

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Gangveien 26, 3960 STATHELLE

 BAMBLE kommune

gnr. 25, bnr. 684, snr. 6

Andelsnummer 5696

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 06.02.2025

Rapportdato: 24.02.2025

Oppdragsnr.: 22464-1005

Referansenummer: MP5137

Autorisert foretak: JL TAKST AS

Vår ref:



Medlem av

NITO



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

JL Takst AS

JL Takst AS er et frittstående takstfirma som bygger på høy faglig integritet og solid erfaring fra byggebransjen. Jeg har over 15 års erfaring med alt fra restaurering av eldre bygg til oppføring av moderne eneboliger og flermannsboliger, inkludert tradisjonelle byggeteknikker og spesialiserte løsninger som maskinlaftet tømmer.

Som tømmer og byggingeniør kombinerer jeg nøyaktighet med effektivitet for å levere grundige og objektive rapporter som gir trygghet i store beslutninger. Mitt mål er å tilby pålitelige vurderinger og personlig oppfølging som skaper verdi for både privatpersoner og profesjonelle aktører.

Jeg setter stor pris på tilliten som følger med oppdragene mine og håper at fornøyde kunder deler sin opplevelse med andre som trenger trygge og profesjonelle taksttjenester.

Rapportansvarlig



Jon-Inge Lid

Uavhengig Takstingeniør

JLTakst@gmail.com

452 24 118



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 (<https://iverdi.no/>).

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger på bakkeplan i et boligbygg oppført i 2021, med en bruksareal (BRA) på 91 m², hvorav 86 m² er internt bruksareal. Den har en overbygd markterrasse på ca. 15 m².

Boligen har en moderne planløsning med to soverom, åpen stue- og kjøkkenløsning, bad, separat vaskerom/teknisk rom og en tilhørende sportsbod i samme etasje. Overflatene består av parkettgulv i tørre rom, fliser på bad, samt vinylbelegg i vaskerommet. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer og mekanisk avtrekk.

Leiligheten har balansert ventilasjon, vannbåren varme via radiatorer, 3-lags vinduer med utvendig skjerming på stuevinduene, og en ekstra høy balkongdør. Bygget er oppført etter TEK17-standarder og antas fundamentert på fjell/steinmasser.

Tilstandsrapporten viser generelt normal slitasje for alderen, med noen mindre estetiske avvik som riss i hjørner og knirk i parkett (Det pågår en prosess mot utbygger vedrørende knirk i parkett så dette blir utbedret). Dokumentasjon på radonsperre mangler, men det antas at boligen er bygget i henhold til forskriftene og dermed har dette. Leiligheten er en del av Solsiden Terrasse Borettslag, med adkomst via heis/trapperom. Den har tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte vinduer med 3-lags glass og aluminium beslag utvendig. Det er utvendig screens med fjernstyring på stuevinduer (funksjonstestet og virker ok)
Malt bran- og lydklassifisert inngangsdør til leiligheten, Malt balkongdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag.
Balkongdøren er ekstra høy (2.37cm fra gulv til topp av døren innvendig)
Overbygd markterrasse i impregneret trevirke ca. 15m²

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Bad har fliser på gulv og vegger, himling med aluminiumsplater og integrert vannfordelingskap for vann og vannvarmeanlegg.

Vaskerom har belegg med oppkant på gulv og malte plater på vegger og tak.

Øvrige rom har parkett på gulv og malte vegger og tak.
Parkett i samtlige rom

Største målte avvik målt i stue/kjøkken:
Målt over 2m og hele rommet - 4mm

Største målte avvik målt på hovedsoverom:
Målt over hele rommet - 3mm

Boligen er bygget etter TEK17 og skal etter forskriften utføres med

radonsperre.

Bygget har ferdigattest fra kommunen som er godkjent på bakgrunn av innsendt kontrollokumentasjon.

På bakgrunn av dette antas bygget å ha forskriftsmessig radonsperre.

Det er midlertidig ikke forelagt dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av radonsperre.

Boligen ligger i ett område hvor radonforekomsten er usikker, men områder rundt har moderat-lav grad av radonforekomst.

Malte glatte innerdører i trekarmen.

Det er dempest i dørkarmen til døren mot teknisk- /vaskerom

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Teknisk forskrift for rommet er TEK17

Teknisk-rom/vaskerom med vinylbelegg på gulv, malte vegger og tak.

