

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hellebergveien 44 , 3960 STATHELLE

 BAMBLE kommune

 gnr. 22, bnr. 147

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 22307-1064

Referansenummer: WL9979

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
Uavhengig Takstingeniør
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 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 strakstiltak 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.



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.

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 konstruksjonsmessig i normalt god stand. Det er imidlertid avdekket enkelte bygningsdeler som krever umiddelbare tiltak. Videre bemerkes det at enkelte elementer har passert eller nærmer seg normal forventet levetid, og det må derfor påregnes behov for vedlikehold og eventuelle utbedringer i tiden fremover. For øvrig vises det til nærmere beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget står på støpt såle og fundament mot grunn. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjon, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Boligen har nyere trevinduer med 2-lags energiglass, produsert i 2025.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags energiglass, produsert i 2017.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2003.
Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass, produsert i 1984.
Boligen har terrassedør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 1984.
Boligen har skyvedør i PVC (plast) med 3-lags energiglass, produsert i 2016.
Boligen har ytterdør av tre med 2-lags energiglass, produsert i 2017.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige profilerte trefyllingsdører med 3-speil.
Innvendige profilerte lettdører med 3-speil.
Innvendige slette trefyllingsdører med glass.

GULV:

Underetasje: Flis i entré, gang/hall, bad og wc-rom, vinylbelegg i en bod og vaskerom, støpt dekke og laminat i øvrige rom.
1. Etasje: Flis på bad, parkett i øvrige rom.

VEGGER:

Underetasje: Malt betong i bodene, trepanel på ett soverom og i hall, strietapet og slette overflater i øvrige rom.
1. Etasje: Malt strietapet på kjøkken og bad, tapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Underetasje: Gipsplater i en bod og garasje, trepanel i øvrige rom.
1. Etasje: Tak-ess på bad, soverom og kjøkken, trepanel i øvrige rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom:

Vinylbelegg på gulv, slette overflater på vegger og trepanel i tak/himling.
Utslagskum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.
Opplegg til vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Bad underetasje:

Fliser på gulv, strietapet og tapet på vegger og trepanel i tak/himling.
Innredning med slette fronter, heldekkende servant og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil på vegg over servant.
Frittstående dusj med glassvegg.

Bad 1. Etasje:

Fliser på gulv, strietapet på vegger og tak-ess i tak/himling.
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.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat, med fliser på vegg over benk.
Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte i taket, integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

WC-rom:

Flis på gulv, flis og slette overflater på vegg og trepanel i tak/himling.
Veggmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

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.

OPPVARMING:

Varmekabler på vaskerom, bad, gang, entré underetasje.
Varmekabler på bad 1. Etasje.
Vedovn i stue.
Varmepumpe i trappeoppgang.
Panelovn på to soverom underetasje.

ROMHØYDE:

Underetasje: 2,23m på to soverom, 2,24m på WC-rom, bad og boder, 2,18m i øvrige rom.
1. Etasje: 2,33m på bad, 2,38m i øvrige rom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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. Hjemmelshaver opplyser om at eldre vannrør hadde lekkasje, og ble opplyst om at utvendige vann og avløpsrør bør påregnes utskiftning på sikt.

Beskrivelse av eiendommen

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

[Gå til side](#)

Det ble målt utvendig rekkverkshøyde på 0,67m, 0,73m og 0,98m, noe som er lavere enn godkjent høyde etter dagens forskriftskrav (1m). Dette gir økt risiko for fall, særlig der nivåforskjellen er stor eller barn oppholder seg. Forholdet vurderes som et sikkerhetsavvik. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstillende gjeldende krav.

Det bemerkes at yttertaket mangler snøfangere hvor dette er nødvendig. Dette medfører økt risiko for snø- og isras fra takflater hvor personer, dyr eller eiendeler kan oppholde seg. Manglende snøfangere kan også medføre skade på takrenner, beslag og konstruksjoner ved ukontrollert snøras. Det anbefales å montere snøfangere i nødvendig omfang, tilpasset takets utforming, takteking og aktuelle risikoområder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det ble fremlagt godkjente tegninger datert 18.08.1983 fra kommunens arkiver.

Ved sammenligning av godkjente tegninger og dagens bruk fremgår det at badstue er omgjort til vaskerom, vegg mellom gang og hall er fjernet for å utvide hallen, og wc-rom er fjernet for å utvide entré. Wc-rommet er i tillegg flyttet til tidligere garderobe. Disse endringene vurderes ikke som søknadspliktige bruksendringer til kommunen.

