

Tilstandsrapport



Enebolig



Nustadsløyfa 21, 3970 LANGESUND



BAMBLE kommune



gnr. 31, bnr. 373

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 208 m²



Befaringsdato: 16.05.2025

Rapportdato: 27.05.2025

Oppdragsnr.: 11479-1272

Referansenummer: OW1232

Autorisert foretak: Nord Taksering AS

Vår ref: Rognlien



NORD
TAKSERING

Medlem av  Takstnett

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

Glenn Espen Rognlien
Uavhengig Takstingeniør
glenn@nordtaksering.no
452 51 055



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 fuktøk.

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

Enebolig oppført i 1984 i et veletablert boligområde i Langesund. Boligen er oppført over tre plan med følgende planløsning. Underetasje: Gang, 3 soverom, bad, vaskerom, gang og bod samt to boder med utvendig tilkomst. 1.etasje: Kontor (soverom), entre, stue-kjøkken og toalett rom. Loftetasje: Stue og 2 soverom. Bad, bod og knekott er ikke måleverdige.

Eier har påkostet boligen fra ca. 2011-2025 med ny kjøkkeninnredning, bad, modernisert vaskerom, utvidet veranda inkl dekke, enkelte nyere vinduer og ytterdør samt oppgraderinger på boligens el anlegg. Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, dog det må forventes oppgraderinger i nærliggende fremtid på bla vinduer, dører, taktekke og drenering. Det bemerkes at boligen ble bygget i 1984 med uinnredet loftetasje, dette fremkommer også i midlertidig brukstillatelse. Innredning av etasjen er opplyst utført av tidligere eiere og er søknads pliktig tiltak. Dette er ikke utført.

Bemerkninger TG 3:

Vinduer

Enkelte balkongdører

Veggoverflater på vaskerom

Veggoverflater på toalett rom

Bad på loft.

Stedvis kan tilstands gradene være satt ut ifra den enkelte konstruksjonens alder og påregnelige med utskiftinger/oppgraderinger som følge av antatt begrensetresterende brukstid. Se for øvrig utfyllende rapport på hvert punkt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Loft etasje er ikke innredet fra byggeår og denne har blitt innredet av tidligere eiere.

Denne er ikke søkt om.

Ytterste bod med utvendig tilkomst var opprinnelig åpent areal under veranda.

Tiltaket er ikke søkt om.

Endret planløsning i 1. etasje.

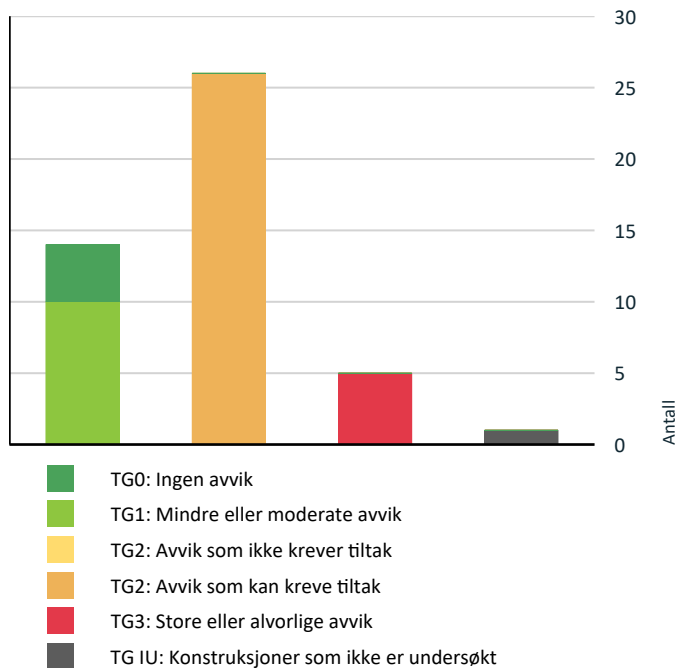
Tiltaket er ikke søknads pliktig.