Det er opplegg for vaskemaskin, ventilasjonsanlegg på veggen, boligens strømskap og betjeningspanel for brannalarm.

Malte vegger og tak

Vinylbelegg med oppkant på gulvet, 45mm fall fra top sluk til forran dør.

>1:100 fall på hele gulvet.

Plastsluk med synlig vinylbelegg under klemring.

Opplegg for vaskemaskin og ventilasjonsanlegg på veggen med betjeningspanel på siden.

Det er både avtrekk og tilluft på vaskerommet via kanaler til balansert ventilasjonsanlegg.

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er nytt (under 5 år) og det ansees som unødvendig.

Det er foretatt overfaldemålinger med håndholdt fuktsøker, uten at det kan påvises avvik i forhold til referansenivået (tørr del av rommet).

Bad

Aktuell teknisk forskrift for bad er TEK17.

Bad har flislagte vegger og gulv med himling av aluminiumsplater i tak.

Vannfordelingskap for boligens kaldt-/varmtvann samt vannbåren varme er integrert i himling på badet.

Hvite storformatfliser på vegger, aluminiumsplater i himling.

Gulvet har godt fall mot sluk i hele rommet:

30mm fall 0,8m ut fra sluk

54mm fall i hele rommet (over 1:100)

Trekantsluk montert i dusjhjørne.

Antatt smøremembran med mansjett synlig rundt sluk fra byggeår.

Baderommet har innredning med integrert servant og ett-greps blandebatter. Toalett med veggmontert sistene og dusjnise med glassvegger.

Avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg tilluft i spalte under dør.

Funksjonstestet med ett A4 ark.

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er nytt (under 5 år) og det ansees som unødvendig.

Det er foretatt overfaldemålinger med håndholdt fuktsøker, uten at det kan påvises avvik i forhold til referansenivået (tørr del av

Beskrivelse av eiendommen

rommet).

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra byggeår med profilerte fronter, integrert oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og kjøleskap. Frittstående mikrobølgeovn. Det er gjort fuktøk rundt utsatte hvitevarer med håndholdt fuktindikator uten noen funn. Mekanisk avtrekk via sentralt avtrekksanlegg. Avtrekket styres ved å åpne ett spjeld med timer. Avtrekket er funksjonstestet med ett A4 ark og det er påvist godt avtrekk. Det er også konstant avtrekk på kjøkken via balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er besikket i rørskap i taket på bad. Her er det stoppekran til varmtvannet og kaldtvann. Stoppekraner funksjonstestet og funnet ok. Det er vannmåler på varmtvann og kaldtvannssløyfe.

Eventuelt lekkasjevann vil ledes ut av luke i tak og synliggjøres på baderomsgulvet, deretter vil det ledes til sluk. Det er kun synlige innvendige avløpsrør i leiligheten som er vurdert. Avløpsrør i plast uten synlige tegn til lekkasjer på befaringstidspunktet. Stakemuligheter internt i leiligheten må eventuelt skje via sluk. God avrenning i samtlige avløp på befaringstidspunktet og det er ikke observert bevegelse i vannlås ved høy påkjenning. Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning fra Flexit. Det henger dokumentasjon på ventilasjonsaggregatet. Betjeningspanel på siden av skapet. Boligen får varmtvann fra sentral varmtvannsberedning i borettslaget. Dette er ikke vurdert da det ansees som borettslagets ansvar.

Callinganlegg med stemme og videooverføring ved inngangsdøren til leiligheten. Ringeklokke på utsiden av døren (funksjonstestet og funnet ok). Betjeningspanel for brannalarm på vegg i teknisk rom/vaskerom. Leiligheten har oppvarming via radiatorer på vegg med vannbåren varme. Betjeningspanel på vegg mellom kjøkken/bad.