Videre fremgår det at matbod er tatt i bruk som bad og bod, samt at tidligere vaskerom og dusjrom er tatt i bruk som to boder. Disse endringene vurderes som søknadspliktige bruksendringer, og det bør derfor undersøkes nærmere om forholdene er omsøkt og godkjent av kommunen.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

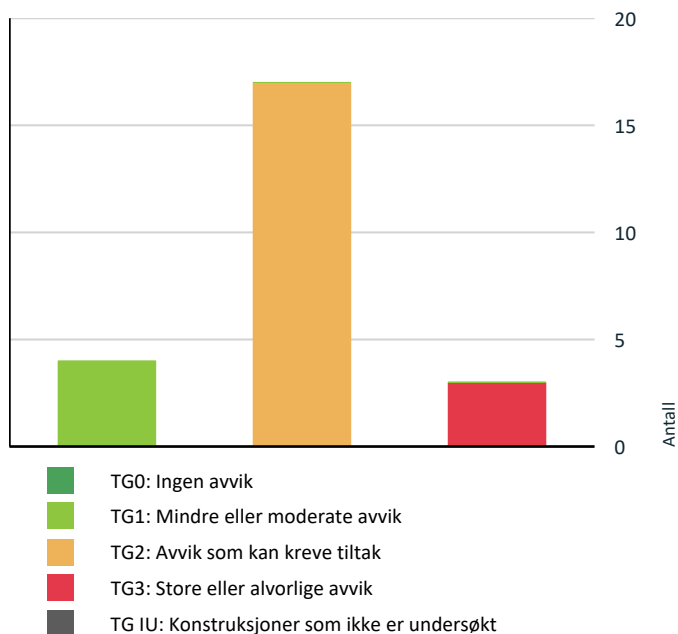
Garasje

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

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

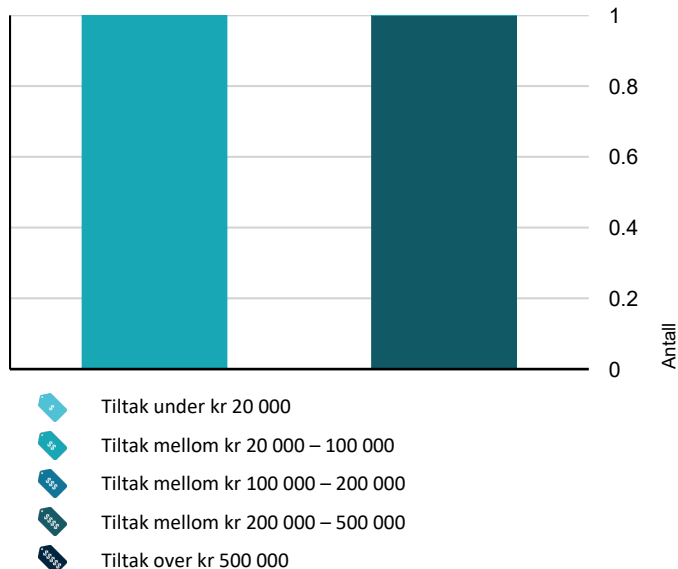
Sammendrag av boligens tilstand

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 stedvise/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen 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.

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Spesialrom > Underetasje > WC-rom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1985

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 renoverert 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 og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takets konstruksjon, takteking og skorstein er kun vurdert fra bakkenivå. 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. Det kan ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige fra bakkenivå, og som først kan avdekkes ved nærmere inspeksjon. Dette innebærer en usikkerhet knyttet til vurderingen av bygningsdelen.

Det ble ikke registrert synlige svai eller svanker i takkonstruksjonen ved utvendig besiktigelse. Ved innvendig kontroll fra kaldloft ble det registrert enkelte fuktskjolder og soppdannelser, som kan være symptomer på fuktpåvirkning fra yttertaket. Det ble også registrert manglende beskyttelse mellom takstein og takrenner, samt manglende nedløp ved ett ytterhjørne ved overbygd terrasse. Alder på yttertaket er ikke kjent, noe som gir usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid.

TG 2 vurderes grunnet fuktskjolder og soppdannelser på kaldloft, manglende beskyttelse mellom takstein og takrenner, manglende nedløp ved ytterhjørne ved overbygd terrasse, samt ukjent alder på yttertaket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Fuktskjolder og soppdannelser på kaldloft har karakter som tilsier tidligere eller periodevis fuktpåvirkning fra yttertaket. Manglende beskyttelse mellom takstein og takrenner og manglende nedløp ved ytterhjørne gir redusert bortledning av takvann.

