitasje med behov for tiltak.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er montert mekanisk avtrekk på yttervegg med tilstrekkelig tilluftsventilering under dørbildet til badet.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten at det ble påvist unormale fuktverdier på befaringstidspunktet. Det bemerkes at målingen kun gir et øyeblikksbilde, og at forhold som alder og tekniske utførelse fortsatt kan ha betydning for levetid og vedlikeholdsbehov. Videre overvåking og jevnlig vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon.

1. ETASJE > BAD

Generell

Hjemmelshaver opplyser at badet er etablert i 2013. Gjeldende byggt teknisk forskrift på oppføringstidspunktet (TEK10) er lagt til grunn som referanse. Det er fremlagt kvitteringer for utført arbeid samt fotodokumentasjon.

Årstall: 2010

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på veggene og tak-ess i tak/himling.

Ved befaring ble det registrert at innhjørner ikke er tettet under platene. Dette innebærer usikkerhet rundt fuksikring i overgangene mellom våtromsplatene. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG 2 vurderes grunnet manglende tetting i innhjørner under våtromsplater.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Årsak: Manglende tetting av innhjørner under byggingen.

Risiko: Forholdet kan føre til redusert fuksikkerhet i overgangene og økt risiko for fuktinntrengning bak platene over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonene dersom fuktpåvirkning fører til skader eller redusert funksjon.

Anbefalt tiltak: Få åpningene i innhjørner tilstrekkelig tettet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 16mm fall over en lengde på 2,3m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 23mm over denne lengden, da det ikke er dokumentert tilstrekkelig membranoppkant ved dørterskelen. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG 2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk.

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Årsak: Gulvkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende krav.

Risiko: Redusert fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk og kan bli stående på gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens: Forholdet kan gi økt fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere tiltak for å etablere tilfredsstillende fall mot sluk, særlig ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran fra oppussing i 2014, i følge hjemmelshaver. Sluk og klemring er fra byggeår. Det er ikke registrert synlig slukmansjett under klemring. Det er påført smøremembran over slukets overflate, noe som indikerer en løsning som ikke er i samsvar med forutsatt utførelse for denne type sluk. Forholdet kan tyde på at gulv og membran er skiftet uten samtidig utskifting av sluk. Tettheten i overgangen mellom membran og sluk vurderes som usikker. Sluket har også begrensede muligheter for besiktigelse og renhold grunnet plassering av dusjkabinett.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid på membran er 20 år.

TG 2 vurderes grunnet usikker tetting mellom membran, lite tilgjengelig sluk og ingen synlig slukmansjett under klemring.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Membranløsningen er forsøkt tilpasset eksisterende sluk fra byggeår, uten dokumentert eller godkjent slukløsning.

Risiko: Ikke tilstrekkelig løsning mellom membran og sluk samt begrenset tilgjengelighet kan medføre økt risiko for lekkasje og redusert mulighet for å avdekke begynnende skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvkonstruksjonen dersom det oppstår fuktskader eller dersom slukløsningen ikke tilfredsstiller krav til tetthet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales uttligere vurdering av sluk- og membranløsningen av fagperson for å avklare tetthet, tilgjengelighet og eventuelt behov for utbedring.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med ramme fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Skap med speil på vegg over servant.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker med behov for tiltak.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Badet er tilkoblet naturlig avtrekk via kanal i tak/himling og vinduene. Det mangler også tilstrekkelig tilluftsventilering i underkant av dørterskel.

TG 2 vurderes grunnet naturlig ventilasjon og manglende tilstrekkelig tilluft.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Årsak: Ventilasjonsløsningen er basert på naturlig avtrekk uten etablert mekanisk luftutskifting og uten tilstrekkelig tilluftsåpning, noe som begrenser luftgjennomstrømningen i rommet.

Risiko: Begrenset luftutskifting kan føre til økt fuktbelastning, kondensdannelse og risiko for mugg- og fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert innemiljø og behov for tiltak dersom fuktpåvirkning gir skader på overflater eller konstruksjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og sikre tilstrekkelig tilluft for å oppnå tilfredsstillende ventilasjon i rommet.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble benyttet luke fra tilstøtende vegg for våtsone til å foreta fuktmålinger, uten at det ble påvist unormale fuktverdier på befaringstidspunktet. Det bemerkes at målingen kun gir et øyeblikksbilde, og at forhold som alder og tekniske utførelse fortsatt kan ha betydning for levetid og vedlikeholdsbehov. Videre overvåkning og jevnlig vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Årstall: 2009 Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet er ventilert med mekanisk avtrekk ført via kanal og ut gjennom yttertak. Det ble registrert godt oppsug ved funksjonskontroll. Ventilasjonsløsningen fremstår som fungerende ved befarings.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør utført i kobber.

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra vannrør men en bør være oppmerksom på at vannrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

TG 2 vurderes grunnet alder på vannrørene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Vannrørene har nådd en alder hvor materialmessig svekkelse kan oppstå som følge av naturlig aldring.