400V Elektrisk anlegg med 63A hovedsikring. Det er 11 kurser i leiligheten som stemmer med fortegnelsen. Samsvarserklæring for anlegget ligger i skap. Det er sprinkelanlegg i samtlige rom, samt brannvarslere på kjøkken/stue og i gang på utsiden av soverom.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

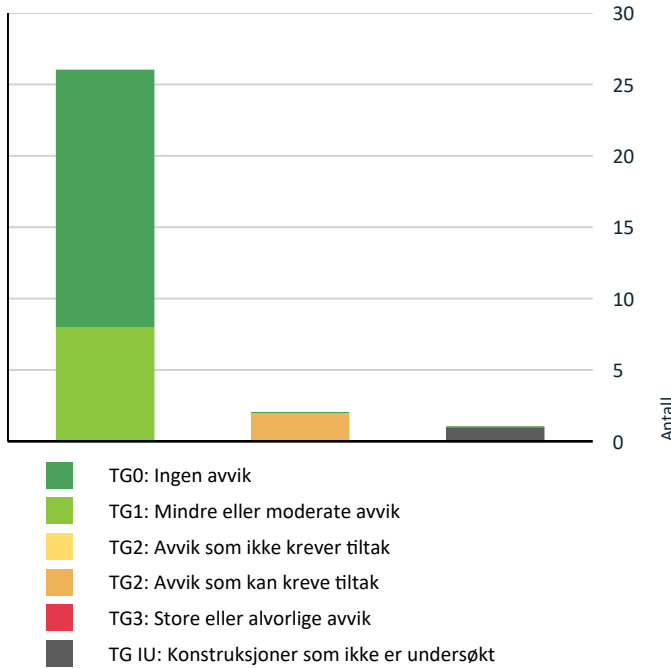
Denne vurderingen tar utgangspunkt i hvordan rommene faktisk brukes på befaringstidspunktet. Det betyr at rommenes funksjon vurderes ut fra dagens bruk, selv om byggetegninger eller tillatelser kan vise noe annet.

Tilgjengelige tegninger og dokumentasjon er kontrollert opp mot dagens situasjon. Rom kan avvike fra både godkjent bruk i kommunen og gjeldende tekniske forskrifter, uten at dette har betydning for hvordan rommet defineres i denne vurderingen.

Dersom det er avvik mellom godkjente tegninger og faktisk bruk, anbefales det å undersøke dette nærmere, for eksempel ved å kontakte kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2021

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



UTVENDIG

! TG 0 Vinduer

Malte vinduer med 3-lags glass og aluminium beslag utvendig. Det er utvendig screens med fjernstyring på stuevinduer (funksjonstestet og virker ok)



! TG 0 Dører

Leiligheten har en malt inngangsdør som er brann- og lydklassifisert. Balkongdøren er i malt tre med utvendig aluminiumsbeslag. Balkongdøren er ekstra høy (2.37cm fra gulv til topp av døren innvendig)

! TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd markterrasse i impregneret trevirke ca. 15m2



Elektrisk markise med fjernkontroll i tilknytning til terrasse

INNVEDIG

! TG 2 Overflater

Bad har fliser på gulv og vegger, himling med aluminiumsplater og integrert vannfordelingsskap for vann og vannvarmeanlegg.

Vaskerom har belegget med oppkant på gulv og malte plater på vegger og tak.

Øvrige rom har parkett på gulv og malte vegger og tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er små sprekker (riss) i flere hjørner og i overgangen mellom tak og vegg i stuen. Dette vurderes til tilstandsgrad 2 (TG2) i henhold til NS3600. Overflater ellers fremstår med normal slitasje i forhold til alderen.

Inneklimaet i nye bygg er ofte ganske tørt på grunn av god ventilasjon, dette kan gjøre at materialer krymper med tid og kan føre til sprekkdannning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det må være opp til den enkelte å vurdere nødvendigheten av å utbedre avvikene da det dreier seg om estetikk.

Riss i hjørner må eventuelt fuges/fylles og overmales for å utbedre dette.



Riss i hjørne, stue



Riss i hjørne, soverom



Riss mellom vegg/tak

Etasjeskille/gulv mot grunn

Parkett i samtlige rom

Største målte avvik målt i stue/kjøkken:
Målt over 2m og hele rommet - 4mm

Største målte avvik målt på hovedsoverom:
Målt over hele rommet - 3mm

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist knirk i parkettgulvet spesielt i stue/kjøkken, TG2 sette på grunn av dette.

Knirk i parkettgulv er påvist på områder hvor lengderetningen på parketten strekker seg over større avstander, dette kombinert med tørt innneklima i nye bygg er antageligvis årsaken til knirk (bevegelse i parketten).

Selve overflaten på gulvet fremstår med normal slitasje i forhold til alder

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det må være opp til den enkelte å vurdere nødvendigheten av å utbedre avvikene da det dreier seg om estetikk og egne preferanser.