Risiko:

Videre fuktpåvirkning kan føre til økt soppvekst og svekkelse av undertak og tilstøtende trekonstruksjoner. Mangelfull håndtering av takvann kan gi økt fuktbelastning på konstruksjoner og terreng ved bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet gir kjøper usikkerhet om yttertakets tilstand og gjenværende brukstid. Det kan medføre behov for utbedring av takdetaljer og takvannshåndtering.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å kontrollere takkonstruksjon, takteking og overgang mellom takstein og takrenner nærmere, samt etablere nedløp ved ytterhjørne ved overbygd terrasse.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttervegger er oppført som bindingsverk. Den synlige delen av konstruksjonen fremstår uten registrerte vesentlige skjevheter eller deformasjoner. Selve veggkonstruksjonen er lukket og ble ikke inspisert, da dette krever destruktive åpninger. Dette ble ikke utført på befaringsdagen.

Utvendige veggflater har malt stående tømmermannskledning. Kledningen er visuelt undersøkt på tilgjengelige og kjente utsatte steder. Det ble registrert manglende lufting i underkant av kledningen, råteskader på enkelte kledningsbord, samt manglende musetetting under hjørnekassene.

TG 2 vurderes grunnet manglende lufting i underkant av kledningen, råteskader på enkelte kledningsbord og manglende musetetting under hjørnekassene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Manglende lufting i underkant av kledningen reduserer muligheten for uttørking bak kledningen. Råteskadene har karakter som tilsier fuktpåvirkning over tid, og manglende musetetting skyldes åpninger under hjørnekassene.

Risiko:

Videre fuktpåvirkning kan føre til økt råteutvikling og redusert levetid for kledningen. Manglende musetetting kan gi økt risiko for inntrengning av mus i vegg- og takkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utskifting av skadde kledningsbord og tiltak for å bedre luftingen bak kledningen. Manglende musetetting kan medføre behov for tetting og oppfølging av eventuelle skadedyrforhold.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å skifte skadde kledningsbord, etablere tilfredsstillende lufting i underkant av kledningen og montere musetetting under hjørnekassene.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Kaldt loft har adkomst via luke på soverom i 1. etasje. Loftet ble undersøkt fra gangbart gulv. Den synlige delen av loftet fremstod tørt på befaringstidspunktet.

Det ble registrert fuktskjolder og soppdannelser i undertaket, som kan være symptomer på tidligere eller periodevis fuktpåvirkning fra yttertaket. Soppdannelser kan også oppstå som følge av kondens og begrenset ventilering på kaldloft. Det ble også registrert større fuktskjolder og soppdannelser rundt pipe. Forholdet rundt pipe er dokumentert å ha sammenheng med tidligere lekkasje samt utbedret i regi av forsikring. Skjulte feil og mangler kan forekomme i lukkede eller ikke-kontrollerbare deler av konstruksjonen.

TG 2 vurderes grunnet fuktskjolder og soppdannelser i undertaket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Fuktskjolder og soppdannelser i undertaket har karakter som tilsier tidligere eller periodevis fuktpåvirkning fra yttertaket. Soppdannelser kan også skyldes kondens og begrenset ventilering på kaldloft.

Risiko:

Dersom fuktpåvirkning eller kondensforhold vedvarer, kan det føre til økt soppvekst og svekkelse av undertak og tilstøtende trekonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet gir kjøper usikkerhet om undertakets tilstand og behov for videre oppfølging.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å kontrollere taktekking og undertak nærmere, samt utbedre ventileringen av kaldloftet for å redusere risiko for kondens og videre soppdannelse.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Eldre vinduer fremstår i forventet stand, samt nyere vinduer fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader av betydning eller som har negativ innvirkning på funksjonen, med unntak av vindu i entré som ikke lot seg åpne.

Det bemerkes at vinduer er bygningsdeler med naturlig slitasje over tid og begrenset forventet levetid. Eldre vinduer har normalt svakere isolerende egenskaper enn nyere vinduer. Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes da slike forhold krever riktige lys- og temperaturforhold for å kunne avdekkes.

Det ble registrert at omramming rundt enkelte eldre vinduer ligger tett mot beslag. Dette har medført fukt- og råteskader i omrammingen.

TG 2 vurderes grunnet alder på de eldste vinduene, vindu i entré som ikke lot seg åpne, samt fukt- og råteskader i omramming rundt enkelte eldre vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Vindu i entré er malt igjen og lot seg derfor ikke åpne. Fukt- og råteskader i omramming har oppstått som følge av tett utførelse mot beslag, som reduserer uttørking og gir økt fuktbelastning.

