

Tilstandsrapport



Enebolig



Gjømleåsen 21, 3970 LANGESUND



BAMBLE kommune



gnr. 29, bnr. 245

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 25.08.2025

Rapportdato: 08.09.2025

Oppdragsnr.: 18885-2796

Referansenummer: WF1813

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Jan T. Eriksrød

Uavhengig Takstingeniør

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er frittliggende enebolig med areal over to-plan oppført 1984. Boligen er etablert på fjell/oppfylte steinmasser. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med stående villmarks panel. Boligens vinduer består av stort sett av tre-lags isolerglassvinduer. Etasjeskille i trebjelkelag. Sadlet takverk tekket med krum betong takstein. Takrenner i lakkert stål. Innvendige overflater består av gulvbord, teppe, fliser og teppe på gulvflater. Tapet og panel på veggflater. Panel i himlinger. Våtrom med belegg på gulvflater og våtroms tapet på veggflater. Pipe i murt lettklinker elementer tilkoblet 2 ildsteder. Boligen inneholder vindfang, hall med trapp, vaskerom, toalettrom 2 soverom, kontorrom, boder og tilbygget garasje i underetasje. Kjøkken, stue, gang, bad og 2 soverom i 1.etasje. Se forøvrig beskrivelse i rapport.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. 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. Det vil normalt alltid kunne registrere normale symptomer på avvik fra normal standard. Det meste som følge av normal slitasje og elde på bygningselementene.

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen taktekke består av krum betong takstein skiftet 2023. Undertak med rupanel med papp membran. Fra bakkenivå ble det ikke registrert noen mangler eller skader på taktekke. Taktekke vurderes å fylle sin funksjon noen år fremover i tid. Normal levetid på betong takstein er 40 til 65 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere. Boligens takrenner består av lakkerte stålrenner skiftet når taktekke er skiftet. Tak-hatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng. Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 150 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 150 cm isolasjon i hulrom. Utvendig tekket med stående villmarks panel. Innvendig overflater består av plater/tapet og panel. Fasadepanel med stedvis mindre råteskader. Se bilder. Boligens takkonstruksjonen består av plassbygget takstoler bærende på yttervegg og dragere i limtre. Undertak med rupanel, papp membran og krum betong takstein. Konstruksjonen er bygget med lufting ved yttervegger. Synlig luftespalte ved yttervegg. Vindskier med synlig slitasje/mindre råteskader. Deler av konstruksjonen er bygget som en lukket konstruksjon/skrå himlinger. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep. Ingen tegn til kondens eller lekkasjer ble registrert. Boligens vinduer fra byggeår består av 3-lags isolerglassvinduer fra byggeår. Vinduene med rammer og karmen i malt og lakkert trevirke. Vinduer med synlig slitasje/avskaling av utvendig kitt falser og slitasje i trevirke. Vinduer fyller sin funksjon, men har fått en høy alder. TG 2 settes på grunn av alder (41 år). Utskiftninger er påregnelig.