Risiko: Aldring av kobberrør kan føre til økt risiko for lekkasjer eller brudd over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av vannrør ved fremtidig svikt eller lekkasje.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å overvåke anlegget for tegn til svekkelser og planlegge for fremtidig utskifting.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er utført i PVC (plast).

Rørføringer og sammenkoblingspunkter er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert lukt av betydning eller synlige tegn til lekkasje eller svekkelser ved befarings.

Avløpsrør er en bygningsdel med begrenset forventet levetid, og anlegget vurderes å ha nådd en alder hvor økt oppmerksomhet er påregnelig.

TG 2 vurderes grunnet alder på avløpsrørene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Avløpsrørene har nådd en alder hvor materialmessig svekkelse kan oppstå som følge av naturlig aldring.

Risiko: Aldring av avløpsrør kan føre til økt risiko for lekkasjer, utettheter eller redusert funksjon over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av avløpsrør ved fremtidig svikt eller lekkasje.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å overvåke anlegget for tegn til svekkelser og planlegge for fremtidig utskifting.

TG 1 Ventilasjon

Tilluft til boligen via ventiler i veggene og vinduene.

Ventilering via ventiler i vegger gir ikke tilstrekkelig luftutveksling, men dette var godkjent frisklufttilførsel iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert på vaskerom med lekkasjesikring til sluk.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2 vurderes da berederen har passert forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Årsak: Berederen har nådd en alder hvor lekkasjer og slitasje kan oppstå som følge av naturlig aldring.

Risiko: Økt alder kan medføre økt risiko for lekkasje eller funksjonssvikt over tid.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting ved svikt eller lekkasje.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å overvåke berederen for tegn til svekkelser og planlegge for utskifting.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang i kjeller med kurser 16 iht oversikt. Det bemerkes at kursoversikten bør oppdateres.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer, det ble ikke avdekket løse ledninger med behov for tiltak.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt

Tilstandsrapport

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1987 Anlegget er ikke total rehabilitert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Hjemmelshaver opplyser om at det er utført enkelte tiltak på egeninnsats.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:

- Frisøkt gulvvarme i gang som ikke fungerer, brudd på vk. men tett.

- Vist og forklart kunde løsning for mer strøm til kjøkken.

- Montert ny kurs og trekt ledninger til treningsrom. Trekt akabel mellom og koblet til 2 stikk, bryter og taklampe. Eier har lagt røranlegget selv og hadde stikk, bryter og lampe selv.

- Opplegg iht tilbud.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll

av kvalifisert elektrofaglig person.



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeår. Det ble ikke registrert fuktutslag ved fuktmålinger på tilgjengelige overflater mot grunnmur på befaringsdagen. Målingene gir et øyeblikksbilde av situasjonen, og vurderingen er derfor i hovedsak basert på alder og forventet teknisk levetid. Eldre dreneringsløsninger kan ha redusert funksjon som følge av slitasje og naturlig nedbrytning over tid.

TG 2 vurderes grunnet alder på dreneringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Dreneringen har nådd høy alder i forhold til forventet teknisk levetid.

Risiko: Redusert dreneringsevne kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av drenering dersom fuktpåvirkning oppstår eller funksjonen svikter.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på fuktforhold i kjeller og planlegge for fremtidig vurdering og eventuell utskifting av dreneringen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamenteringen er delvis vurdert der det foreligger synlig fundament over terreng. Fundamentet fremstår i tilfredsstillende stand uten synlige setningssprekker, og det ble ikke registrert tegn til setninger i bygningen. Grunnforholdene vurderes derfor som stabile.

Grunnmuren er visuelt kontrollert på tilgjengelige flater. Det ble registrert en sprekke i overgang mellom etasjeskille og vaskeromsvindu på yttervegg. Sprekkekannelsen fremstår som en lokal åpning i mur/puss i dette området. Overflatene for øvrig fremstod tørre og uten ytterligere sprekker på befaringsdagen.

TG 2 vurderes grunnet registrert sprekkdannelse i overgang mellom etasjeskille og vindusåpning i grunnmur.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Sprekkdannelsen har karakter som kan være forenlig med bevegelser i konstruksjon eller svinn-/temperaturrelaterte spenninger i murverket.

Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekkutvikling og mulig inntrengning av fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring for å sikre konstruksjonens tetthet og funksjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å overvåke sprekkutviklingen og få forholdet vurdert av fagperson for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.



TG 2 Terrengforhold

Terrengfallet ble vurdert visuelt, og det kan synes som om terrenget ikke har tilstrekkelig fall bort fra konstruksjonen. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er basert på begrenset besiktigelse grunnet snødekte forhold, og det anbefales ytterligere undersøkelser ved bedre værforhold. Hjemmelshaver opplyser om at terrenget ikke har vært berørt siden byggeår.

Terreng rundt byggverk skal ha fall utover med minimum 1:50 (2cm) i en avstand på minst 3 meter fra yttervegg.