Risiko:

Videre fuktpåvirkning kan føre til økt råteutvikling i omramming og tilstøtende materialer. Vindu som ikke lar seg åpne kan få redusert bruksmessig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring av omramming og funksjonsutbedring av vindu i entré. Eldre vinduer må påregnes å ha kortere gjenværende brukstid enn nyere vinduer.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre fukt- og råteskadet omramming, sikre tilfredsstillende avstand og utførelse mot beslag, samt utbedre vindu i entré slik at det kan åpnes. Eldre vinduer anbefales overvåket og vedlikeholdt jevnlig.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Dørene er visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Dørene fremstår i hovedsak i god stand, alder tatt i betraktning. Det ble registrert værslikt overflate på terrassedør på soverom, med tegn til fukt- og råteskader.

Dører er bygningsdeler med naturlig slitasje over tid og begrenset forventet levetid.

TG 2 vurderes grunnet alder på dørene og tegn til fukt- og råteskader på terrassedør på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Terrassedør på soverom har vært utsatt for vær- og fuktpåvirkning over tid. Dette har gitt tegn til fukt- og råteskader.

Risiko:

Videre fuktpåvirkning kan føre til økt råteutvikling og redusert funksjon i døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting av terrassedøren.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å skifte terrassedøren.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Østvendt terrasse på 59 m² med utgang fra stue og soverom. Terrassen er oppført med bjelkelag, terrassebord på gulv og rekkverk av tre. Det er i tillegg en overbygd del på 10 m², samt frittstående deler på 4 m² og 9 m².

Terrassen fremstår i hovedsak i god stand. Det ble registrert noe overflateslitasje og værpåvirket treverk som har slått seg enkelte steder. Oppbyggingen under terrassen ble ikke kontrollert grunnet manglende tilkomstmuligheter.

INNVENDIG

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i utlektet vegg under terreng for fuktmåling, i forbindelse med hulltaking til våtrom i underetasje. Det ble registrert trefuktighet på ca. 15,8 vektprosent i treverket. Målt verdi ligger i øvre sjikt av det som vurderes som akseptabelt på måletidspunktet.

Målingen gir kun et øyeblikksbilde. Forhold som dreneringens alder, tekniske utførelse og årstid for målingen kan ha betydning for fuktbelastning, levetid og videre vedlikeholdsbehov.

TG 2 vurderes grunnet fuktverdi i øvre sjikt av akseptabelt nivå i utlektet vegg under terreng.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Utlekede vegger under terreng er konstruksjoner med økt fuktrisiko, hvor fuktbelastning kan påvirkes av drenering, utvendig fuktsikring og årstidsvariasjoner.

Risiko:

Ved økt eller vedvarende fuktbelastning kan det utvikles fuktskader i treverk og lukkede konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet gir kjøper usikkerhet om videre fuktutvikling og kan medføre behov for oppfølging og vedlikehold.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig overvåkning av fuktforholdene og vedlikehold av drenering og utvendig fuktsikring for å opprettholde funksjon.



VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår, 1985, med oppgradering av tettesjikt og overflater etter vannlekkasje fra utekran i 2024. Gjeldende byggtetnisk forskrift på oppføringstidspunktet, TEK85, er lagt til grunn som referansenivå for vurderingen av rommets utførelse.

Det ble fremlagt dokumentasjon på utbedringer etter lekkasjen, utført i regi av forsikringsselskap.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater bærer preg av slitasje. Det ble registrert skruehull og avskalling fra grunnmur.

TG 2 vurderes grunnet slitasje på overflater med skruehull og avskalling fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Slitasjen har oppstått som følge av bruk og påvirkning over tid. Avskalling fra grunnmur har karakter som overflatepåvirkning i mur -/pussede flater.

Risiko:

Videre slitasje og avskalling kan føre til økt vedlikeholdsbehov på overflatene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for lokal utbedring og vedlikehold av overflater.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre skruehull og avskalling lokalt, samt følge opp overflatene med jevnlig vedlikehold.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 2mm motfall over en lengde på 1m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som regelmessig utsettes for vann. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG 3 vurderes grunnet motfall på gulv mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Gulvet er utført med motfall fra dørterskel mot sluk, noe som gjør at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluk.

Risiko:

Motfall kan føre til at vann blir stående eller ledes feil vei ved vannsøl eller lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt risiko for fuktbelastning på konstruksjoner og behov for utbedring av fallforhold.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes til sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vinylbelegg fra 2024 fungerer som membran. Sluk og klemring er av plast, og det ble registrert synlig belegg under klemring. Det ble ikke avdekket skader eller synlige svekkelser ved vinylbelegget. Vinylbelegg er likevel en bygningsdel med begrenset forventet levetid.

