

Tilstandsrapport



Enebolig



Hellestvedtveien 32, 3965 HERRE



BAMBLE kommune



gnr. 4, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 222 m² BRA-i: 171 m²



Befaringsdato: 07.05.2025

Rapportdato: 04.06.2025

Oppdragsnr.: 18885-2661

Referansenummer: ID1762

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød

Vår ref:



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jan T. Eriksrød

Uavhengig Takstingeniør

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig består av en eldre laftet bolig oppført ca. 1900 og tilbygget og modernisert i flere tidsperioder. Nåværende eier kjøpte boligen i 2011.

Eldre bolig er oppført i laftet tømmer med mindre krypkjeller. Utvendig fasader består av stående trepanel. Sadlet plassbygget takverk tekkes med betong takstein. Boligens vinduer består av 3-lags isolerglass vinduer. Grunnmur i betong med sparestein og gråstein mur. Etasjeskille er i trebjelkelag med sponplater/gulvbord som bærende gulv. Pipe oppført i murt teglstein tilkoblet to ildsteder.

Innvendige overflater består av parkett, laminat, gulvbord og fliser på gulvflater. Tapet og panel på veggflater. Malt panel og takplater i himlinger. Våtrom har belegget på gulvflater.

Våtromsplater og malt panel på veggflater.

Boligen inneholder entre, kjøkken, stue, bad, vaskerom, toalettrom, 2 soverom og bod i 1. etasje. Entre og bad/vaskerom i 1. etasje til leilighet i 2. etasje.

Gang, kjøkken stue, vaskerom, 2 soverom, sove alkove og toalettrom i 2. etasje.

Mindre kryperom med adkomst fra dør i grunnmur.

Se forøvrig beskrivelse i rapport.

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

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens taktekking består av krum betong takstein skiftet 2021. Undertak med papp membran med lekter og sløyfer. Observert fra bakkenivå ble det ikke registrert mangler eller skader.

Normal levealder for undertak/papp membran og krum betong takstein er 45 til 60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Takrenner og nedløp i lakkert stål. Nedløp ført til terreng. Takrenner og beslag skiftet når taktekke er omlagt 2021. Snøfangere etablert mot oppholdssoner.

Helbeslått pipe.

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av laftet tømmer i eldre del og tradisjonelt isolert bindingsverk i tilbygget del/fløy og 2. etasje. Utvendig tekkes med stående trepanel/rustikk panel.

Innvendig overflater består av plater/tapet og malt panel.

Ingen tegn til skader eller mangler ble registrert. Yttervegger etterisolert med 50 til 70 mm isolasjon når ny fasadepanel er etablert 2018.

Laft med høy alder. Erfaringsmessig har eldre laft ofte skader i lafte knuter og i bunnsvill langs grunnmur. Dette er kun mulig å kontrollere med destruktive inngrep. TG 2 settes derfor her.

Eldre fasadepanel på vestvegg på fløybygning. Værslitt panel. TG 2.

Fasader er sist malt i 2022.24 i følge eier.

Deler av fasader mot vest etablert teglstein.

Takkonstruksjonen består av plassbygget sadlet takverk bærende på

yttervegg og innervegg.

Konstruksjonen er en lukket konstruksjon og en forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep. Kun mindre horisontal del er inspisert fra luke i himling. Ingen tegn til kondens eller lekkasjer ble registrert. Undertak med over og underligger. Innblåst isolasjon over fløybygning.

Det anbefales og tilleggsisolering resterende del av loft som ett energisparende tiltak.

Boligens vinduer består av 3-lags isolerglass vinduer skiftet 2011.

Vinduer med rammer og karm i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon.

Malt entredør skiftet de senere år. To-fløya balkongdør i stue til hage

skiftet 2011. En-fløya balkongdør i 2. etasje til terrasse skiftet 2011.

Balkongdør med rammer og karm i PVC. Dører med isoler glass.

Dører fyller sin funksjon.