Et vindu på kjøkken er erstattet med en balkongdør samt en balkongdør i stue er erstattet med et vindu.

Takvinduer fremkommer ikke på godkjent tegnings grunnlag. Disse er trolig fra loftetasje be innredet av tidligere eiere.

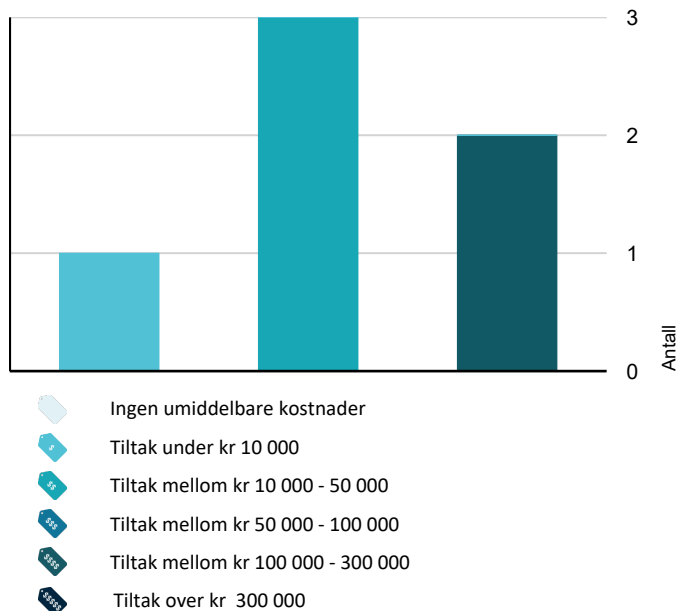
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapport for bolig har gyldighet på 1 år, men kan fornyes etter avtale med undertegnede takstmann. Reguleringsmessige forhold er ikke vurdert eller opplyst i rapporten.

Arealberegning er i henhold til takstbransjens retningslinjer. Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023. Arealet er målt med Leica Disto D510.

Fuktsøk og fuktmålinger er utført med instrument Protimeter, samt sansbare inntrykk.

Matrikkel data er innhentet fra Eiendomsverdi.

Befaringen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var bebodd og møblert.

Byggforsks levetidsbetraktninger ligger til grunn for de aktuelle restverdivurderingene. Se hvert enkelt punkts egne kommentarer og tilstandsgrad. Alder i forhold til forventet levetid er et symptom som kan gi høyere tilstandsgrad enn hva man kan forvente ut ifra visuelle inntrykk.

Kostnadsberegning er ikke utført ved TG 2 fordi dette ikke er pålagt etter forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takvinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > 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 > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdør loft og inngangsdør kjeller [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Veranda - inngangsparti	Gå til side
!	Innvendig > Overflater - Loftetasje	Gå til side
!	Innvendig > Gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken /gang > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1984

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2012	Tilbygg	Utvidet veranda
------	---------	-----------------

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligens taktekke er fra byggeår.

Boligens taktekke består av to-trinns tetting og er opplyst å være fra byggeår.

Taktekke består av bordet undertak med sutak plater, lufte lekter, inndelings lekter og dobbel krummet takstein av betong.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Taktekke har behov for rengjøring/fjerning av mose.



Tekkingen har en del mose som følge av elde.



Undertak med sutak plater.

! TG 2 Nedløp og beslag

Beslag er fra byggeår og består av PVC takrenner og nedløp som føres ned i overvanns løp-drenering. Helbeslått pipe og luftehatt Stigtrinn for feier Snøfanger med stigtrinn langs inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utbedring av punkt lekkasjer må utbedres.

Utskiftning av belag må påregnes i forbindelse med oppgradering av taktekke.



Punkt lekkasjer og generell elde på beslag.

Tilstandsrapport

! TG 2 Veggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjon over terreng er oppført i lett bindingsverk og antatt isolert iht byggeårets krav.

