





# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Stoa 34, 3970 LANGESUND  
 BAMBLE kommune  
 # gnr. 106, bnr. 1108

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m<sup>2</sup> BRA-i: 124 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.04.2024

Rapportdato: 19.04.2024

Oppdragsnr.: 18885-2118

Referansenummer: MJ6848

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



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 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 byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 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 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.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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

Boligen er en frittliggende enebolig med areal over to plan + kryperom oppført 2006. Nåværende eier kjøpte boligen i 2014. Grunnmuren består av murt ringmur i lettklinkerblokker etablert på fjell. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk som er kledd utvendig med stående trepanel. Boligens takkonstruksjon består av sadlet fabrikkframstilte fagverkstoler som er teknet med betongtakstein. Takrenner og beslag består av lakkerte stålrenner. Etasjeskille er i trebjelkelag med sponplater som bærende gulv mellom 1.etasje og kjeller. Boligens vinduer består av 2-lags energiglassvinduer. Vinduer med rammer og karmen i malt trevirke. Boligen har etablert pipe i murt lettklinker elementer. Oppvarming med etablerte vedovn, panelovner og el-kabler i gulver våtrom. Innvendige overflater består av parkett, laminat og fliser på gulvflater.. Malt slette flater, malt strie og tapet på veggflater. Malt gipsplater og panel i himlinger. Våtrom med fliser på vegg og gulvflater. Boligen er tilkoblet kommunalt vann og avløpsnett. Boligen inneholder entre, gang, kjøkken, bad/vaskerom og soverom 1.etasje. Loftstue, 2 soverom, toalettrom og garderobesrom i 2.etasje.

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 brannkrav 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: 2006

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens takteking består av betongtakstein type Skarpenes fra byggeår. Undertak består av rupanel med papp membran. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekingen ser ut til å være tett. Det er ikke observert råteskader i panelbord, takbjelker eller bærende dragere. Observert fra bakkenivå ble det ikke registrert manglende eller ødelagt takstein.

Normal levealder for takstein med underlagspapp og lekter er ca. 40-60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Boligens takrenner består av lakkert stålrenner fra byggeår. Tak-hatt og pipebeslag består av helbeslått pipe.

Nedløp går til rør. Det er ikke avdekket lekkasjer fra takrenner på befaringsdagen. Takrenner og beslag fremstår i funksjonell stand.

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 15 cm isolasjon med tanke på byggeår. Ingen vesentlige feil eller mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand.

Utvendig fasader teknet med stående trepanel. Fasader med profilering rundt vinduer og dører. Bunnstokk og profilerte hjørnekasser. Kun normal slitasje ble registrert på utvendig kledning. Fasader malt 2021.

Tg 1 settes på utvendig kledning grunnet bra stand.

Takkonstruksjonen består av sadlet tak av fabrikkframstilt A-takstoler med takoppløft mot øst. Takkonstruksjonen er bærende på yttervegg og innervegg. Det ble registrert luftespalte i gesims.

På de deler av konstruksjonen som er visuelt synlig gir konstruksjonen et godt hovedinntrykk. Takkonstruksjonen er godt isolert i hht. datidens krav til isolasjon. Takkonstruksjonen er også godt ventilert i hht dagens krav til ventilering. Ingen tegn til kondensproblematikk eller utilsiktet fukt ble registrert.

Boligens vinduer består av to-lags energiglass vinduer. Vinduene med rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon.

Malt entredør med mindre glass. Dør fra loftstue til mindre balkong med glass. Rammer og karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Boligen har etablert balkong i 2.etasje med adkomst fra loftstue. Gulvbord i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke.

Det er også etablert romslig platting på grunn i 1.etasje. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater i boligen består av parkett, laminat og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert malt gips, malt strie og malt panel. I himling er det malt gipsplater og panel. På bad er det etablert fliser på vegg og gulvflater. Det ble ikke registrert noen skader eller mangler, utenom normal bruksslitasje sett med tanke på alder.

Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater. Etasjeskille består av bjelkelag. Isolasjon i hulrom består av isolasjonsmatter. Det er sponplater som bærende gulv.

Det er ikke avdekket noen unormale avvik på retninger eller overflater på etasjeskiller.

Etasjeskiller vurderes å være i god funksjonell stand.

Overflater er målt med laser måler.

Boligen har etablert kryperom. Radonsperre er ikke påkrevd.

Pipe oppført i murt lettklinker elementer. Peisovn etablert i stue. Merknad på sprekk i brannmur. Se bilde. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

Boligen har etablert kryperom med adkomst fra dør i grunnmur. Grunn består av fjell og grus.

Vegger i murt lettklinker blokker. Stubbelofterplater i himling. Kryperom har god høyde og godt kontrollert.

Ingen tegn til fuktproblematikk ble registrert.