Malt entredør og dør fra vaskerom til uteplass nylig skiftet 2024. TG 1. Balkongdør med isolerglass fra stue til terrasse fra byggeår. Dører fyller sin funksjon. Boligen har etablert balkong over boder. Gulv i betong. Rekkverk i malt trevirke. Ukjent om membran er etablert. Mindre lekkasje ble registrert i bod underetasje. Boligen har også etablert lufter terrasse mot øst. Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med dragere i front. Gulvbord og bjelker i impregneret trevirke. Rekkverk i malt trevirke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen består av gulvbord, belegg, parkett, fliser og teppe på gulvflater. På vegger er det etablert tapet og panel. I himling er det stort sett panel. På våtrom er det etablert belegg på gulvflater. Våtromstapet på veggflater. Generelt lite oppgradert på overflater de senere år. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater. Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20-25 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater som bærende undergulv i 1.etg. Gulv i underetasje består av støpte betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registrert avvik på overflater. Deler av trebjelkelag mangler panel i himling bod. Tiltak må beregnes. Boliger bygget i 1984 har typisk ikke radonduk, da dette ikke var et lovpålagt krav eller en vanlig praksis på den tiden. Krav til radonsikring i nybygg ble først innført i byggeforskriftene på 1990-tallet og ytterligere skjerpet senere (f.eks. med TEK10/TEK17). Manglende radonduk er derfor ikke et avvik fra byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet for huset. Pipe oppført i murt lettklinker elementer. Peisovn etablert i hall. Peis med innsats etablert i stue 1.etasje. Pipe og brannmur tekket med malt murruss. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke. Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Rekkverk i lakkert trevirke. Trapp fyller sin funksjon. Innvendige dører består av lakkerte furu massive fyllingsdører fra byggeår. Karmen i trevirke. Dører fyller sin funksjon. Tilbygget garasje har etablert gulv i betong. Vegger i murt lettklinker blokker. Sadlet takverk tekket med krum betong takstein. Garasje har etablert leddport i trevirke og dør til uteareal. Garasje fyller sin funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad Bad i 1.etasje har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Tapet på veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servanter med ett-hånds armatur og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av ventil i himling. Det er etablert sluk i gulv under kabinett. Sluk består av plastsluk type Joti. Bad fra byggeår. Synlig fuktskader i vegg rundt dusjkabinett (trolig fra tidligere dusj rett på vegg). Innredning med fuktskader på dør og skuffronter. Bad med utgått levetid. Oppgraderinger må beregnes. Bad fremstår med behov for oppgradering. Hulltagning ansees ikke som nødvendig.

Vaskerom

Vaskerom i underetasje har etablert belegg på gulvflater med

Beskrivelse av eiendommen

oppkant på vegg. Panel på veggflater. Det er montert opplegg til vaskemaskin, skyllekar i stål og VV tank på 200 liter. Dør fra vaskerom til uteareal. Ventilasjon består av ventil i vegg. Det er etablert sluk i gulv. Sluk består av plastsluk type Joti. Vaskerom fra byggeår. Vaskerom fyller sin funksjon, men har fått en høy alder. TG 3 settes derfor her. Vaskerom har vegger/våtsone mot yttervegg og vegger i murverk. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i vaskerommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligens kjøkkeninnredning består av profilerte heltre dør og skuffronter type Sivesind kjøkken. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i stein/granitt med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper. Integrert hvitevarer. Kjøkkeninnredning skiftet de senere år. Innvendige overflater på kjøkkenet består av belegget på gulv, tapet på veggflater og panel i himlinger. Innredning mangler avtrekksvifte.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i kobber med plastkappe til baderom, vaskerom og kjøkken. Plast avløpsrør. Inntaksledning i plast/PEL i vaskerom med stoppekran. Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje. 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. Ventilasjon består av ventiler i yttervegg. Varmepumpe etablert i stue. VV tank på 200 liter etablert i vaskerom skiftet 2024. 63 Amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer fra byggeår. El-skap etablert i gang. El-kabel i gulvflater baderom. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøper, 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. El-kontroll utført 2025 av Kjeldal elektro. Brannvarsler og brannslukningsapparat etablert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold består av oppfylt steinmasser på fjell. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser. Boligen har ikke etablert noen rom under terreng. Drenering har kun sekundær effekt. Boligen er etablert på oppfylt steinmasser, noe som i seg selv er meget godt drenerende. Grunnmur i murt lettklinker blokker. Utvendig etablert malt murpuss. Grunnmur fyller sin funksjon. Noen mindre sprekker ble registrert. Terreng rundt boligen er flatt. Vann og avløpsrør fra byggeår. Anlegget er kun visuelt kontrollert og

funksjonstestet. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett og servant ved funksjonstest.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