Ingen større endringer siden byggeåpr - annet en tisdligere skøvedør på gavel er keldd ihgen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

alder
normal sltiae-elde

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takkonstruksjon er oppført med prefabrikkerte takstoler fra byggeår. Konstruksjonen er lukket uten tilkomst/mulighet for inspeksjon annet enn på kneloft.

Kneloft har plater på gulv for lagring.

Konstruksjonen ses luftet via hyllebord og det sas rafte papp mot skjult konstruksjon for lufting iht krav.

Ingen tegn til lekkasjer er registrert ved tilgjengelig inspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Rafte papp for lufting mot skjult konstruksjon.



Lufting via hyllebord.

! TG 3 Takvinduer

Boligen har to takvinduer som er nyere enn byggeår, men ingen opplysninger fremkommer på disse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takvinduer bærer preg av elde samt har mindre fukt/kondens skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer må påregnes oppgradert i nærliggende fremtid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktskader på trevirke

! TG 3 Vinduer

Boligen har fastkarm og toppvingvinduer i malt tre som er isolert med 2.lags isolerglass fra byggeår
Enkelte nyere vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduene eller glassruter må skiftes ut.

Som følge av avvik må det påregnes at de fleste av boligens vinduer inkl belistning må skiftes i nærliggende fremtid,

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Flere punkterte vinduer.



Sprekt glass



Generell slitasje/elde på treramme.

! TG 1 Dører

Boligen har:
Malt ytterdør fra 2012
Balkongdør med isolerglass på kjøkken fra 2013.

! TG 2 Balkongdør loft og inngangsdør kjeller

Boligen har følgende dører:
Balkongdør fra byggeår med isolerglass på soverom i 2. etasje og i gang i underetasje fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør på loft ses med økende slitasje fuktskader samt dør i gang har montert en katteluke.
Katte luken medfører at isoleringsevne i døren er brutt.

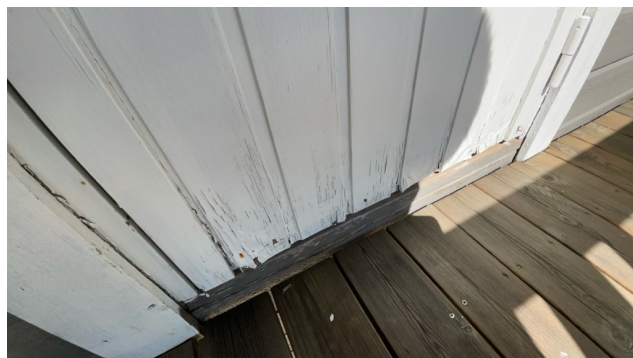
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Begge dører på påregnes oppgradert i nærliggende fremtid.



Katteluke i dør i gang.



Fuktskader på balkongdør i loft etasje.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilkomst til verda fra stue/kjøkken.

Konstruksjonen er opprinnelig oppført i 1984 og utvidet/tilbygget i 2012.

Bærende trekonstruksjon som er fundamentert til boligens veggliv og terreng.

No mindre skjevheter er registret, men ingen avvik som tilsier svikt. Det er mulighet for justering av søyler.

Det er montert tiltak plater mellom bjelkelag for bortledning av vann vi renne system i front.

Under deler av tilbygget del er det etablert lagerplass.

Deler av konstruksjonen over boden har leca dekke med sveisepapp under oppført trekonstruksjon.

Rekkverk iht krav.

Beisning av terrasse gulv pågår.

Det er montert en jern drager som bæring på deler av konstruksjonen. Denne har ses med noe rustdannelser, men ingen tegn til funksjonssvikt,.

TG 2

Tilstandsrapport



Noe rust ses på jern drager.

TG 2 Veranda - inngangsparti

Ved inngangsparti er det montert en verandakonstruksjon nyere enn byggeår.
Bærende trekonstruksjon som er fundamentert til boligens vegg og terreng.
Enkel tretrapp til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tretrapp er plassert direkte i løsmasser med fare for skjult svikt/fuktskader i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trapp bør etableres på fundament over terreng.