Boligen har etablert balkong over entre i 1. etasje. Gulv tekkes med

papp membran og tremmegulv i impregnerer trevirke. Rekkverk i

malt trevirke. Adkomst til balkong fra soverom.

Ukjent alder på papp membran. Antatt fra 2011. Ukjent hvordan

konstruksjonen er ventilert med underliggende rom.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av parkett, laminat, teppe og belegget på gulvflater. Tapet, MDF panel og panel på veggflater. Malt panel og malt plater i himlinger. Bad har belegget på gulvflater med malt tapet på veggflater.

De fleste flater nylig malt de senere år. Potensielle kjøpere bør selv vurderer nødvendige oppgraderinger på overflater.

Etasjeskille i tradisjonelt trebjelkelag. Gulvbord og Sponplater som bærende gulv. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom.

Målt med laser ble ca. 15-30 mm avvik registrert på overflater.

Vurderes som normalt sett med tanke på alder og datidens

byggemåte.

Radonmålinger bør utføres.

Pipe oppført i murt teglstein med to løp. Ildsted/vedovn etablert i stue 1. etasje og 2. etasje. Ukjent tilstand på innvendig pipeløp.

Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

Boligen har etablert kryperom med adkomst fra luke/dør i

grunnmur. Grunn består av betongplate på grunn. Vegger i murverk

og gråstein mur. Himling består av stubbelofts bord. Ved bruk av

fuktmåler i trevirke ble ingen høye/unormale fuktverdier målt i

trevirke. Ca 14 til 16 vektprosent trevirke ble målt. Det anbefales på

generelt grunnlag å etablere mekanisk avtrekk i kryperom.

Kun deler av kryperom har inspeksjons mulighet.

Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Furu

trinn. Trapp fyller sin funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom til 2. etasje

Bad/vaskerom i 1. etasje til leilighet i 2. etasje har etablert belegget på

gulvflater med våtromsplater på veggflater. Det er montert

innredning med servant med ett-hånds armatur, opplegg til

vaskemaskin og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av el-ventil i

vegg. Sluk består av plastsluk type Joti. Varmekabel i gulvflater.

Målt med laser ble fall til sluk registrert. flomkant etablert rundt

vegg og døråpning, eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.

Gulvflater har etablert vinylbelegget med oppkant på vegg. Sluk består

av plast sluk.

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i

Beskrivelse av eiendommen

våtsoner.

Bad

Bad i 1.etasje har etablert belegg gulvflater med oppkant på vegg. Våtromsplater på veggflater. Det er montert innredning med servant med ett-hånds armatur og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Sluk består av plastsluk type Joti. Varmekabel i gulvflater. Bra fall til sluk. TG settes på grunn av alder (25 år). Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

Vaskerom

Vaskerom har belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Malt panel på veggflater. Det er montert opplegg til vaskemaskin. Ventilasjon består ventil i vegg. Vaskerom fyller sin funksjon, men er ikke bygget i henhold til dagens krav. TG 3 settes derfor her. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av hvite profilerte dør og skuffronter i type IKEA. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Avtrekk til kokemuligheter ført ut over tak. Røranlegg i kobber vannrør. Innredning skiftet på 2000 tallet. Avtrekk over kokemuligheter ført ut over tak. Kjøkkeninnredning består av heltre eik profilerte dør og skuffronter. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Våtromsplater mellom skaper. Avtrekk til kokemuligheter ført ut i vegg. Kobber vannrør i til innredning. Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 2.etasje har etablert gulvmontert toalett og mindre innredning med servant Det er montert belegg på gulvflater. Malt panel på veggflater. Toalettrom mangler ventilasjon. Toalettrom har etablert gulvmontert toalett og servant på vegg. Ventilasjon består av ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige synlige vannrør er i kobber. Innvendige synlig avløpsrør er i plast og noe soil. Synlig i kjeller. Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene. Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene. Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år. Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år. Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år. Normal levetid for plast avløpsrør 50 år. Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år. Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50. Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år. Boligen har etablert mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Ventiler i vegg i oppholdsrom.