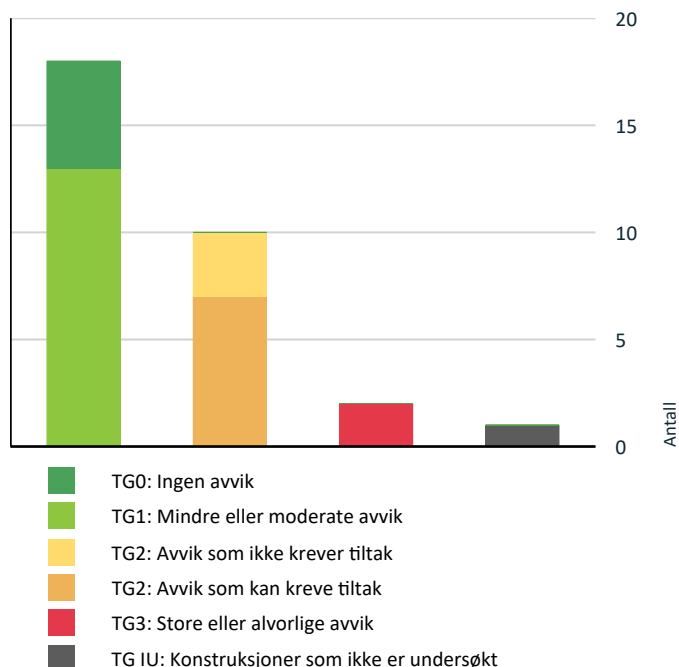
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Tegninger ikke innhentet,

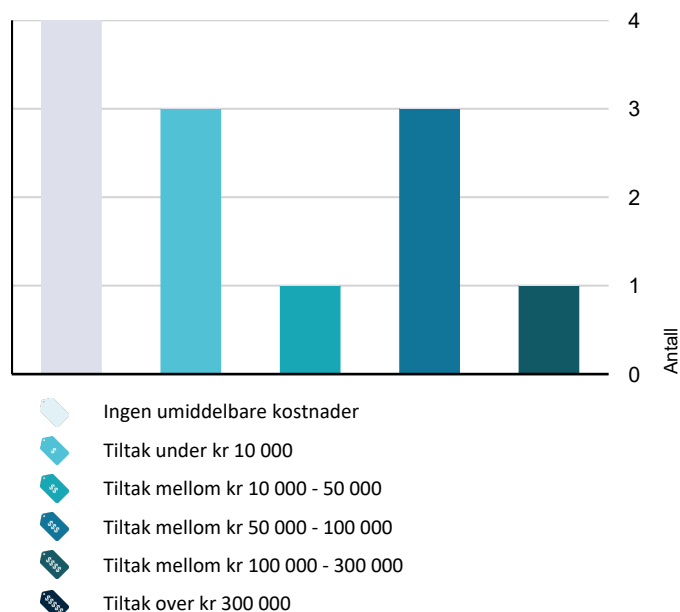
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1984

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen taktekke består av krum betong takstein skiftet 2023. Undertak med rupanel med papp membran. Fra bakkenivå ble det ikke registrert noen mangler eller skader på taktekke. Taktekke vurderes å fylle sin funksjon noen år fremover i tid. Normal levetid på betong takstein er 40 til 65 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Boligens takrenner består av lakkerte stålrenner skiftet når taktekke er skiftet. Tak-hatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng.

Årstall: 2023

Veggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 150 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 150 cm isolasjon i hulrom.

Utvendig tekket med stående villmarks panel. Innvendig overflater består av plater/tapet og panel. Fasadepanel med stedvis mindre råteskader. Se bilder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tillegg til bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Synlig råteskader i fasadepanel.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takkonstruksjonen består av plassbygget takstoler bærende på yttervegg og dragere i limtre. Undertak med rupanel, papp membran og krum betong takstein. Konstruksjonen er bygget med lufting ved yttervegger. Synlig luftespalte ved yttervegg. Vindskier med synlig slitasje/mindre råteskader. Deler av konstruksjonen er bygget som en lukket konstruksjon/skrå himlinger. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep. Ingen tegn til kondens eller lekkasjer ble registrert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer

Boligens vinduer fra byggeår består av 3-lags isolerglassvinduer fra byggeår. Vinduene med rammer og karmen i malt og lakkert trevirke. Vinduer med synlig slitasje/avskaling av utvendig kitt falser og slitasje i trevirke. Vinduer fyller sin funksjon, men har fått en høy alder. TG 2 settes på grunn av alder (41 år). Utskiftninger er påregnelig.