Bevegelse i parketten på grunn av endringer i temperatur og luftfuktighet, kan i verste fall føre til små åpninger i skjøtene, men dette ble ikke observert under befaringen.

Det opplyses av eier at knirk i parketten er ett kjent fenomen i blokkene og at dette er under behandling/utbedring (Trolig garantiasak mot utbygger).

Radon

Boligen er bygget etter TEK17 og skal etter forskriften utføres med radonsperre.

Bygget har ferdigattest fra kommunen som er godkjent på bakgrunn av innsendt kontrolldokumentasjon.

På bakgrunn av dette antas bygget å ha forskriftsmessig radonsperre. Det er midlertidig ikke forelagt dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av radonsperre.

Boligen ligger i ett område hvor radonforekomsten er usikker, men områder rundt har moderat-lav grad av radonforekomst.



Innvendige dører

Tilstandsrapport

Malte glatte innerdører i trekammer.
Det er dempest i dørkarmen til døren mot teknisk- /vakserom

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell teknisk forskrift for bad er TEK17.
Bad har flislagte vegger og gulv med himling av aluminiumsplater i tak.
Vannfordelerskap for boligens kaldt-/varmtvann samt vannbåren varme er integrert i himling på badet.



ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Hvite storformatfliser på vegger, aluminiumsplater i himling.

ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet har godt fall mot sluk i hele rommet:
30mm fall 0,8m ut fra sluk
54mm fall i hele rommet (over 1:100)

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Trekantsluk montert i dusjhjørne.
Antatt smøremembran med mansjett synlig rundt sluk fra byggeår.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet har innredning med integrert servant og ett-greps blandebatteri. Toalett med veggmontert sisterne og dusjnische med glassvegger.



Løsning for synliggjøring av lekkasjevann fra sisterne. Sisternen har inspeksjonsmulighet via trykknapp.

ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg tiluft i spalte under dør.
Funksjonstestet med ett A4 ark.



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er nytt (under 5 år) og det ansees som unødvendig.
Det er foretatt overfalte målinger med håndholdt fuktsøker, uten at det kan påvises avvik i forhold til referansenivået (tørr del av rommet).



ETASJE > VASKEROM

Generell

Teknisk forskrift for rommet er TEK17

Teknisk-rom/vaskerom med vinylbelegg på gulv, malte vegger og tak.
Det er opplegg for vaskemaskin, ventilasjonsanlegg på veggen, boligens strømskap og betjeningspanel for brannalarm.



ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Overflater vegger og himling

Malte vegger og tak

ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Overflater Gulv

Vinylbelegg med oppkant på gulvet, 45mm fall fra top sluk til forran dør.
>1:100 fall på hele gulvet.



45mm fall fra top sluk



45mm fall 1,42m fra sluk

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig vinylbelegg under klemring.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjiktet, men bygget har ferdigattest fra 2021 og og dermed er det utført uavhengig kontroll av våtrom.
Vår oppmerksom på at en slik kontroll kan basere seg på stikkprøver slik at ikke alle bad i ett bygg er kontrollert.



Vinylbelegg klemt under ring

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin og ventilasjonsanlegg på veggen med betjeningspanel på siden.

Tilstandsrapport



Opplegg for vaskemaskin

ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Ventilasjon

Det er både avtrekk og tilluft på vaskerommet via kanaler til balansert ventilasjonsanlegg.



Avtrekk ved dør, tilluft på andre siden av rommet ved aggregat.

ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er nytt (under 5 år) og det ansees som unødvendig.
Det er foretatt overfalte målinger med håndholdt fuktsøker, uten at det kan påvises avvik i forhold til referansenivået (tørr del av rommet).



Det er gjort overflatesøk med håndholdt fuktmåler uten målt avvik i forhold til referansenivå i rommet (tørr sone)

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 0 Overflater og innredning

Kjøkken fra byggeår med profilerte fronter, integrert oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og kjøleskap. Frittstående mikrobølgeovn. Det er gjort fuktsøk rundt utsatte hvitevarer med håndholdt fuktindikator uten noen funn.



Fuktsøk under kjøkkenvask



Fuktsøk rundt utsatte hvitevarer uten noen funn.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 0 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via sentralt avtrekksanlegg. Avtrekket styres ved å åpne ett spjeld med timer.

Avtrekket er funksjonstestet med ett A4 ark og det er påvist godt avtrekk.