TG 1 Balkong - Loft

Tilkomst til luftbalkong i 2.etasje fra soverom.
Bærende trekonstruksjon som er fundamentert til boligens vegg og terreng.
Rekkverk iht krav.
Pusset opp i 2012.
Beisning av terrasse gulv pågår.

INNENDIG

TG 2 Overflater - Loftetasje

De innvendige overflater i loftetasje består av.
Gulv: Furugulv
Vegger: Malt panel og MDF plater.
Himling: Malt panel

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del sprekker mellom gulvbord same skjolder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes oppgradering av gulvoverflater.



Skjolder og en del sprekker mellom gulvbord.

TG 1 Overflater

Brorparten av de innvendige overflater i 1.etasje er pusset i perioden 2018-2023 og består av:

Gulv: Laminat

Vegger: Malt tapet fra byggeår, nyere tapet i trappegang samt enkelte spile vegger.

Himling: MDF takpanel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Konstruksjonen er lukket, men konstruksjonen er bygd opp av tradisjonelt trebjelkelag med bærende plater, underliggende himling med bord og plater.

Antatt isolert etter byggeårets krav.

Det er utført kontroll av etasjeskiller med planlaser og det er ikke registrert avvik over tillatte toleransekrav.

TG 2 Gulv mot grunn

Gulv mot er oppført med støpt betongdekke.

Det er utført kontroll av gulv mot grunn med planlaser.

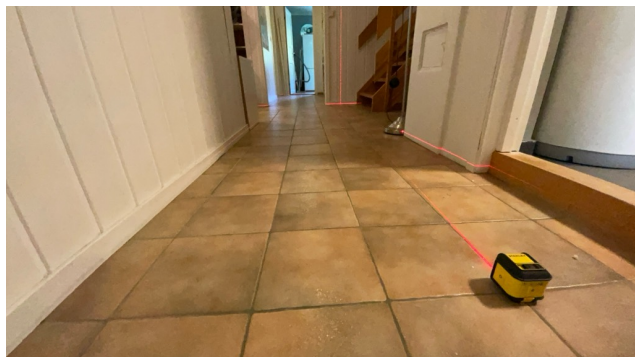
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



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

! TG 2 Radon

Boligen ligger i et område moderat til lav forekomst av radon. Radonmåling er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår.
Vedovn fra 2018.
Avstand til brennbare konstruksjoner i rom er ivaretatt og det er ikke registrert skader eller sprekker på piper.
Sotluke i gang i underetasje.
Ildsteder er ikke funksjonstestet av takstmann.
Selger har opplyst at det ikke foreligger pålegg på pipe - ildsteder.

I kjeller er en eldre røykrørs innføring som er tettet med brannhemmende isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 3 settes som følge av ikke godkjent tetting av eldre røykrørs innføring.

Utenom dette er det ikke registrert avvik med pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Røykrørs innføring må mures eller tette med godkjent lokk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vegger er stedvis under terreng er innvendig utforet og isolert. Utforede vegger i rom under terreng er generelt en risiko konstruksjon, og man kan ikke utelukke at det her er eller vil komme fukt relaterte skader. Det var ingen utslag på fukt indikator eller ved hulltaking mot yttervegg.

Overflater består av:

Gulv: Fliser med underliggende varmekabel fra byggeår. Tv stue/soverom har laminat med varme folie. Ingen varme på resterende gulv.

Vegger: Malte og tapetserte vegger samt trepanel

Himling: Trepanel

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved hulltaking er det registrert at isolasjon ligger tett mot grunnmur uten lufting.

Dette gjelder bod og vaskerom mot grunnmur.

Fare for skjult svikt vil være tilstede.

Mot bad mangler overflate med panel mot en side pga eier har utbedret en jordfeil på badet.

Dette blir utbedret før salg.

Resterende overflater ses med normal bruksslitasje og elde og har ingen større avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utforede overflater samt manglende lufting bak utforet vegg på bod og vaskerom er en risiko konstruksjon og det må holdes under oppsikt. Det kan ikke utelukkes at det må påregnes tiltak med utbedring av disse i fremtiden.