Det bemerkes at det mangler tilfredsstillende oppkant ved dørterskel. Dette var ikke et krav ved vaskerommets oppføringstidspunkt (1985), men ved eventuell lekkasje eller større vannbelastning kan vann renne ut i hallen.

Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.

TG 2 vurderes grunnet manglende tilfredsstillende oppkant ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Manglende oppkant ved dørterskel gjør at rommet ikke har tilstrekkelig fysisk vannstopp mot tilstøtende rom.

Risiko:

Ved lekkasje eller større vannbelastning kan vann renne ut i hallen og påvirke tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre fuktskader i tilstøtende rom dersom lekkasje eller større vannsøl oppstår.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende oppkant eller annen lekkasjesikring ved dørterskel.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hullboring i tilstøtende vegg for våtsone, da veggene er oppført av betong. Det ble foretatt overflateøk uten nevneverdige fuktverdier.

UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er et eldre våtrom som er overflateoppgradert med nyere fliser på gulv lagt over eldre vinylbelegg, malte strietapeter på vegger og oppgradert innredning. Eldre vinylbelegg fungerer som tettesjikt, men det er usikkerhet knyttet til tettesjiktets alder, tilstand og videre funksjon.

Det ble registrert manglende tettesjikt rundt rørgjennomføringer tilknyttet vann og avløp fra servant. Det ble også registrert avskalling fra grunnmur bak strietapet i dusjsone. Fall på gulv ble kontrollert, og det ble registrert motfall på 5 mm over en lengde på 1 meter fra glassvegg mot dørterskel. Forholdene tilsier at våtrommet har vesentlige funksjonsavvik med behov for utbedring.

TG 3 vurderes grunnet badets alder, usikkerhet rundt eldre vinylbelegg som tettesjikt, manglende tettesjikt rundt rørgjennomføringer, avskalling fra grunnmur i dusjsone og motfall på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Badet har alder og er overflateoppgradert uten at tettesjiktets alder, tilstand og sammenhengende funksjon er oppgradert. Manglende tettesjikt rundt rørgjennomføringer og motfall på gulv viser at våtrommet ikke har tilfredsstillende fuktsikker utførelse.

Risiko:

Vannbelastning kan føre til fuktinntrengning i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Motfall kan føre til at vann ledes feil vei og gir økt fuktbelastning utenfor definert våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdene medfører behov for omfattende utbedring av våtrommet for å sikre tilfredsstillende fuktsikring og funksjon.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales full oppgradering av våtrommet med nytt dokumentert tettesjikt, tilfredsstillende tetting rundt rørgjennomføringer og utbedring av fallforhold mot sluk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, hvor det ble avdekket fuktverdier i øvre sjiktet av hva som er akseptable fuktverdier. 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

Beskrivelse

Bad fra byggeår med overflateoppgraderinger. Gjeldende byggteknisk forskrift på oppføringstidspunktet (TEK85) er lagt til grunn som referanse. Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon for utførelsen.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Innredningen fremstår i hovedsak i god stand. Strietapet fremstår med forventet brukslitasje. Det ble registrert veggmontert toalett uten tilfredsstillende lekkasjesikring. Det ble også registrert bom under flis på innkassingen til sisternen, samt vindu plassert i våtsone.

TG 2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikring ved veggmontert toalett, bom under flis på innkassing til sisterne og vindu i våtsone.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Veggmontert toalett mangler tilfredsstillende lekkasjesikring, og bom under flis viser manglende vedheft mellom flis og underlag. Vindu i våtsone gir økt fuktbelastning på materialer og overganger som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning.

Risiko:

Ved lekkasje fra innebygget sisterne kan vann bli skjult i konstruksjonen. Bom under flis og vindu i våtsone kan gi økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdene kan medføre behov for utbedring av lekkasjesikring, lokal utbedring av flis og oppfølging av vindu i våtsone.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring ved veggmontert toalett, utbedre bom under flis og følge opp/vedlikeholde vindu i våtsone.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det ble registrert 12 mm fall over en lengde på 2 meter fra dørterskel mot sluk. Dette vurderes å være i henhold til krav etter gjeldende byggforskrift ved oppføringstidspunktet.

Overflatene fremstår for øvrig i hovedsak i god stand. Det ble registrert manglende flisoppkant rundt dusjkabinett.

TG 2 vurderes grunnet manglende flisoppkant rundt dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Manglende flisoppkant rundt dusjkabinett gir redusert fysisk avgrensning mot vannbelastning på tilstøtende gulvflater.

Risiko:

Ved vannsøl eller lekkasje fra dusjkabinett kan vann lettere spre seg til omkringliggende gulvflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for lokal utbedring for å bedre vannavgrensningen rundt dusjkabinettet.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende oppkant eller annen egnet vannavgrensning rundt dusjkabinettet.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vinylbelegg fra 1985 fungerer som membran.