Kryperom fyller sin funksjon.

Trapp i malt trevirke. Rekkverk i malt trevirke.

Trapp fyller sin funksjon.

Innerdører består av hvite speildører i MDF.

Karmer i malt trevirke.

## VÅTROM

### Bad

Bad har etablert fliser på gulv og fliser på veggflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med servant med ett hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjnise med glass vegg. Bad er nylig oppgradert/nytt i 2022.

Ventilasjon består av el-ventil i vegg og dør har luftespalte. Sluk er etablert i form av plastsluk.

Det er etablert fall til sluk med nedsenket gulv med spylekant i dusjnise.

Målt med laser ble fall til sluk registrert.

Nedsenket gulv i dusjnise med spylekant.

Bad har etablert smøremembran under fliser på betong gulv. Synlig mansjett i sluk. Sluk består av plast sluk. Slukrist etablert i dusjnise.

Dokumentasjon innhentet.

Bad har våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

[Gå til side](#)

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligens kjøkkeninnredning i leilighet består av hvite dør og skuffronter i foliert MDF type IKEA. Benkeplate i laminat med vaskekum i stål. Fliser mellom skaper. Integreerte hvitevarer. Avtrekk er forskriftsmessig montert til innredning med lufting ut i vegg. Merknad på synlig slitasje dør og skuffronter.

[Gå til side](#)

## SPESIALROM

Boligen har etablert toalettrom i 2.etasje. Det er montert gulvmontert toalett og servant på vegg. Ventilasjon består av ventil i himling.

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige synlige vannrør er i rør i røranlegg til våtrom og kjøkken fra byggeår. Innvendige synlig avløpsrør er i plast. Vv-tank på 200 liter er fra 2006 og står i kryperom. Røranlegg er utført av rørelegger firma.

TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.

Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Synlig avløpsrør i plast.

Ventilasjon består av ventiler i vegg og vinduer.

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

VV tank på 200 liter etablert i kryperom.

El-anlegget har 63 ampere hovedsikringer med automat sikringer. El-anlegget fra byggeår. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget. 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.

Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Fjell er synlig i kryperom og på tomten. Boligen er fundamentert på fjell.

Boligen har etablert kryperom. Drenering har kun sekundær defekt (ingen rom under terreng). Det vil alltid være fukt/Vann som trenger mellom grunnmur og fjell. Slik boligen er konstruert har dette lite betydning.

Grunnmur oppført i murt lettklinkerblokker.

Utvendig tekket med murpuss. Grunnmur fyller sin funksjon.

Terreng rundt boligen er lett skrånende.

Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett. Anlegget er kun visuelt kontrollert.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

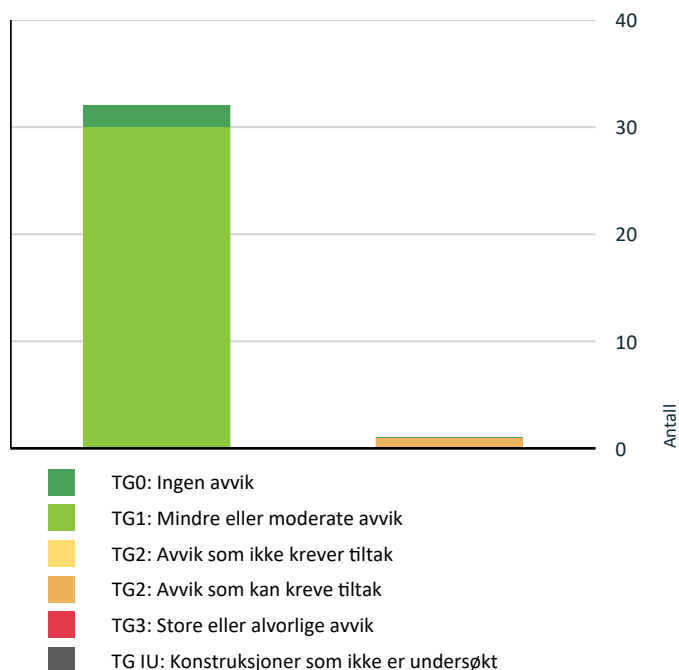
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger innhentet



# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

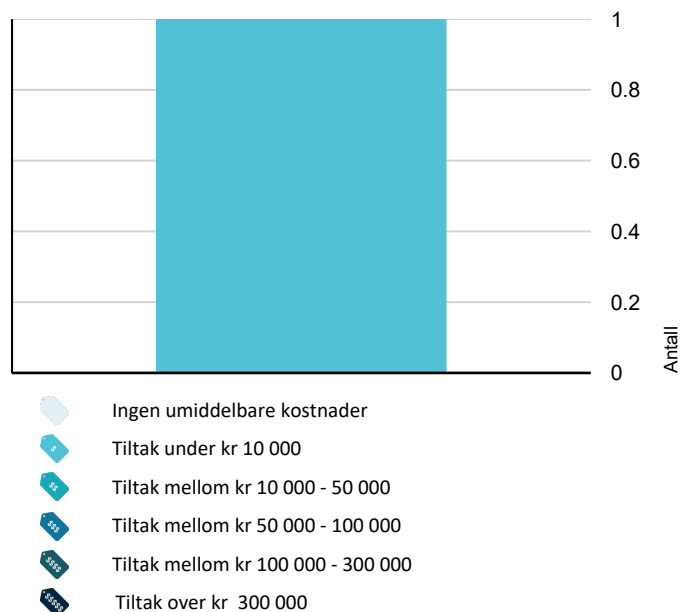
### Enebolig

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

! **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**

[Gå til side](#)

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.



# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

2006

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

Boligens taktekking består av betongtakstein type Skarpenes fra byggeår. Undertak består av rupanel med papp membran. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekkingen ser ut til å være tett. Det er ikke observert råteskader i panelbord, takbjelker eller bærende dragere. Observert fra bakkenivå ble det ikke registrert manglende eller ødelagt takstein.

Normal levealder for takstein med underlagspapp og lekter er ca. 40-60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

### Nedløp og beslag

Boligens takrenner består av lakkert stålrenner fra byggeår. Tak-hatt og pipebeslag består av helbeslått pipe. Nedløp går til rør. Det er ikke avdekket lekkasjer fra takrenner på befaringsdagen. Takrenner og beslag fremstår i funksjonell stand.

### Veggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 15 cm isolasjon med tanke på byggeår. Ingen vesentlige feil eller mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand.

Utvendig fasader tekket med stående trepanel. Fasader med profilering rundt vinduer og dører. Bunnstokk og profilerte hjørnekasser. Kun normal slitasje ble registrert på utvendig kledning. Fasader malt 2021. Tg 1 settes på utvendig kledning grunnet bra stand.

### Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen består av sadlet tak av fabrikkframstilt A-takstoler med takoppløft mot øst. Takkonstruksjonen er bærende på yttervegg og innervegg. Det ble registrert luftespalte i gesims.

På de deler av konstruksjonen som er visuelt synlig gir konstruksjonen et godt hovedinntrykk. Takkonstruksjonen er godt isolert i hht. datidens krav til isolasjon. Takkonstruksjonen er også godt ventilert i hht dagens krav til ventilering. Ingen tegn til kondensproblematikk eller utilsiktet fukt ble registrert.

### Vinduer

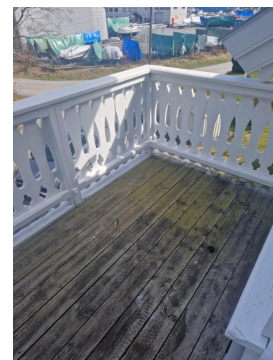
Boligens vinduer består av to-lags energiglass vinduer. Vinduene med rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon.

### Dører

Malt entredør med mindre glass. Dør fra loftstue til mindre balkong med glass. Rammer og karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert balkong i 2. etasje med adgang fra loftstue. Gulvbord i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Det er også etablert romslig platting på grunn i 1. etasje. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke.



# Tilstandsrapport

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige overflater i boligen består av parkett, laminat og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert malt gips, malt strie og malt panel. I himling er det malt gipsplater og panel.

På bad er det etablert fliser på vegg og gulvflater. Det ble ikke registrert noen skader eller mangler, utenom normal bruksslitasje sett med tanke på alder.

Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille består av bjelkelag. Isolasjon i hulrom består av isolasjonsmatter. Det er sponplater som bærende gulv. Det er ikke avdekket noen unormale avvik på retninger eller overflater på etasjeskiller. Etasjeskiller vurderes å være i god funksjonell stand. Overflater er målt med laser måler.

### TG 1 Radon

Boligen har etablert kryperom. Radonsperre er ikke påkrevd.

### TG 1 Pipe og ildsted

Pipe oppført i murt lettklinker elementer. Peisovn etablert i stue. Merknad på sprekk i brannmur. Se bilde. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.



Sprekk i murverk/brannmur.

### TG 1 Kryp Kjeller

Boligen har etablert kryperom med adkomst fra dør i grunnmur. Grunn består av fjell og grus. Vegger i murt lettklinker blokker. Stubbelofts plater i himling. Kryperom har god høyde og godt kontrollert. Ingen tegn til fuktproblematikk ble registrert. Kryperom fyller sin funksjon.



### TG 1 Innvendige trapper

Trapp i malt trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Trapp fyller sin funksjon.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige dører

Innerdører består av hvite speildører i MDF. Karmen i malt trevirke.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad har etablert fliser på gulv og fliser på veggflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med servant med ett hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjnise med glass vegg. Bad er nylig oppgradert/nytt i 2022. Ventilasjon består av el-ventil i vegg og dør har luftespalte. Sluk er etablert i form av plastsluk. Det er etablert fall til sluk med nedsenket gulv med spylekant i dusjnise.