Punktet ses også i sammenheng med drenering.

! TG 2 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Det er også naturlig bruksslitasje og elde på trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

! TG 1 Innvendige dører

Boligen har profilerte og malte furu dører samt enkelte nyere formpressede dører.

Dører fremstår som velfungerende uten større avvik.

Tilstandsrapport

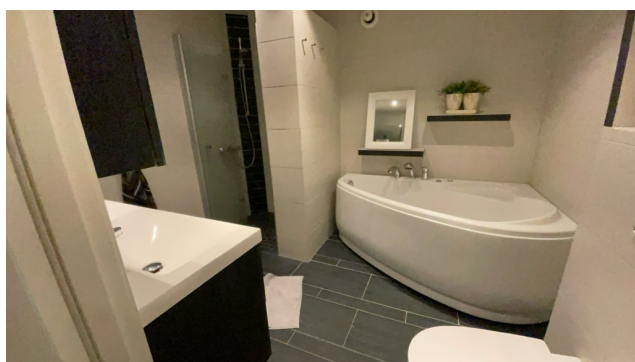
VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet er oppgradert i 2013.
Oppbygging er utført av fagfolk samt noe egeninnsats.
Ingen dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



Oversikt av bad

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater på vegger består av keramiske fliser.
Overflater i himling består gips samt det er montert spotter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på overflater er oppbrukt og manglende dokumentasjon.
Det bemerkes at det ikke er registrert avvik som tilsier svikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.
Som følge av alder anbefales bruk av lukket dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Overflater består av flislagt gulv med varmekabel i påstøp.
Nedsenket gulv i dusjnise samt flomsikring på terskel.
Det er registrert tilfredsstillende fall til sluk og oppkant på terskel.
Det forutsettes at membran er ført opp bak terskel iht krav,

Membran:

Det er ses bruk av smøremembran bak klemring i dusj.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på overflater er oppbrukt og manglende dokumentasjon.
Det bemerkes at det ikke er registrert avvik som tilsier svikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bruk av lukket dusjkabinett anbefales.
Innhent dokumentasjon om mulig.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av sanitærutstyr er det montert badekar med massasje dyser,
vegghengt toalett, dobbel servantinnredning og dusjnise med vegger.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet er luftet via mekanisk avtrekk på yttervegg og har tilluft under dørblad.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt på avtrekk.

Konsekvens/tiltak

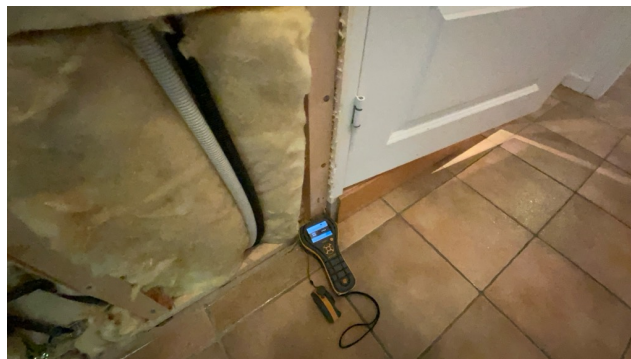
- Tiltak:

Det er ikke avvik med avtrekk som tilsier svikt, men pga alder kan plutselige skader oppstå.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Måling ble utført ved måling i bunnsvill fra gang, der panel på vegg var fjernet uten å påvise noen unormale forhold i konstruksjonen.



Ingen avvik er registrert ved måling.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom er delvis pusset opp i 2025 med nytt belegget på gulv.
Ingen dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Overflater vegger og himling

Overflater på vegger består av malt murvegg samt ny tapet i 2025. (ikke våtromstapet)
Overflater i himling består av trepanel fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

TG 3 settes som følge av manglende membran/uegnede materialer i våtzone på vaskerom.