Sluk og klemring er av plast, og det ble registrert synlig belegg under klemring. Det ble ikke avdekket skader eller synlige svekkelser ved vinylbelegget på befaringstidspunktet.

Det bemerkes at vinylbelegget har høy alder og har oppnådd forventet brukstid. Det er usikkerhet knyttet til tettesjiktets videre funksjon og tettedetaljer rundt sluk og overganger. Forholdet tilsier at våtrommets tettesjikt har alders- og funksjonsavvik.

Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.

TG 3 vurderes grunnet eldre vinylbelegg som tettesjikt, oppnådd forventet brukstid og usikkerhet rundt tettedetaljer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Vinylbelegget er fra 1985 og har oppnådd forventet brukstid som tettesjikt. Tettedetaljer og videre funksjon kan ikke verifiseres fullt ut ved visuell kontroll.

Risiko:

Videre bruk kan medføre økt risiko for svikt i tettesjikt og fuktinntrengning i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet medfører behov for oppgradering av tettesjiktet for å sikre våtrommets videre fuktsikring og funksjon.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å oppgradere våtrommet med nytt dokumentert tettesjikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling så nær tilstøtende vegg for våtsone som mulig, da det ikke var mulig rundt våtsone. Det ble ikke 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 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen fremstår i hovedsak i god stand. Det ble ikke registrert mekaniske skader eller slitasje av betydning på innredningen. Det ble registrert normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, samt godt avtrekk i ventilator.

Det bemerkes noe overflateslitasje og nedbøying i himling. Nedbøyingen fremstår lokalisert ved ventilator.

TG 2 vurderes grunnet nedbøying i himling ved ventilator.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Nedbøying i himling fremstår lokalisert ved ventilator og kan ha sammenheng med belastning eller innfesting i dette området.

Risiko:

Videre belastning eller mangelfull innfesting kan føre til økt nedbøying eller behov for lokal utbedring av himlingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for lokal utbedring eller forsterkning av himling ved ventilator.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å kontrollere innfesting og oppbygging ved ventilator, samt utbedre nedbøying i himling lokalt.

SPESIALROM

UNDERETASJE > WC-ROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

WC-rommet fremstår i hovedsak i god stand. Det ble registrert veggmontert toalett uten tilfredsstillende lekkasjesikring.

TG 2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikring ved veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Veggmontert toalett mangler tilfredsstillende løsning for synliggjøring eller bortledning av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterner.

Risiko:

Ved lekkasje fra innebygget sisterner kan vann bli skjult i konstruksjonen og føre til fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring av lekkasjesikring ved toalettet.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring ved veggmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er utført i kobber og er vurdert på synlige deler. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, svekkelser eller lukt av betydning fra vannrørene på befaringsdagen.

Stoppekran ble funksjonstestet og fungerte etter hensikt. Vannrør er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og begrenset forventet levetid. Forventet tid for utskifting av vannrør er normalt ca. 50 år.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er utført i PVC/plast og er vurdert på synlige deler. Det ble ikke registrert synlige tegn til svekkelser fra de synlige avløpsrørene på befaringsdagen.

Avløpsrør er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og begrenset forventet levetid. Forventet tid for utskifting av avløpsrør er normalt ca. 50 år. Det ble registrert at lufting fra avløpsanlegget føres direkte ut på loft, og det ble registrert lukt på loftet.

TG 2 vurderes grunnet avløpslufting som føres direkte ut på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Årsak:

Avløpslufteringen er ført ut på loft i stedet for å være ført til friluft over tak eller annen tilfredsstillende løsning.

Risiko:

Avløpsluftering til loft kan medføre luktproblemer og økt fuktbelastning på loftet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring av avløpslufteringen for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å føre avløpslufteringen til friluft på en fagmessig måte, eventuelt montere egnet durgoventil dersom dette vurderes som en tilfredsstillende løsning.

TC 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken, begge bad, vaskerom og WC-rom. Det registreres luftespalte i underkant av dørbled til badene.

Tilluft til øvrige deler av boligen skjer via ventiler i vinduer og vegger.

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

TC 2 Varmesentral

Beskrivelse

uft-til-luft varmepumpe er produsert i 2008. Hjemmelshaver opplyser at anlegget fungerer som forutsatt og uten kjente avvik. Det er ikke foretatt funksjonstest av varmepumpen i forbindelse med befaringen.

