

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Linaaes gate 12, 3970 LANGESUND

 BAMBLE kommune

 gnr. 106, bnr. 440

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m<sup>2</sup> BRA-i: 196 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.12.2024

Rapportdato: 02.01.2025

Oppdragsnr.: 18885-2441

Referansenummer: QJ6306

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød

Vår ref:



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

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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 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 byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er en frittliggende enebolig/villa med areal over to etasjer + kjeller og loft oppført 1930. Boligen er oppført med følgende byggemåte:

Grunnmur i betong og gråsteinsmur etablert på fjell. Yttervegger i tradisjonelt reisverk/bindingsverk tekket utvendig med stående trepanel/vekselpanel fra byggeår. Boligens vinduer består av enkle vinduer med vare vinduer. Plassbygget takverk med mansard tak tekket med glasert teglstein fra byggeår. Takrenner i sink. Innvendige overflater består av gulvbord, belegg og teppe på gulvflater. Tapet og malt panel på veggflater. Panel og trekt strie/malt med rosetter i himlinger. Våtrom med vinylbelegg og fliser på gulvflater. Baderomsplater og tapet på veggflater. Boligen har etablert pipe i teglstein tilkoblet 2 ildsteder. Innvendige overflater generelt lite oppgradert de senere år. Boligen inneholder entre/gang, kjøkken, stue, spisestue, bad og soverom/kontorrom i 1.etasje. Gang, 4 soverom og bad i 2.etasje. Kotter langs yttervegger. Uinnredet kjellerrom med boder.

Se for øvrig 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 inneklime, isolasjon, lyd og krav til våtrom er strengere en de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

## Enebolig - Byggeår: 1930

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekket består av krum glasert teglstein antatt fra byggeår. Undertak med eldre papp membran og rupanel. Det er ikke avdekket brekkasje eller manglende takstein på befaringsdagen.

Taktekke med utgått levetid. Utskiftning må beregnes innen kort tid (1-5 år).

Takrenner og nedløp i sink fra byggeår. Nedløp ført til terreng. Takrenner og beslag må beregnes skiftet når taktekke omlegges.

Den bærende konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll, men består trolig av reisverk (plank med dobbel not og fjær). Utvendig tekket med stående trepanel (vekselpanel) antatt fra byggeår. Utvendig belistning med profiler rundt dører og vinduer.

Med tanke på byggeår er konstruksjonen ikke isolert i hulrom. Fasadepanel malt sist 2023. Fasadepanel fremstår stedvis med noe vær slitasje. Spesielt sør og nordvegg. Se bilder. TG 2 settes derfor her.

Boligens takkonstruksjon består av plassbygget sadlet takverk med Mansard tak. Takverk har etablert takoppløft mot øst. Konstruksjonen er bærende på yttervegg og innervegg. Undertak av trevirke/over og underligger med papp membran. Adkomst til loftsrom fra stige i gang. Eldre del isolert horisontalt med 15 cm isolasjon. Deler av konstruksjonen har etablert skrå himlinger. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom skråhimlinger. Ingen tegn til kondens eller lekkasjer ble registrert.

Det anbefales på generelt grunnlag og tilleggs isolere loft som ett energisparende tiltak.

Boligen vinduer består stort sett av enkle vinduer med vare vinduer fra byggeår. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer med utgått levetid.

Utskiftning må beregnes. TG3.

Enkle kjeller vinduer fra byggeår. Vinduer med utgått levetid. TG 3.

Malt to-fløya entredør fra byggeår med glass. En-fløya dør fra stue til balkong. Rammer og karmen i trevirke. Dører med høy alder og synlig slitasje. TG 2.

En-fløya terrassedør fra soverom i 2.etasje til balkong skiftet 2024. TG 1.

Boligen har etablert tilbygget terrasser. Etablert med pilarer til grunn og opphengt i vegg. Adkomst fra stue og soverom. Gulv med membran. Rekkverk i malt trevirke. Membran med ukjent alder. Merknad på høyde rekkverk (85 cm) Nåtidens krav er 100 cm. Rekkverk malt 2023.

TG 2 på grunn av alder og slitasje.

Adkomst trapp i betong.

Trappe sluse i betong til kjeller. Trappe sluse tekket med kjellerlem i trevirke.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Gulvflater tekket med gulvbord, belegg og teppe. Veggflater med tapetserte flater på plater og malt panel. Betong flater i kjeller. Himlinger i malte plater, panel og strekt strie/malt med rosetter i stuer.