Boligen har etablert varmepumpe i stuer.

VV tank på 300 liter etablert i bod/fløy.

El-anlegget har 50 ampere hovedsikringer med manuelle og automatiske sikringer etablert. El-anlegget er oppgradert de senere år. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen.

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.

Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er etablert på løsmasser.

Boligen har ikke etablert noen rom under terreng. Drenering er ikke etablert. Eventuelt eldre teglrør.

Grunnmur etablert i gråsteinsmur og betong med sparestein. Ingen tegn til store sprekker eller skader ble registrert. Grunnmur fyller sin funksjon, men obs på alder.

Terreng rundt boligen er flatt.

I følge eier er vann og avløpsnett skiftet til kommunalt nett i 2011.

Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest. Inntaksledning i plast med el-kabler.

Anlegget kun funksjonstest et og visuelt kontrollert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke innhentet.

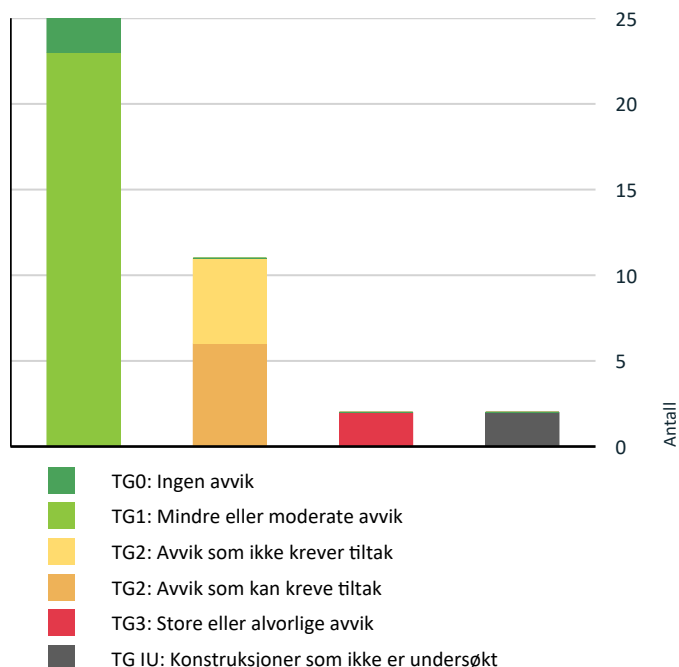
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke innhentet.

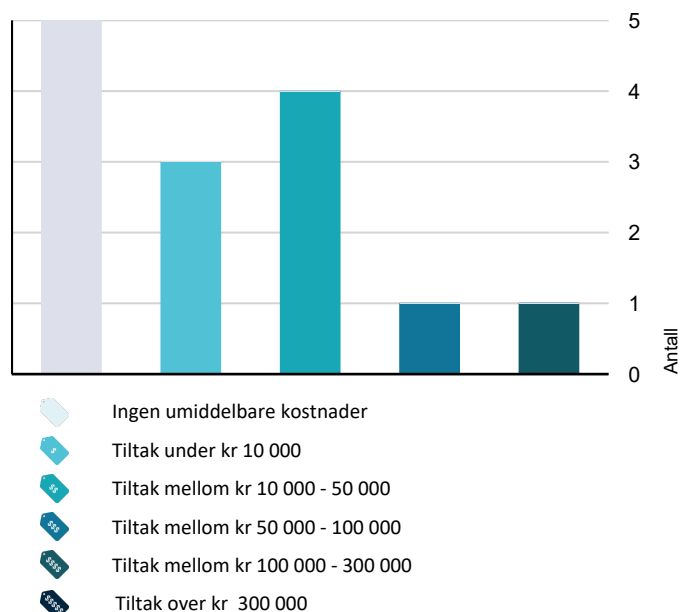
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

! Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1900

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligens taktekkning består av krum betong takstein skiftet 2021. Undertak med papp membran med lekter og sløyfer. Observert fra bakkenivå ble det ikke registrert mangler eller skader. Normal levealder for undertak/papp membran og krum betong takstein er 45 til 60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Årstall: 2021



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i lakkert stål. Nedløp ført til terreng. Takrenner og beslag skiftet når taktekke er omlagt 2021. Snøfangere etablert mot oppholdssoner. Helbeslått pipe.