Varmepumper er tekniske installasjoner med naturlig slitasje over tid og begrenset forventet levetid. Forventet levetid for varmepumper er normalt ca. 12–15 år. Regelmessig vedlikehold er viktig for å opprettholde funksjon og driftssikkerhet.

TC 2 vurderes grunnet alder på varmepumpen og oppnådd forventet levetid.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Årsak:

Varmepumpen er produsert i 2008 og har oppnådd forventet levetid.

Risiko:

Videre bruk kan gi økt risiko for funksjonssvikt, redusert driftseffektivitet og behov for reparasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for service eller utskifting av varmepumpen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales regelmessig service og vedlikehold, samt å påregne utskifting.

TC 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

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.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

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.

Beskrivelse

Sikringskapp med automatsikringer, plassert i entré med 23 kurser iht oversikt.

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 rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1985 Mye av det elektriske er byttet, men det er usikkert om alt er nytt. Derfor er byggeåret brukt som grunnlag.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er utført arbeid av egeninnsats på det elektrisk anlegget i selgers eie.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:

- **Flyttet og montert stikker i stue.**
- **Remontering av elektrisk anlegg på wc og vaskerom. Gjort gjenbruk av stikk, bryter og lamper.**
- **Stikk til vaskemaskin og tørketrommel er ny, gjenbruk av eks kurs.**
- **Fast koblet vvb på bryter, eks kurs.**
- **Det er skiftet til automatsikringer samt nytt sikringskap i 2009.**

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, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 Undersøkelsen er ikke gjort av en elektriker, og vurderingen er derfor overordnet. Det anbefales å få en elektriker til å gjennomføre en grundig el-kontroll for å avdekke eventuelle feil og behov for utbedringer.

TOMTEFORHOLD

TC 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er registrert tegn til sviktende drenering og fuktsikring i underetasje. Det ble påvist forhøyede fuktverdier i konstruksjonene, samt større forekomster av kalk- og saltutslag på berørte overflater.

Drenering og utvendig fuktsikring er bygningsdeler med begrenset forventet levetid. Forventet levetid for drenering er normalt ca. 30 år, og dreneringen har passert forventet levetid.

TG 2 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier i konstruksjonene, kalk- og saltutslag i nedre deler av grunnmur og drenering som har passert forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Kalk- og saltutslag i nedre deler av grunnmuren har karakter som tilsier fukttoppsug fra grunnen. Drenering og fuktsikring har passert forventet levetid og kan ha redusert funksjon.

Risiko:

Videre fuktbelastning kan føre til økte fuktverdier, mer salt-/kalkutslag og økt nedbrytning av overflater og tilstøtende materialer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring av drenering, fuktsikring og berørte overflater.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å følge med på fuktutviklingen, utbedre berørte overflater ved behov og påregne oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring.

TC 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenteringen er ikke undersøkt da den ligger under bakken. Det ble ikke observert tydelige tegn til større setninger, som løse fliser eller andre forhold som tilsier vesentlige bevegelser i bygget på befaringsdagen.

Grunnmur er oppført med lettklinkerblokker. Det ble registrert sprekker i grunnmuren som indikerer bevegelser. Det ble også registrert synkehull enkelte steder på utvendig asfalt, noe som kan indikere bevegelser i grunnen. Omfang og årsak til forholdene kan ikke fastslås nærmere uten ytterligere undersøkelser.

TG 2 vurderes grunnet sprekker i grunnmur og synkehull i utvendig asfalt, som kan indikere bevegelser i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Sprekkene i grunnmuren og synkehull i utvendig asfalt har karakter som kan være forenlig med bevegelser i konstruksjonen eller grunnen.

Risiko:

Videre bevegelser kan føre til økt sprekkeutvikling i grunnmur og ytterligere deformasjoner i utvendige terrengflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Forholdet gir kjøper usikkerhet om videre utvikling og kan medføre behov for utbedring dersom sprekke eller synkehull utvikler seg.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å følge med på sprekkutvikling og synkehull, samt få grunnmur og grunnforhold nærmere vurdert av fagperson dersom forholdene øker i omfang.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengfallet er vurdert visuelt. Mot gressplen fremstår terrenget med mangelfullt fall bort fra konstruksjonen. Terreng rundt byggverk bør ha fall utover fra grunnmur/ringmur for å lede overflatevann bort fra konstruksjonen og redusere unødig fuktbelastning.

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

TG 2 vurderes grunnet mangelfullt terrengfall og risiko for økt fukt påvirkning mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Terreng mot gressplen har mangelfull helling bort fra konstruksjonen, noe som kan føre til at overflatevann blir liggende eller ledes mot grunnmur.