Vurdering av avvik:

- 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.

Stedvis utbedringer/utskiftninger må beregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Malt entredør og dør fra vaskerom til uteplass nylig skiftet 2024. TG 1. Balkongdør med isolerglass fra stue til terrasse fra byggeår. Dører fyller sin funksjon.

Årstall: 2024

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert balkong over boder. Gulv i betong. Rekkverk i malt trevirke. Ukjent om membran er etablert.

Mindre lekkasje ble registrert i bod underetasje.

Boligen har også etablert lufter terrasse mot øst. Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med dragere i front.

Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater i boligen består av gulvbord, belegg, parkett, fliser og teppe på gulvflater. På vegger er det etablert tapet og panel. I himling er det stort sett panel.

På våtrom er det etablert belegg på gulvflater. Våtromstapet på veggflater. Generelt lite oppgradert på overflater de senere år.

Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20-25 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater som bærende undergulv i 1.etg. Gulv i underetasje består av støpte betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registrert avvik på overflater.

Deler av trebjelkelag mangler panel i himling bod. Tiltak må beregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Panel eller plater bør etableres i himling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Panel må etableres i himling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Boliger bygget i 1984 har typisk ikke radonduk, da dette ikke var et lovpålagt krav eller en vanlig praksis på den tiden. Krav til radonsikring i nybygg ble først innført i byggeforskriftene på 1990-tallet og ytterligere skjerpet senere (f.eks. med TEK10/TEK17). Manglende radonduk er derfor ikke et avvik fra byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet for huset.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



! TG 1 Pipe og ildsted

Pipe oppført i murt lettklinker elementer. Peisovn etablert i hall. Peis med innsats etablert i stue 1.etasje. Pipe og brannmur tekket med malt murpuss. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.



! TG 1 Innvendige trapper

Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Rekkverk i lakkert trevirke. Trapp fyller sin funksjon.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører består av lakkerte furu massive fyllingsdører fra byggeår. Karmer i trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Årstall: 1984

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: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Andre innvendige forhold

Tilbygget garasje har etablert gulv i betong. Vegger i murt lettklinker blokker. Sadlet takverk tekket med krum betong takstein. Garasje har etablert leddport i trevirke og dør til uteareal. Garasje fyller sin funksjon.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Bad i 1.etasje har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Tapet på veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servanter med ett-hånds armatur og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av ventil i himling.

Det er etablert sluk i gulv under kabinett. Sluk består av plastsluk type Joti.

Bad fra byggeår. Synlig fuktskader i vegg rundt dusjkabinett (trolig fra tidligere dusj rett på vegg). Innredning med fuktskader på dør og skufferonter.

Bad med utgått levetid. Oppgraderinger 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.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Fuktskader i fronter baderommsinnredning.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad fremstår med behov for oppgradering. Hulltagning ansees ikke som nødvendig.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerom i underetasje har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Panel på veggflater. Det er montert opplegg til vaskemaskin, skyllekar i stål og VV tank på 200 liter. Dør fra vaskerom til uteareal. Ventilasjon består av ventil i vegg. Det er etablert sluk i gulv. Sluk består av plastsluk type Joti. Vaskerom fra byggeår. Vaskerom fyller sin funksjon, men har fått en høy alder. TG 3 settes derfor her.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerom har vegger/våtsone mot yttervegg og vegger i murverk. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i vaskerommet.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Boligens kjøkkeninnredning består av profilerte heltre dør og skuffronter type Sivesind kjøkken. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i stein/granitt med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper. Kjøkkeninnredning skiftet de senere år. Innvendige overflater på kjøkkenet består av belegg på gulv, tapet på veggflater og panel i himlinger.