Det er krav i NS 3600 at det skal være godkjent våtroms sjikt på våtrom. Avvik settes som følge av manglende dokumentasjon på utførte arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 settes som følge av manglende membran/uegnede materialer i våtzone på vaskerom.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Det er montert nytt gulvbelegg i 2025
PVC sluk fra byggeår.

Det er registrert tilfredsstillende fall til sluk. fall til sluk og oppkant på terskel

Membran:

Smøremembran ses i sluk bak klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid på sluk løsning er oppbrukt.
Manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Av sanitærutstyr er det montert utslagsvask fra byggeår og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt og manglende dokumentasjon.
Det bemerkes at det ikke er registrert avvik som tilsier svikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke avvik med som tilsier svikt, men pga alder kan plutselige skader oppstå.



Utslagsvask fra byggeår.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Rommet er luftet via ventil på yttervegg og har tilluft under dørblad.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Fuktsøk er utført uten at det er registrert avvik ved denne.

Se punkt rom under terreng angående hulltaking.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtzone.

Kommentar om hulltaking er fra rom under terreng, men oppbygging er lik på vaskerom mot yttervegg ifølge eier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

LOFT > BAD

! TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Badet er trolig oppgradert på 1990 tallet og overflater består av:

Gulv: Belegg med oppkant - ingen gulv varme.

Vegger: Baderomsplater

Himling: Trepanel

Vurdering av avvik:

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

Registrerte avvik:

Ikke fall på gulv

Fuktskader i nedre del av veggplater i dusj

Ikke tilfredsstillende avslutning på plater mot dør

Svertesopp i fuger langs dusj

Eldre bad og overflater har generelt liten/ingen forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fuktskader i nedre del.



Ikke fall på gulv

LOFT > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold



Oversikt av bad



Svertesopp



Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN /GANG

! TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning med benkeplate av laminat.
Nedfelt stålkum med avrenningsfelt og et grep blandeblender.
Integrert oppvaskmaskin, komfyr, 2 komfyrer og dobbel kjø/fryseskap.
En kjøkkenøy hvor platetopp er montert.

Det er utført fuktsøk i utsatte områder uten at det er registrert noen avvik på dette.
Innredningen er hel og funksjonell og det er ikke registrert noen avvik på dette.

Det anbefales montering av WaterGuard og komfyrvakt.
Dette er anbefaling og ikke krav.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



Oversikt kjøkken fra 2011-2012

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN /GANG

! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalett rom er pusset opp i ca. 2012 med overflater bestående av:

Gulv: Belegg

Vegger: MDF plater

Himling: MDF panel

Av installasjoner er det montert servant og vegghengt toalett
Rommet er luftet via ventil og har tilluft under dørbord.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 3 settes pga fuktskader på veggoverflater vegg servant.
Resterende avvik settes til TG 3

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Oversikt av toalett rom

Tilstandsrapport



Fukt skader på vegoverflate ved servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

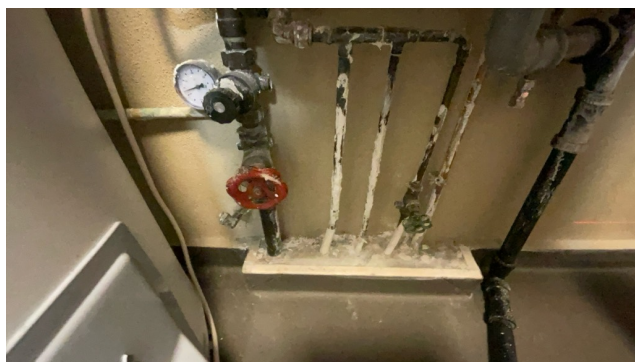
Boligens trykkvannsrør består av kobber rør fra byggeår.
Stoppekran er plassert på vaskerom.
Reduksjonsventil på trykkvannsrør.
Vannmåler er montert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



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

! TG 2 Avløpsrør

Boligens avløpsrør består av PVC fra byggeår.
Avløp er luftet over tak.
Stakemulighet via gulvsluk på bad.
Ingen avvik som tilsier svikt er registrert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegger og i vinduer.
Ingen avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

! TG 2 Varmesentral

To stk luft-luft varmepumper.
Underetasje fra 2013 - Mitsubishi.
1. etasje fra Fujitsu-simens fra 2009

Siste service høsten 2024 (utført av eier som har elektro bakgrunn)

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 0 Varmtvannstank

Det er montert en 300 liters varmtvannsbereider på vaskerom.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Boligens elektrisk anlegg er fra byggeår samt det er foretatt oppgraderinger i perioden 2011-2025.
Sikringsskap er plassert i gang i underetasje og består av automatsikringer fra ca. 2011.
Overspenningsvern: Ja
Sikringer: 15-16 AMP
Hovedsikring: 56 AMP

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)?

Tilstandsrapport

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.
Alle automatsikringer er opplyst byttet i 2011.
Enkelte oppgraderinger av el anlegg i forbindelse oppgraderinger av bad og kjøkken samt varmtvannsbereider.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ifølge eier er alle arbeider hans eiertid utført av godkjent elektro firma.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført i 2005, 2016, 2018 og i 2020.

Samsvarserklæring for arbeider utført i 2025 foreligger ikke.

Boligen er oppført før krav om samsvarserklæring kom i 1999.

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? Sjekker 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 sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det anbefales en el-sjekk for gjennomgang av boligens el anlegg.

Det kan ikke utelukkes avvik kan fremkomme ved denne.

Generell kommentar

Det anbefales en el-sjekk for gjennomgang av boligens el anlegg.

Det kan ikke utelukkes avvik kan fremkomme ved denne.

Branntekniske forhold

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

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

Det er montert nye brannslukningsapparater og røykvarslere i 2025. Brannslange ligger i bod - ikke montert

1. Er det mangler på røykvarsler 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 for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen har antatt byggegrunn av sprengsteinsfylling/pukk over berg. Fundamenteringen kan anslås å være utført i henhold til byggepraksis i oppføringsåret, men faktiske løsning kan ikke kontrolleres innenfor kontrollomfanget i denne rapporten.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligens drenering er i sin helhet fra byggeår.

Fuktsikring av grunnmur ses med knotteplast og topplister.

Nedløper ses ført ned i drenerør og er antatt tilkoblet kommunalt overvanns nett.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

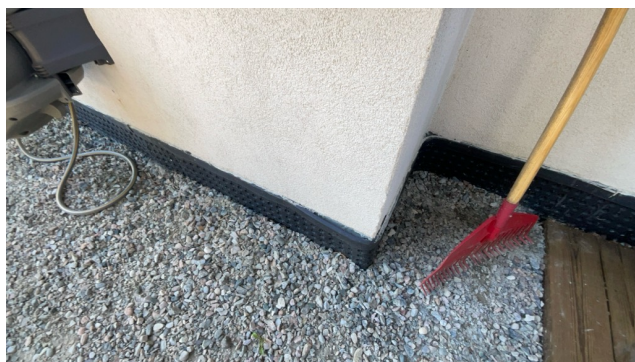
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenering er over 40 år gammel og har begrenset restlevetid.

Det er ikke registrert avvik idag som tilsier at den fortsatt ikke opprettholder sin tiltenkte funksjon, men som følge av alder er det naturlig at denne må påregnes oppgradert i nærliggende fremtid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Stedvis noe løs topplis

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med lettklinkerblokker i puset og malt utførelse. Det er ikke registrert noen større avvik på grunnmuren.

Utvidelse av grunnmur ved bod (støttemur for gruslagt innkjørsel) har behov for ny overflatebehandling.



Mindre løs puss under varmepumpe.



Noe løs overflatebehandling under trapp/veranda.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i et lett skrående terreng over berg og er opparbeidet med plen, beplantning og gruslagt innkjørsel.

Ingen kjent flom risiko basert på informasjon i kommuneplan. Ingen kjent rasfare basert på informasjon i kommuneplan.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.



Avvik i terreng fra boligens grunnmur- terreng justering må utføres.



Avvik i terreng fra boligens grunnmur- terreng justering må utføres.

Tilstandsrapport



Avvik i terreng fra boligens grunnmur- terreng justering må utføres.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet kommunal nett og har vann-avløpsledninger fra byggeår.

Utvendig stoppekran sin plassering er ikke kjent.

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.

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

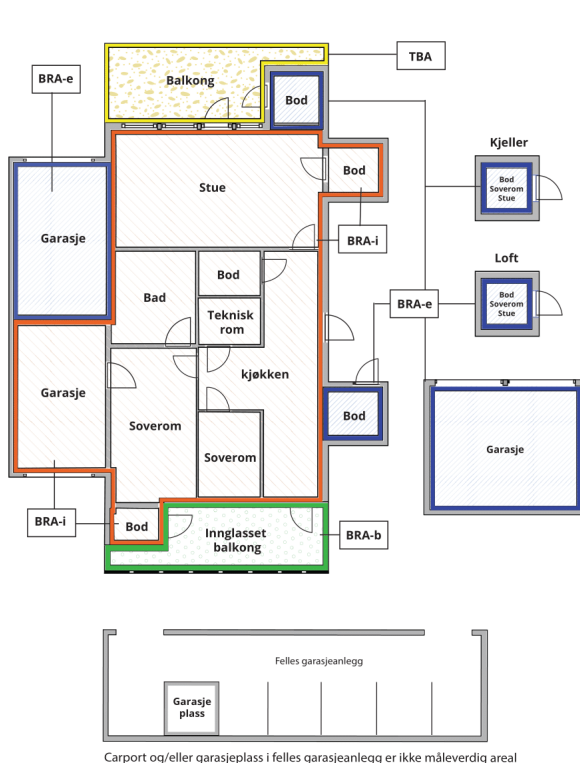
Hva er måleverdig areal?

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 byggtetnisk 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)		
Underetasje	83	17		100	
1.Etasje	88			88	65
Loft	37			37	4
SUM	208	17			69
SUM BRA	225				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Soverom, Soverom 2, Gang, Bad, Vaskerom, Bod, Soverom 3 (idag benyttet som bod)	Bod 2, Bod 3	
1.Etasje	Stue/kjøkken /gang, Kontor, Entré, Toalettrom		
Loft	Soverom, Stue, Bod, Soverom 2, Bad		

Kommentar

Deler av areal i loftetasje bortfaller pga retningslinjer for areal måling.
Bod og bad er ikke måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Loft etasje er ikke innredet fra byggeår og denne har blitt innredet av tidligere eiere.
Denne er ikke søkt om.

Ytterste bod med utvendig tilkomst var opprinnelig åpent areal under veranda.
Tiltaket er ikke søkt om.

Endret planløsning i 1.etasje.
Tiltaket er ikke søknads pliktig.

Et vindu på kjøkken er erstattet med en balkongdør samt en balkongdør i stue er erstattet med et vindu.

Takvinduer fremkommer ikke på godkjent tegnings grunnlag.
Disse er trolig fra loftetasje be innredet av tidligere eiere.

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: 2025
Byttet varmtvannsbereder.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyde er under 2,20 i loftetasje.
Etasjen er innredet før 2011 og takhøyde ned til 2 meter kan godkjennes ved ny søknad.

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	203	5

Kommentar

Enebolig

Tidligere areal standard er ikke s-rom med utvendig tilkomst medtatt. Dette

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2025	Glenn Espen Rognlien	Takstingeniør
	Joachim Jensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	31	373		0	846.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nustadsløyfa 21

Hjemmelshaver

Rambekk Anita,Jensen Joacim

Eiendomsopplysninger

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

Tomten er opparbeidet med gruslagt innkjørsel og parkering.
Opparbeidet hage og beplantning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 200 000	2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegning fra byggeår	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Midlertidig brukstillatelse	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier på befaring	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Godkjent søknad med veranda		Mangler ferdigattests for tiltaket	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2025	
2	27.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OW1232>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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