Årstall: 2021

Veggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av laftet tømmer i eldre del og tradisjonelt isolert bindingsverk i tilbygget del/fløy og 2.etasje. Utvendig tekket med stående trepanel/rustikk panel. Innvendig overflater består av plater/tapet og malt panel. Ingen tegn til skader eller mangler ble registrert. Yttervegger etterisolert med 50 til 70 cm isolasjon når ny fasadepanel er etablert 2018. Laft med høy alder. Erfaringsmessig har eldre laft ofte skader i lafte knuter og i bunnsvill langs grunnmur. Dette er kun mulig å kontrollere med destruktive inngrep. TG 2 settes derfor her. Eldre fasadepanel på vestvegg på fløybygning. Værslitt panel. TG 2. Fasader er sist malt i 2022.24 i følge eier. Deler av fasader mot vest etablert teglstein.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eldre fasadepanel fløybygning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av plassbygget sadlet takverk bærende på yttervegg og innervegg. Konstruksjonen er en lukket konstruksjon og en forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep. Kun mindre horisontal del er inspisert fra luke i himling. Ingen tegn til kondens eller lekkasjer ble registrert. Undertak med over og underligger. Innblåst isolasjon over fløybygning. Det anbefales og tilleggisolering resterende del av loft som ett energisparende tiltak.

Årstall: 1900

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Boligens vinduer består av 3-lags is90lerglass vinduer skiftet 2011. Vinduer med rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Malt entredør skiftet de senere år. To-fløya balkongdør i stue til hage skiftet 2011. En-fløya balkongdør i 2-etasje til terrasse skiftet 2011. Balkongdør med rammer og karm i PVC. Dører med isoler glass. Dører fyller sin funksjon.

Årstall: 2011

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert balkong over entre i 1.etasje. Gulv dekket med papp membran og tremmegulv i impregnerer trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Adkomst til balkong fra soverom. Ukjent alder på papp membran. Antatt fra 2011. Ukjent hvordan konstruksjonen er ventilert med underliggende rom.

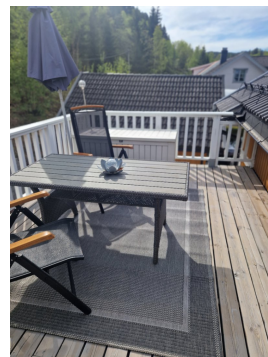
Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av parkett, laminat, teppe og belegg på gulvflater. Tapet, MDF panel og panel på veggflater. Malt panel og malt plater i himlinger. Bad har belegg på gulvflater med malt tapet på veggflater.

De fleste flater nylig malt de senere år. Potensielle kjøpere bør selv vurderer nødvendige oppgraderinger på overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tradisjonelt trebjelkelag. Gulvbord og Sponplater som bærende gulv. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom. Målt med laser ble ca. 15-30 mm avvik registrert på overflater. Vurderes som normalt sett med tanke på alder og datidens byggemåte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Radonmålinger bør utføres.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Pipe oppført i murt teglstein med to løp. Ildsted/vedovn etablert i stue 1. etasje og 2. etasje. Ukjent tilstand på innvendig pipeløp.
Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Innsetning av nytt innvendig røykrør bør beregnes på sikt.