1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Innredning mangler avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber med plastkappe til baderom, vaskerom og kjøkken.
Plast avløpsrør. Inntaksledning i plast/PEL i vaskerom med stoppekran.
Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.

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.

Årstall: 1984

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Varmesentral

Varmepumpe etablert i stue.

! TG 0 Varmtvannstank

VV tank på 200 liter etablert i vaskerom skiftet 2024.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt



! 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 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.

63 Amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer fra byggeår. El-skap etablert i gang. El-kabel i gulvflater baderom.

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.
El-kontroll utført 2025 av Kjeldal elektro.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

3. 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

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.

Brannvarsler og brannsluknings apparat etablert.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold består av oppfylt steinmasser på fjell. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Boligen har ikke etablert noen rom under terreng. Drenering har kun sekundær effekt. Boligen er etablert på oppfylt steinmasser, noe som i seg selv er meget godt drenerende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i murt lettklinker blokker. Utvendig etablert malt murpuss. Grunnmur fyller sin funksjon. Noen mindre sprekker ble registrert.

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er flatt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør fra byggeår. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstestet. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett og servant ved funksjonstest.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

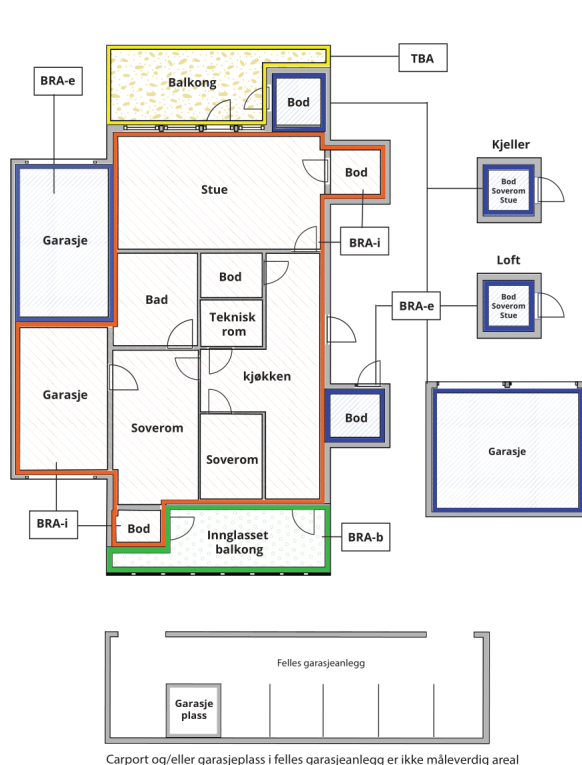
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	92			92	30
Underetasje	90	25		115	
SUM	182	25			30
SUM BRA	207				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Kjøkken, stue, gang, bad, soverom, soverom 2		
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, toalettrom, soverom, soverom 2, kjellerstue, kontor, vaskerom, bod, bod 2	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger ikke innhentet,

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Taktekke skiftet 2023. Nye dører skiftet 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	162	45

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	29	245		0	894.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gjømleåsen 21

Hjemmelshaver

Kristoffersen Bjørn Arvid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne bolig er beliggende i Gjømleåsen i Bamble kommune. God beliggenhet med gangavstand til skole, barnehage og nærbutikk. Gode solforhold med utsikt over nærområdet. Nærområdet er bestående av frittliggende eneboliger og LNF areal.

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

Flat tomt. Pent opparbeidet med grøntareal/plen og prydbusker. Mot vest grenser tomten mot LNF areal. Gruset romslig gårdsplass. Tomten er bebygget med beskrevet enebolig med areal over to plan.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2007	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2025	
2	10.09.2025	
3	16.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WF1813>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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