Risiko:

Ved nedbør og snøsmelting kan mangelfullt terrengfall gi økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og behov for tiltak på terreng og fuktsikring.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å justere terrenget slik at overflatevann ledes bort fra konstruksjonen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

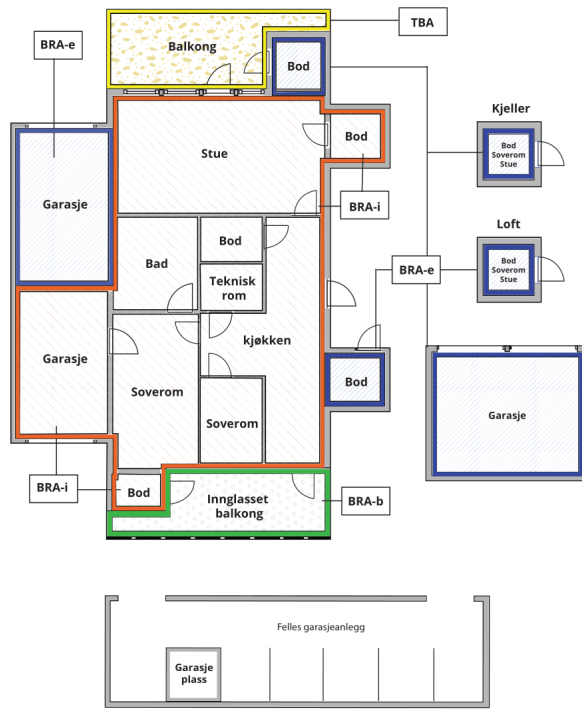
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	82			82	
1. Etasje	88			88	
SUM	170				
SUM BRA	170				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, hall, to soverom, vaskerom, bad, wc-rom, fire boder		
1. Etasje	Stue, spisestue, kjøkken, ett soverom, bad		

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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det ble fremlagt godkjente tegninger datert 18.08.1983 fra kommunens arkiver.

Ved sammenligning av godkjente tegninger og dagens bruk fremgår det at badstue er omgjort til vaskerom, vegg mellom gang og hall er fjernet for å utvide hallen, og wc-rom er fjernet for å utvide entré. Wc-rommet er i tillegg flyttet til tidligere garderobe. Disse endringene vurderes ikke som søknadspliktige bruksendringer til kommunen.

Videre fremgår det at matbod er tatt i bruk som bad og bod, samt at tidligere vaskerom og dusjrom er tatt i bruk som to boder. Disse endringene vurderes som søknadspliktige bruksendringer, og det bør derfor undersøkes nærmere om forholdene er omsøkt og godkjent av kommunen.

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- Skiftet til automatsikringer og montert nytt sikringssskap.
- 2023- Overflatebehandlet ett soverom i 2. Etasje.
- 2024- Utbedret vaskerom i 1. Etasje etter lekkasje fra utekran.
- 2025- Det er lagt nytt gulv og ny tapet i stue/spisestue.
- 2025- Satt inn to nye vinduer i spisestue.
- 2025- Overflatebehandlet trapp og gang i 1. Etasje.
- 2025- Satt inn ny innvendig dør mellom entré og gang 1. Etasje.
- 2025- Satt inn ny vedovn i stue 2. Etasje.
- 2025- Montert nye vindskybord utvendig.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	20			20	
SUM	20				
SUM BRA	20				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	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. Trappeshull 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 godkjenning 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.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da garasjen ble byggemeldt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	22	147		0	817.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hellebergveien 44

Hjemmelshaver

Klausen Annette Bechmann, Klausen Stian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde ved Krabberødstrand/Stathelle i Bamble kommune. Området består i hovedsak av frittliggende småhusbebyggelse. Det er kort avstand til lokale servicefunksjoner, skole- og barnehagetilbud samt øvrige sentrumsfunksjoner på Stathelle og Brotorvet. Området har også forbindelse mot Langesund, E18 og øvrige deler av Grenland.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

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

Skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og gjerder. Asfaltert adkomst til bygget.

Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasjen anvendes til parkering av bil og oppbevaring.

Byggeår

1985

Kommentar**Standard**

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

Vedlikehold

Garasjen er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Integrert garasje.

Garasjen står på støpt fundament mot grunn og grunnmur av lettklinkerblokker. Yttervegger er oppført av bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med aluminiumsplater.

Isolert leddport med elektronisk portåpner

Innvendig dør i tre.

- Det er montert elbil-lader på garasjeveggen mot boligen.

Garasjen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige avvik som kan indikere skader eller øvrige svekkelser.

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
Kommunalinformasjon	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	
2	15.05.2026	

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 funksjonsprøving 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 fuktinnhold 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.