! TG IU Kryp kjeller

Boligen har etablert kryperom med adkomst fra luke/dør i grunnmur. Grunn består av betongplate på grunn. Vegger i murverk og gråstein mur. Himling består av stubbelofts bord. Ved bruk av fuktmåler i trevirke ble ingen høye/unormale fuktverdier målt i trevirke. Ca 14 til 16 vektprosent trevirke ble målt. Det anbefales på generelt grunnlag å etablere mekanisk avtrekk i kryperom.
Kun deler av kryperom har inspeksjons mulighet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

TG 2 på grunn av alder. Spor etter borebille. Ukjent om dette fremdeles er aktivt. Obs på deler som ikke er inspisert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Erfaringsmessig har kryperom høy skadefrekvens. Om mulig bør det etableres inspeksjons mulighet i det deler som mangler mulighet til inspeksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Innvendige trapper

Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Rakkverk i malt trevirke. Furu trinn. Trapp fyller sin funksjon.

Årstall: 1900



! TG 1 Innvendige dører

Innerdører består av hvite fyllingsdører skiftet de senere år og eldre malt finer dører av ukjent alder. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Bad i 1.etasje har etablert belegg gulvflater med oppkant på vegg. Våtromsplater på veggflater. Det er montert innredning med servant med ett-hånds armatur og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Sluk består av plastsluk type Joti. Varmekabel i gulvflater. Bra fall til sluk.

TG settes på grunn av alder (25 år).

Årstall: 1990

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerom har belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Malt panel på veggflater. Det er montert opplegg til vaskemaskin. Ventilasjon består ventil i vegg. Vaskerom fyller sin funksjon, men er ikke bygget i henhold til dagens krav. TG 3 settes derfor her.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM TIL 2.ETASJE

Generell

Bad/vaskerom i 1.etasje til leilighet i 2.etasje har etablert belegg på gulvflater med våtromsplater på veggflater. Det er montert innredning med servant med ett-hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Sluk består av plastsluk type Joti. Varmekabel i gulvflater.

Årstall: 2011



1.ETASJE > BAD/VASKEROM TIL 2.ETASJE

! TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert våtromsplater på veggflater. Malt himling.

Årstall: 2011

1.ETASJE > BAD/VASKEROM TIL 2.ETASJE

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater Gulv

Målt med laser ble fall til sluk registrert. flomkant etablert rundt vegg og døråpning, eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.

Årstall: 2011

1.ETASJE > BAD/VASKEROM TIL 2.ETASJE

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvflater har etablert vinylbelegg med oppkant på vegg. Sluk består av plast sluk.

Årstall: 2011

1.ETASJE > BAD/VASKEROM TIL 2.ETASJE

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert innredning med servant med ett-hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og tett dusjkabinett

Årstall: 2011

1.ETASJE > BAD/VASKEROM TIL 2.ETASJE

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av el-ventil i vegg.

Årstall: 2011

1.ETASJE > BAD/VASKEROM TIL 2.ETASJE

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

Årstall: 2011

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av heltre eik profilerte dør og skuffronter. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Våtromsplater mellom skaper. Avtrekk til kokemuligheter ført ut i vegg. Kobber vannrør i til innredning.

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

2.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av hvite profilerte dør og skuffronter i type IKEA. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Avtrekk til kokemuligheter ført ut over tak. Røranlegg i kobber vannrør. Innredning skiftet på 2000 tallet.



2.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut over tak.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har etablert gulvmontert toalett og servant på vegg. Ventilasjon består av ventil i vegg.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 2.etasje har etablert gulvmontert toalett og mindre innredning med servant. Det er montert belegget på gulvflater. Malt panel på veggflater. Toalettrom mangler ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Ventilasjon bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige synlige vannrør er i kobber. Innvendige synlig avløpsrør er i plast og noe soil. Synlig i kjeller.
Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene.
Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene.
Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år.
Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.
Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år.
Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.
Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.
Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.
Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Ventilasjon

Boligen har etablert mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Ventilert i vegg i oppholdsrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Varmesentral

Boligen har etablert varmepumpe i stuer.

Årstall: 2017

TG 1 Varmtvannstank

VV tank på 300 liter etablert i bod/fløy.

Tilstandsrapport



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.

El-anlegget har 50 ampere hovedsikringer med manuelle og automatiske sikringer etablert. El-anlegget er oppgradert de senere år. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen.