Det er også konstant avtrekk på kjøkken via balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



Avtreksrør i skapet er uten skader.



Påvist godt sug i avtrekk



Avtrekk fra balansert ventilasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannledninger er besiktiget i rørskap i taket på bad. Her er det stoppekran til varmtvannet og kaldtvann. Stoppekraner funksjonstestet og funnet ok. Det er vannmåler på varmtvann og kaldtvannssløyfe.

Eventuelt lekkasjevann vil ledes ut av luke i tak og synliggjøres på baderomsgulvet, deretter vil det ledes til sluk.



Vannskap i tak med kursfortegnelse

! TG 1 Avløpsrør

Det er kun synlige innvendige avløpsrør i leiligheten som er vurdert. Avløpsrør i plast uten synlige tegn til lekkasjer på befaringstidspunktet. Stakemuligheter internt i leiligheten må eventuelt skje via sluk. God avrenning i samtlige avløp på befaringstidspunktet og det er ikke observert bevegelse i vannlås ved høy påkjenning.



Avløp i plast under servant på bad



Avløp i plast under kjøkkenbenk

! TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning fra Flexit. Det henger dokumentasjon på ventilasjonsaggregatet. Betjeningspanel på siden av skapet. Borettslaget står for innkjøp/bytte av filter i anlegget 2 ganger pr. år jfr. Siste årsmelding fra borettslaget.

Tilstandsrapport



Betjeningspanel på siden av ventilasjon

! TG IU Varmtvannstank

Boligen får varmtvann fra sentral varmtvannsberedning i borettslaget.
Dette er ikke vurdert da det ansees som borettslagets ansvar.

! TG 0 Andre installasjoner

Callinganlegg med stemme og videooverføring ved inngangsdøren til leiligheten.

Ringeklokke på utsiden av døren (funksjonstestet og funnet ok).
Betjeningspanel for brannalarm på vegg i teknisk rom/vaskerom.



Callinganlegg inne i leiligheten



Betjeningspanel brannvarsler

! TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten har oppvarming via radiatorer på vegg med vannbåren varme.

Betjeningspanel på vegg mellom kjøkken/bad.



Styring for vannbåren varme i tak på bad.



Stor radiator i stue under vindu



Betjeningspanel til vannbåren varme



Mindre radiator i stue under vindu

Tilstandsrapport

! TG 0 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

400V Elektrisk anlegg med 63A hovedsikring.
Det er 11 kurser i leiligheten som stemmer med fortegnelsen.
Samsvarserklæring for anlegget ligger i skap.

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.
2021 I henhold til samsvarserklæring og sluttkontroll
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Bolig med ny installasjon i 2021.
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?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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? Sjekke 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 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?
Nei

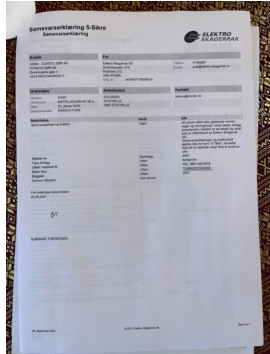
Generell kommentar

Selger har ikke bodd i leiligheten og har dermed ikke inngående kjennskap til det elektriske anlegget.
Undertegnede har ikke el-faglig kompetanse og kan således ikke uttale seg om eventuelle avvik ved anlegget og forholder seg til fremlagt og kontrollert dokumentasjon og setter tilstandsgrad basert på dette iht. standarden.

Kursfortegnelse

Sluttkontroll

Tilstandsrapport



Samsvarserklæring

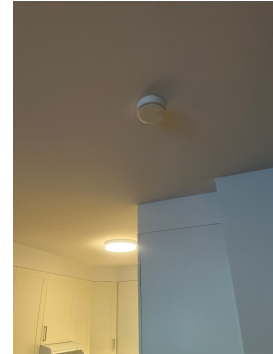
! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er sprinkelanlegg i samtlige rom, samt brannvarslere på kjøkken/stue og i gang på utsiden av soverom.