Generelt lite oppgradert på Innvendige overflater de senere år. Tiltak må beregnes. Potensielle kjøpere bør selv vurderer nødvendige oppgraderinger på overflater.

Etasjeskille er oppført i trekonstruksjon (trebjelkelag). Gulvbord som bærende gulv. Isolasjon i hulrom består trolig av koks/slag stedvis. Gulvflater med avvik på overflater (25 mm). Avvik vurderes som normalt med tanke på alder og datidens byggemåte.

Gulv i kjeller består av betongplate på grunn. Pipe er oppført i murt teglstein. To ildsteder er etablert til pipe. Sotluke etablert i kjeller. Ildsted og pipe har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

Med tanke på alder har pipe trolig høy slitasje i innvendig pipeløp.

Rom i kjeller består av tradisjonelt kjellerrom/boder. Gulv i betong. Vegger i murverk. Panel i himling. Rom funksjonell til lagring. Ønskes rom brukt til varig opphold må tiltak beregnes.

Alle flater består av murverk. Faren for store fuktskader vurderes som liten.

Trapp til kjeller i trevirke. Trapp er bratt å gå i og har lav høyde til Etasjeskille. Trapp mellom 1.etasje og 2.etasje i malt trevirke. Trapper fyller sin funksjon.

Innerdører består av speildører fra byggeår. Dører med varierende alder. Stedvis tiltak må beregnes.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

## Bad

Bad i 1.etasje har etablert fliser på gulv med oppkant på vegg. Tapet på veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, dusjkabinett og servant med armatur. Bad oppgradert på overflater antatt på 1970 tallet. Sluk består av plastsluk. Gulv har fall til sluk. Ventilasjon består av ventil i himling. Nytt dusjkabinett etablert 2024. Bad med utgått levetid. Oppgradering må beregnes. Bad har våtsone mot yttervegg og vegger i plank. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på bad.

## Bad

Bad i 2.etasje har etablert belegg på gulv med oppkant på vegg. Våtromsplater på veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, dusjkabinett og innredning med servant med ett-hånds armatur. Bad oppgradert på overflater antatt på 1970 tallet. Sluk består av plastsluk. Gulv har fall til sluk. Ventilasjon består av ventil i himling. Bad med utgått levetid. Oppgradering må beregnes. Bad har våtsone mot yttervegg og vegger i plank. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på bad.

[Gå til side](#)

## KJØKKEN

Kjøkkeninnredning består av hvite profilerte dør og skuff-fronter i heltre antatt skiftet på 1990 tallet. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Ventilator med kullfilter. Kjøkken fremstår i med synlig slitasje, men fyller sin funksjon. Avtrekk over kokemuligheter med kullfilter.

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Beskrivelse av eiendommen

Vannrør i kobber til kjøkken. Plast og soil avløpsrør. Anlegget med varierende alder. Rørarbeider utført av autorisert firma. Tiltak må beregnes når kjøkken og våtrom oppgraderes. 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 blandebatterier 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. Ventilasjon består av ventiler i vegg. Mekanisk avtrekk fra kjøkken. Varmepumpe etablert i stue. VV tank på 200 liter etablert i kjeller fra 1990. Sikringsskap med automatsikringer. Ledningsnett og strømskap oppgradert de senere år. 50 amper inntaks sikring. Samsvarserklæring innhentet på utført el-arbeider fra 2009. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befarung av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Tiltak må beregnes når overflater, våtrom og kjøkken oppgraderes. Røykvarsler og brannsluknings apparat etablert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er etablert på fjell. Med tanke på alder har boligen ikke etablert noen form for drenering. Eventuelt eldre teglrør. Grunnmur i gråstein mur. Stedvis enkelte sprekker i murverk. Ingen synlige tegn til setninger, men normale slitasje på grunn av alder må påberegnes. Tilstandsgrad settes på grunn av alder, men grunnmur kan stå i 100 år til. Terreng rundt boligen er lett skrånende. Synlig inntaksledning i PEI til vann. Plast/PVC avløpsrør synlig i kjeller. Ukjent alder, men trolig skiftet de senere år. Ukjent om nett er skiftet helt ut til kommunalt nett. Eventuelt ta kontakt med kommune for dokumentasjon på alder og om nett er skiftet helt ut til kommunalt nett.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke innhentet/finnes ikke.