Årstall: 2020



### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på veggflater. Malt himling. Elastikk fuge i overgang vegg-gulv og hjørner.

Årstall: 2020

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

Målt med laser ble fall til sluk registrert. Nedsenket gulv i dusjnise med spylekant.

Årstall: 2020

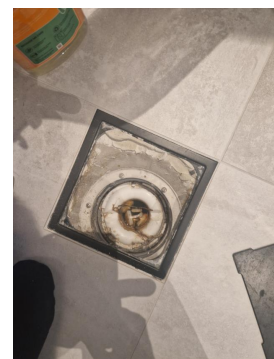
### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har etablert smøremembran under fliser på betong gulv. Synlig mansjett i sluk. Sluk består av plast sluk. Slukrist etablert i dusjnise. Dokumentasjon innhentet.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Det er montert veggmontert toalett, innredning med servant med ett hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjniseje med glass vegg.

Årstall: 2020

## 1. ETASJE > BAD

### Ventilasjon

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dør har etablert luftespalte.

Årstall: 2020

## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

Boligens kjøkkeninnredning i leilighet består av hvite dør og skuffronter i foliert MDF type IKEA. Benkeplate i laminat med vaskekum i stål. Fliser mellom skaper. Integreerte hvitevarer. Avtrekk er forskriftsmessig montert til innredning med lufting ut i vegg. Merknad på synlig slitasje dør og skuffronter.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør og skuffronter med synlig slitasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

## SPESIALROM

## 2.-ETASJE > TOALETTROM

### Overflater og konstruksjon

Boligen har etablert toalettrom i 2.etasje. Det er montert gulvmontert toalett og servant på vegg. Ventilasjon består av ventil i himling.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Innvendige synlige vannrør er i rør i røranlegg til våtrom og kjøkken fra byggeår. Innvendige synlig avløpsrør er i plast. Vv-tank på 200 liter er fra 2006 og står i kryperom. Røranlegg er utført av rørelegger firma. TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger. Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør i plast.

## ! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i vegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

## ! TG 1 Varmtvannstank

VV tank på 200 liter etablert i kryperom.



## ! TG 1 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 forenklede 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 63 ampere hovedsikringer med automat sikringer. El-anlegget fra byggeår. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringdagen.

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.  
**2020**
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?  
**Ukjent**
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, branntilløp 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## ! TG 0 Branntekniske forhold



# Tilstandsrapport

*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 bygnings sakkyndig 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 brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Fjell er synlig i kryperom og på tomten. Boligen er fundamentert på fjell.

### TG 1 Drenering

Boligen har etablert kryperom. Drenering har kun sekundær defekt (ingen rom under terreng). Det vil alltid være fukt/Vann som trenger mellom grunnmur og fjell. Slik boligen er konstruert har dette lite betydning.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført i murt lettklinkerblokker. Utvendig tekket med murpuss. Grunnmur fyller sin funksjon.

### TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er lett skrånende.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett. Anlegget er kun visuelt kontrollert.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

1950

### Kommentar

### 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.

### Beskrivelse

Enkel garasje oppført i stålkonstruksjon. Fungerer til lagring. TG 3.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$ .

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



## 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.

## 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.

## 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 bruktendret, 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.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			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	76			76	40		76
2.-Etasje	48			48	5		48
<b>SUM</b>	<b>124</b>				<b>45</b>		<b>124</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>124</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang, Kjøkken, Stue, Bad, Soverom		
2.-Etasje	Lofstue, Soverom, Soverom 2, Toalettrom, Garderobrom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger innhentet

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			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		14		14			14
<b>SUM</b>		<b>14</b>					<b>14</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>14</b>						

## Romfordeling

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

## 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	124	0
Garasje	0	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2024	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Elina Cecilie Carlsen	Kunde
	Nikolai Oliver Carlsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	106	1108		0	442.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Stoa 34

### Hjemmelshaver

Carlsen Elina Cecilie, Carlsen Nikolai Oliver

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beskrevne bolig er beliggende i Stoa i Bamble kommune. Nærområdet er bestående av frittliggende eneboliger og næringsareal/båthavn med lager av båter. Flott utsikt over nærområdet. Gode solforhold.

### 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

Lett skrånende tomt med opparbeidet grøntareal med prydbusker. Romslig opparbeidet impregnert terrasser og platting i belegningsstein på grunn. Gruset gårds plass.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 600 000	2014

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart			Gjennomgått	0	Nei
Eier		Opplysninger av eiere på befaring.	Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått	0	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

Norsk takst, 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/MJ6848>

## 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