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



Brannslukningsapparat merket 2021 inne på vaskerom



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

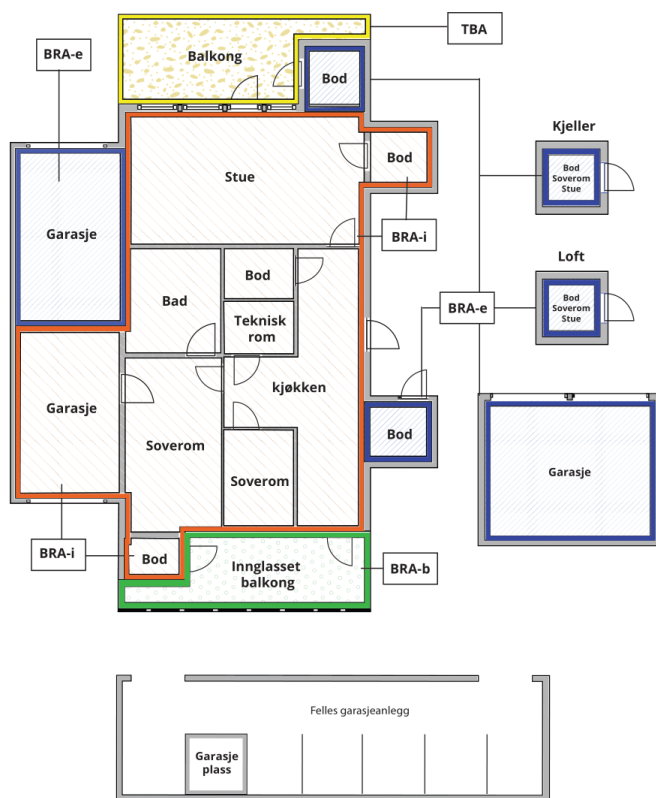
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	86	5		91	15
SUM	86	5			15
SUM BRA	91				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2, Entré, Vaskerom	Bod	

Kommentar

Arealer er målt opp etter NS3940:2023 og BRA er avrundet til nærmeste m² i henhold til matematiske avrundingsregler. Det er brukt håndholdt lasermåler av typen Leica Disto X3 og man må regne med noe avvik som kan skyldes målemetoden.

For en helt nøyaktig oppmåling av arealer bør det benyttes 3D-scan med laser eller liknende, kombinert med kontrollmåling med lasermåler.

BRA-e er bod på 5m² som tilhører leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Denne vurderingen tar utgangspunkt i hvordan rommene faktisk brukes på befaringstidspunktet. Det betyr at rommenes funksjon vurderes ut fra dagens bruk, selv om byggetegninger eller tillatelser kan vise noe annet.

Tilgjengelige tegninger og dokumentasjon er kontrollert opp mot dagens situasjon. Rom kan avvike fra både godkjent bruk i kommunen og gjeldende tekniske forskrifter, uten at dette har betydning for hvordan rommet defineres i denne vurderingen.

Dersom det er avvik mellom godkjente tegninger og faktisk bruk, anbefales det å undersøke dette nærmere, for eksempel ved å kontakte kommunen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Selger har ikke bodd i leiligheten og har ikke inngående kunnskap om eventuelle håndverkstjenester som er utført i senere tid. Bygget er relativt nytt og fremstår for undertegnede som uendret fra ferdigstillingstidspunktet.



Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	86	5

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.
S-rom består av bod på 5m2.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2025	Jon-Inge Lid	Takstingeniør
	Stine Berg	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	25	684		6	5640 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gangveien 26

Hjemmelshaver

Solsiden Terrasse Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
104/SOLSIDEN TERRASSE BORETTSLAG	925670596	104	Skien boligbyggelag	Berg Toril

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

5696

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på bakkeplan i etablert boligområde med blokkbebyggelse ved Brotorvet på Stathelle.

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.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Eksisterer Ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Oppdraget er et salg via fullmektig/dødsbo og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til gjeldende forskrifter og beste praksis for taksering og tilstandsvurdering. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner, enkle funksjonstester og tilgjengelig dokumentasjon per befaringstidspunktet. Skjulte feil, mangler eller konstruksjonsmessige forhold som ikke er synlige uten destruktive inngrep, omfattes ikke av denne rapporten.

Opplysninger fra eier, forvalter eller andre kilder er lagt til grunn der relevant, men er ikke verifisert utover det som fremgår av rapporten. Beregninger og målinger er utført med hensiktsmessige verktøy, men mindre avvik kan forekomme.

Rapporten gir en uavhengig vurdering av boligens tilstand, men er ikke en garanti for at det ikke kan oppstå skader eller avvik etter befaringen. Kunden oppfordres til å sette seg grundig inn i rapportens innhold og eventuelt innhente ytterligere undersøkelser ved behov.