TG2 vurderes grunnet mangelfullt terrengfall og risiko for økt fuktpåvirkning mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Utilstrekkelig fall på terreng fra yttervegg.

Risiko: Overflatevann kan bli stående eller ledes mot grunnmur og gi økt fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan bidra til økt risiko for fuktproblematikk og redusert levetid på berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Terrenget bør justeres slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra bygningen og overflatevann ledes effektivt vekk fra grunnmuren.

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

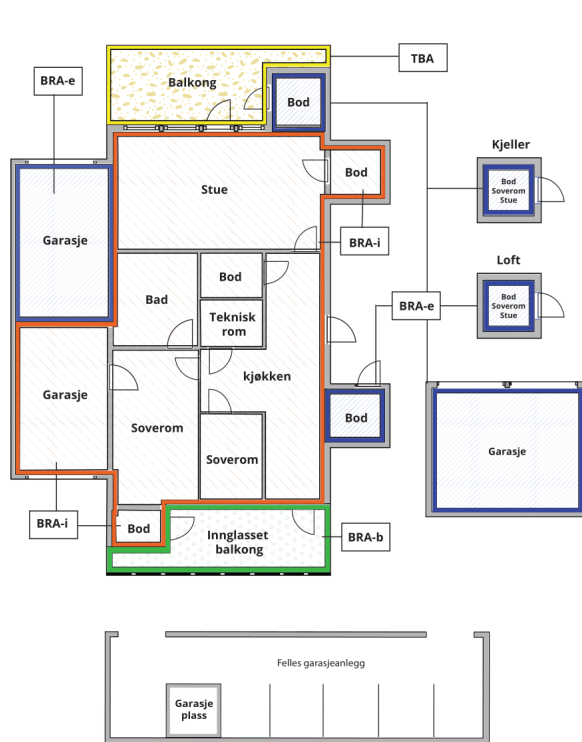
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	76			76	
1. Etasje	102			102	53
2. Etasje	44			44	
Garasje		39		39	
SUM	222	39			53
SUM BRA	261				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vaskerom, bad, bod, bod 2, bod 3, soverom, gang, mellomgang		
1. Etasje	Bad, entré, gang, kjøkken, stue, soverom, soverom 2		
2. Etasje	Loftstue, innredet rom, soverom		
Garasje		Garasje	

Kommentar

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. 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. Trappehull er også inkludert i arealet. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Boligen har en kompleks utforming med flere skjeve vinkler og uregelmessig geometri, noe som gjør nøyaktig oppmåling krevende og i enkelte tilfeller vanskelig å gjennomføre med full presisjon. Oppmålingen er utført ved bruk av laser og kontrollert gjennom etterberegning i tegneprogrammet AutoCAD, hvor samtlige vegger er lagt inn og kontrollmålt. Til tross for dette må det tas forbehold om eventuelle avvik og mindre feil i oppmålingen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente plantegninger av boligen. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadsppliktige tiltak ved boligen er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser om:

2009- Montert to ny vinduer på begge soverom 2. etasje og ett vindu loftstue.
2009- Hatt kjøkkenfornyelse.
2013- Pusset opp bad.
2014- Revet Sørøstvendt gavlvegg og montert ny kledning.
2017- Montert varmefolie, nytt gulv på soverom og klesskap.
2021- Montert ny ytterdør i underetasje.
2023- Takvask av yttertak.

Garasje

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	28	45		0	880 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Propcloud (PropCloud er en digital eiendomsplattform.)	Eiet

Adresse

Lærer Johnsens vei 3

Hjemmelshaver

Wassenaar Jeltje Froukje, Peters Lucas Johannes
Stefanus Maria

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Stathelle i Bamble kommune, hovedsakelig bestående av småhusbebyggelse. Det er normal nærhet til skole, barnehage og lokale servicetilbud. Området har forbindelse til nærliggende sentra og videre vegforbindelse mot Grenlandsområdet.

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

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, prydbukser og hekk. Asfaltert adkomst til boligen.

Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasjen anvendes til parkering av bil og oppbevaring.

Byggeår

1987

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - ytterligere beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Garasjen er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Integrert garasje på 39 m².

Garasjen er oppført på støpt fundament mot grunn og yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfalset trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltrikum betongtakstein.

Bygget er utstyrt to leddporter med elektronisk portåpner og ytterdør av tre. Det er ikke installert elbillader i garasjen.

Garasjen fremstår i normalt god stand. Det ble avdekket en del fuktskjolder ved vegg mot boligen. Det ble imidlertid registrert fuktskjolder på innvendig vegg i overgang mot boligen. Observasjonen indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen på dette området. Omfang og årsak til fuktpåvirkningen kunne ikke fastslås ved visuell befaring alene. Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere for å avklare årsak, omfang og eventuelt behov for tiltak. For øvrig ble det ikke registrert vesentlige avvik med behov for tiltak.

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	09.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	09.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	10.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	10.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.02.2026	
2	02.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.