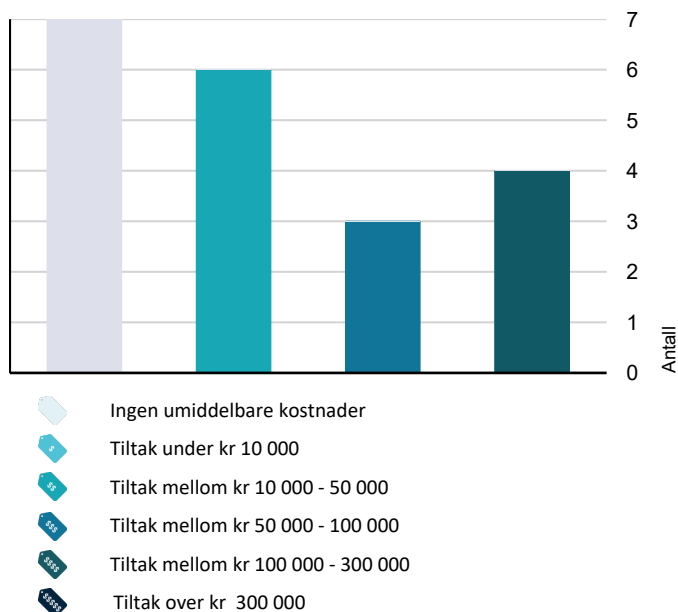
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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



# Sammendrag av boligens tilstand

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

---

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

---

  - ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

---

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

---

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

1930

### Standard

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

### Vedlikehold

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

## UTVENDIG

### ! TG 3 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking består av krum glasert teglstein antatt fra byggeår. Undertak med eldre papp membran og rupanel. Det er ikke avdekket brekkasje eller manglende takstein på befaringsdagen.

Taktekke med utgått levetid. Utskiftning må beregnes innen kort tid (1-5 år).

Årstall: 1930

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taktekke, lekter og membran må beregnes skiftet. Taktekke med utgått levetid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Glasert teglstein fra byggeår.

### ! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i sink fra byggeår. Nedløp ført til terreng. Takrenner og beslag må beregnes skiftet når taktekke omlegges.

Årstall: 1930

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendige beslag har uttetheter.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Beslag må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### ! TG 2 Veggkonstruksjon

Den bærende konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll, men består trolig av reisverk (plank med dobbel not og fjær). Utvendig tekket med stående trepanel (vekselpanel) antatt fra byggeår. Utvendig belistning med profiler rundt dører og vinduer.

Med tanke på byggeår er konstruksjonen ikke isolert i hulrom.

Fasadepanel malt sist 2023.

Fasadepanel fremstår stedvis med noe vær slitasje. Spesielt sør og nordvegg. Se bilder. TG 2 settes derfor her.

Årstall: 1930

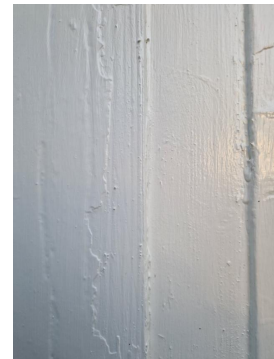
### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Værslitt fasadepanel

### ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Boligens takkonstruksjon består av plassbygget sadlet takverk med Mansard tak. Takverk har etablert takoppløft mot øst. Konstruksjonen er bærende på yttervegg og innervegg. Undertak av trevirke/over og underligger med papp membran. Adkomst til loftsrom fra stige i gang. Eldre del isolert horisontalt med 15 cm isolasjon. Deler av konstruksjonen har etablert skrå himlinger. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom skråhimlinger. Ingen tegn til kondens eller lekkasjer ble registrert.

Det anbefales på generelt grunnlag og tilleggs isolere loft som ett energisparende tiltak.

Årstall: 1930

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## ! TG 1 Vinduer - 2

To vinduer i soverom skiftet 2024 med to-lags isolerglass vinduer. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon.

Årstall: 2024

## ! TG 3 Vinduer

Boligen vinduer består stort sett av enkle vinduer med vare vinduer fra byggeår. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer med utgått levetid. Utskiftning må beregnes. TG3.

Enkle kjeller vinduer fra byggeår. Vinduer med utgått levetid. TG 3.

Årstall: 1930

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## ! TG 2 Dører

Malt to-fløya entredør fra byggeår med glass. En-fløya dør fra stue til balkong. Rammer og karmen i trevirke. Dører med høy alder og synlig slitasje. TG 2.

En-fløya terrassedør fra soverom i 2. etasje til balkong skiftet 2024. TG 1.

Årstall: 1930

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert tilbygget terrasser. Etablert med pilarer til grunn og opphengt i vegg. Adkomst fra stue og soverom. Gulv med membran. Rekkverk i malt trevirke. Membran med ukjent alder. Merknad på høyde rekkverk (85 cm) Nåtidens krav er 100 cm. Rekkverk malt 2023. TG 2 på grunn av alder og slitasje.

### Vurdering av avvik:

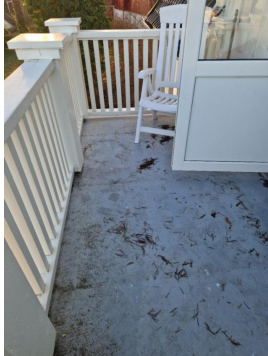
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

# Tilstandsrapport



## TG 1 Utvendige trapper

Adkomst trapp i betong.  
Trappe sluse i betong til kjeller. Trappe sluse tekket med kjellerlem i trevirke.

Årstall: 1930



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Gulvflater tekket med gulvbord, belegg og teppe. Veggflater med tapetserte flater på plater og malt panel. Betong flater i kjeller. Himlinger i malte plater, panel og strekt strie/malt med rosetter i stuer. Generelt lite oppgradert på Innvendige overflater de senere år. Tiltak må beregnes. Potensielle kjøpere bør selv vurderer nødvendige oppgraderinger på overflater.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Oppgraderinger må beregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er oppført i trekonstruksjon (trebjelkelag). Gulvbord som bærende gulv. Isolasjon i hulrom består trolig av koks/slag stedvis. Gulvflater med avvik på overflater (25 mm). Avvik vurderes som normalt med tanke på alder og datidens byggemåte. Gulv i kjeller består av betongplate på grunn.

Årstall: 1930

#### 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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 2 Pipe og ildsted

Pipe er oppført i murt teglstein. To ildsteder er etablert til pipe. Sotluke etablert i kjeller. Ildsted og pipe har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke. Med tanke på alder har pipe trolig høy slitasje i innvendig pipeløp.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

# Tilstandsrapport

Med tanke på alder har pipe høy slitasje i innvendig pipeløp. Innsetning av nytt pipeløp bør beregnes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom i kjeller består av tradisjonelt kjellerrom/boder. Gulv i betong. Vegger i murverk. Panel i himling. Rom funksjonell til lagring. Ønskes rom brukt til varig opphold må tiltak beregnes. Alle flater består av murverk. Faren for store fuktskader vurderes som liten.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Innvendige trapper

Trapp til kjeller i trevirke. Trapp er bratt å gå i og har lav høyde til Etasjeskille. Trapp mellom 1.etasje og 2.etasje i malt trevirke. Trapper fyller sin funksjon.

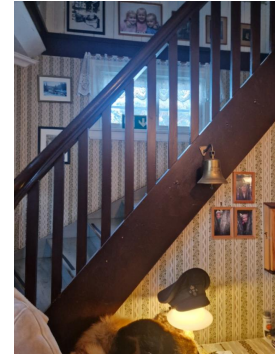
**Årstall: 1930**

### Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.



## TG 2 Innvendige dører

Innerdører består av speildører fra byggeår. Dører med varierende alder. Stedvis tiltak må beregnes.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

Bad i 2.etasje har etablert belegg på gulv med oppkant på vegg. Våtromsplater på veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, dusjkabinett og innredning med servant med ett-hånds armatur. Bad oppgradert på overflater antatt på 1970 tallet. Sluk består av plastsluk. Gulv har fall til sluk.

Ventilasjon består av ventil i himling. Bad med utgått levetid.

Oppgradering må beregnes.

**Årstall: 1970**

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har våtsone mot yttervegg og vegger i plank. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på bad.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

Bad i 1.etasje har etablert fliser på gulv med oppkant på vegg. Tapet på veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, dusjkabinett og servant med armatur. Bad oppgradert på overflater antatt på 1970 tallet. Sluk består av plastsluk. Gulv har fall til sluk.

Ventilasjon består av ventil i himling. Nytt dusjkabinett etablert 2024. Bad med utgått levetid. Oppgradering må beregnes.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har våtsone mot yttervegg og vegger i plank. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på bad.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av hvite profilerte dør og skuff-fronter i heltre antatt skiftet på 1990 tallet. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Ventilator med kullfilter. Kjøkken fremstår i med synlig slitasje, men fyller sin funksjon.

**Årstall: 1990**

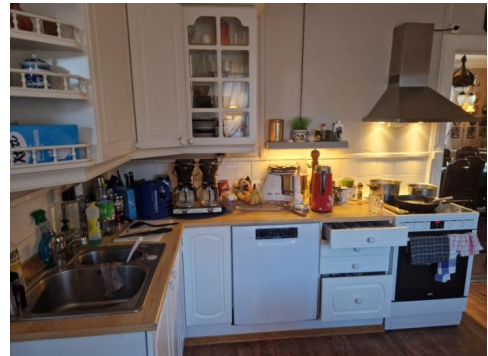
**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber til kjøkken. Plast og soil avløpsrør. Anlegget med varierende alder. Rørarbeider utført av autorisert firma. Tiltak må beregnes når kjøkken og våtrom oppgraderes. 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 varmtvannsbereeder fra 15 til 25 år. Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år. Normal levetid for kraner og blandebatterier 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

# Tilstandsrapport

- 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 utskifting av rør.

Tiltak må beregnes når våtrom og kjøkken oppgraderes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i vegg. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

## TG 1 Varmesentral

Varmepumpe etablert i stue.

**Årstall:** 2010

## TG 2 Varmtvannstank

VV tank på 200 liter etablert i kjeller fra 1990.

**Årstall:** 1990

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Ledningsnett og strømskap oppgradert de senere år. 50 amper inntaks sikring. Samsvarserklæring innhentet på utført el-arbeider fra 2009. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Tiltak må beregnes når overflater, våtrom og kjøkken oppgraderes.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2009**
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**  
**Samsvarserklæring ligger i el-skap fra 2009.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

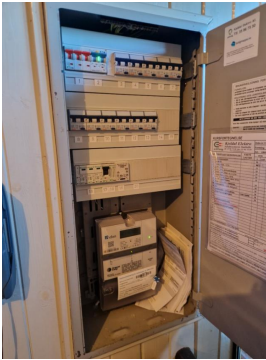
# Tilstandsrapport

Ja

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

Ja Tiltak må beregnes når overflater, våtrom og kjøkken oppgraderes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## 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 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.*

Røykvarsler og brannslukningsapparat etablert.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Boligen er etablert på fjell.

Årstall: 1930

## TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Med tanke på alder har boligen ikke etablert noen form for drenering. 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 i gråstein mur. Stedvis enkelte sprekker i murverk. Ingen synlige tegn til setninger, men normale slitasje på grunn av alder må påberegnes.

Tilstandsgrad settes på grunn av alder, men grunnmur kan stå i 100 år til.

Årstall: 1930

**Vurdering av avvik:**

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er lett skrånende.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Synlig inntaksledning i PEI til vann. Plast/PVC avløpsrør synlig i kjeller. Ukjent alder, men trolig skiftet de senere år. Ukjent om nett er skiftet helt ut til kommunalt nett. Eventuelt ta kontakt med kommune for dokumentasjon på alder og om nett er skiftet helt ut til kommunalt nett.



# Tilstandsrapport



PEL inntaksledning. Avløpsrør i plast.

# 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 garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Ekstern bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

**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

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	81			81	5
2.Etasje	60			60	5
Kjeller	55			55	
<b>SUM</b>	<b>196</b>				<b>10</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>196</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang , Kjøkken , Spisestue , Stue , Bad , Soverom/kontorrom		
2.Etasje	Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
Kjeller	Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger ikke innhentet/finnes ikke.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Malt utvendig fasader 2023.

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

	<b>P-ROM( m2)</b>	<b>S-ROM( m2)</b>
<b>Enebolig</b>	141	55

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2024	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Magne Sverre German Mofossbakke	98612026

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	106	440		0	667.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Linaaes gate 12

### Hjemmelshaver

Mofossbakke Elin Gunvor

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Frittliggende eldre Villa beliggende i Langesund/Linaaes gate i Bamble kommune. Nærområdet er bestående av frittliggende boliger/eldre villaer. Kort vei/gangavstand til Langesund sentrum med de fleste servicefunksjoner. Gangavstand til nærbutikk.

### 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

Kupert tomt bebygget med beskrevet bolig. Opparbeidet grøntareal med prydbusker og trær. Inngjerdet tomt. Tomten er bebygget med beskrevet bolig med areal over to-plan + kjeller og eldre enkel garasje.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
2 600 000	2021	Skifteoppgjør

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QI6306>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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