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.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Tiltak må beregnes når våtrom oppgraderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert.

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

Tilstandsrapport

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er etablert på løsmasser.

Årstall: 1900

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Boligen har ikke etablert noen rom under terreng. Drenering er ikke etablert. Eventuelt eldre teglør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur etablert i gråsteinsmur og betong med sparestein. Ingen tegn til store sprekker eller skader ble registrert. Grunnmur fyller sin funksjon, men obs på alder.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er flatt.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

I følge eier er vann og avløpsnett skiftet til kommunalt nett i 2011. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest. Inntaksledning i plast med el-kabler. Anlegget kun funksjonstest et og visuelt kontrollert.

Årstall: 2011



Synlig PEL/plast i kjeller til inntaksledning.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2010

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje har etablert betongplate på grunn. Vegger i bindingsverk. Utvendig tekket med stående trepanel. Sadlet takverk tekket med krum betong takstein. Takrenner i lakker stål og plast. Garasje har etablert leddporter i trevirke med el-åpner. Innvendige etablert gipsplater.

Utvendig trapp til loftsrom på endevegg. Loft med mulighet til lagring.

Garasje fyller sin funksjon, men merknad på noe gjenstående arbeider. Garasje er kun enkelt beskrevet.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

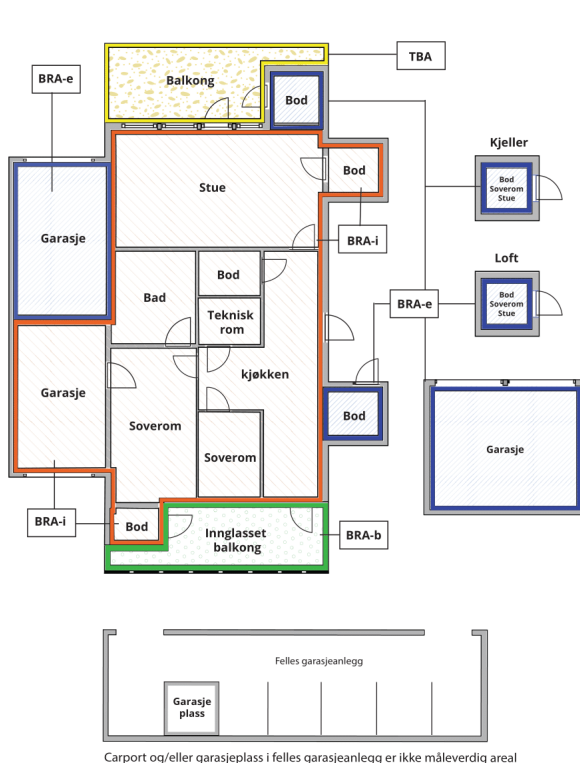
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	96	12		108			108
2.Etasje	75			75	12	3	78
SUM	171	12			12	3	186
SUM BRA	183						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, Gang 2, Kjøkken, Stue, Bad, Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Bod, Bad/vaskerom til 2.etasje, Toalettrom	Bod 2	
2.Etasje	Gang, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Toalettrom, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke innhentet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takstein, renner og beslag skiftet 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje		39		39			39
Loft						17	17
SUM		39				17	56
SUM BRA	39						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke innhentet.

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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	171	12
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Knut Asle Berntsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	4	8		0	600.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Hellestvedtveien 32							
Hjemmelshaver							
Berntsen Knut Asle							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne bolig er beliggende på Herre i Bamble kommune. God beliggenhet med gangavstand til nærbutikk. Nærområdet er bestående av tett bolig bebyggelse bestående av eneboliger. Flott utsikt over nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flatt tomt bebygget med beskrevet bolig og frittliggende dobbel garasje. Pent opparbeidet grøntareal med romslig gårdsplass belagt med belegningsstein. Delvis inngjerdet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 750 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger av eier på befaring	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette 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 sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ID1762>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon