

Tilstandsrapport



Enebolig



Magnus den godes vei 4, 3961 STATHELLE



BAMBLE kommune



gnr. 27, bnr. 339

Sum areal alle bygg: BRA: 241 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 05.06.2024

Rapportdato: 17.06.2024

Oppdragsnr.: 18885-2209

Referansenummer: FS4726

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Jan T. Eriksrød
Uavhengig Takstingeniør
jan.tore@ttbtakst.no
911 03 866



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er en frittliggende enebolig med areal over to etasjer + hems oppført 1985. Boligen inneholder utleiemuligheter/hybel i underetasje med felles inngang. Boligen er etablert på oppfylte steinmasser/pukk på fjell. Grunnmur i murt lettklinker blokker og betong. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med stående og liggende trepanel. Boligens vinduer består av tre-lags isolerglass med rammer og karmen i trevirke. Etasjeskiller i tradisjonelt isolert tre bjelkelag. Sadlet fabrikkframstilt W- takstoler og plassbygget takverk tekket med betong takstein. Takrenner i lakkert stål. Innvendige overflater består av gulvbord, laminat og fliser på gulvflater. Panel og tapet på veggflater. Panel og malt takplater i himlinger. Våtrom med fliser på vegg og gulvflater. Pipe oppført i murt teglstein tilkoblet tre-ildsteder. Boligen inneholder: Vindfang, hall med trapp, vaskerom og 4 boder til hoveddel i underetasje. Hybel med kjøkken/stue bad og soverom. 1.etasje inneholder kjøkken, stue, bad og 2 soverom. Innredet hems.

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

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på slitasje, begrenset levetid. Som følge av dette, alder og forventet levetid er det behov for oppgradering og utbedringsbehov. Noe er nærliggende og noe kan gjøres innen noe tid.

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens taktekk består av undertak med rupanel og papp membran tekket med krum betongstein. Takstein, papp membran og lekter fra byggeår. Observert fra bakkenivå ble ingen mangler eller skader registrert på taktekk. Takstein med begrenset videre levetid. Utskiftninger må beregnes på kort sikt. Normal levetid på krum betong takstein er 45 til 60 år avhengig av klimatiske forhold. TG 2 settes derfor her.

Takrenner og nedløp i lakkert stål. Nedløp ført til terreng. Helbeslått pipebeslag. Takrenner fra byggeår. Stedvis lekkasjer registrert i takrenner. Utvendig vegger består av tradisjonelt isolert

bindingsverk vegger. Hulrom antatt isolert med 15 cm isolasjon i hulrom med tanke på alder og datidens byggemåte. Utvendig fasader består av stående trepanel (tømmermanspanel). Liggende trepanel i gavelspisser. Frontvegg i underetasje tekket med teglstein. Sørvegg skiftet fasadepanel 2010. Trepanel med behov for vask og overflate behandling. Teglstein med frost og rustskader i armering. Synlig med sprekker. Vinduer mangler vannbrett og krabbelist mot teglstein. Tiltak må beregnes.

Boligens takkonstruksjon består av plassbygget sperretak med sadlet takverk over deler av 1.etasje. Fabrikkframstilt fagverk mot vest. Takverk er bærende på yttervegg og drager i møne. Undertak består av taktro i rupanel med papp membran. Deler av konstruksjonen består av isolert skråhimlinger/lukket konstruksjon. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

Mindre loft over deler av 1.etasje mot vest. Synlig luftespalte ved raft. Loft godt kontrollert og ventilert.

Ingen tegn til lekkasjer eller kondens ble registrert.

Boligen vinduer består av tre-lags isolerglass fra byggeår. Rammer og karmen i malt trevirke. Isolerglass stedvis skiftet stue 2012. Resterende vinduer fra byggeår/1984.

Vinduer fyller sin funksjon, men rammer og karmen har fått en høy alder. Stedvis punktert isolerglass. TG 2 på eldre isolerglass vinduer fra byggeår med begrenset videre levetid og behov for utskifting av punktert isolerglass.

Malt entredør. Skyv og hevedør fra stue med isolerglass til terrasser.

Boligen har etablert romslig terrasser. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Terrasse etablert opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Rekkverk i impregnert trevirke. Terrasse med generell høy slitasje. Merknad på høyde rekkverk (85 cm). Forskriftskrav etter datidens krav er 90 cm.

Overflater med retningsavvik.

Plassbygget trapp i jernbanesviller med store råteskader. Trapp til impregnert terrasse med høy slitasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater består av gulvbord, laminat og fliser på gulvflater. Tapet, panel og malt panel på veggflater. Malt takplater og panel i himlinger. Bad har fliser på vegg og gulvflater i 1.etasje. Boligen er generelt lite oppgradert på innvendige overflater de senere år.

Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldringsslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater. Tiltak bør beregnes.

Etasjeskille består av tradisjonelt isolert trebjelkelag. Sponplater som bærende undergulv. Himling i kjeller består av panel. Ved bruk av laser ble ingen store avvik registrert på overflater. Mindre avvik ble registrert (15 mm), men vurderes som normalt med tanke på alder og datidens byggemåte.

Etasjeskille fyller sin funksjon.

Pipe oppført i murt teglstein. Peis med innstas etablert i stue. vedovn i hall og vedovn i hybel.

Pipe og ilde steder har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

Rom under terreng består av hybel, hall, vaskerom og boder.

Det er etablert fliser og laminat på gulvflater. Panel og plater på veggflater.

Hulltagning er foretatt i hall. Ingen unormale fuktverdier ble målt i trevirke ved hulltagning.

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

Innerdører består av heltre furudører med speil.

Karmer i trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Stedvis justeringer må beregnes.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad har etablert fliser på veg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med to servant med armatur og dusjnise i fliser til baderom.

Ventilasjon består av mekanisk avtrekk i vegg.

Sluk består av sluk i dusjnise.

Ved bruk av fuktindikator ble det målt fukt i dusjnise. Bad må beregnes renoveret.

Ved bruk av fuktindikator ble det målt fukt i dusjnise. Synlig sprekker i fliser på gulv.

Tiltak må beregnes.

Vaskerom

Vaskerom har etablert fliser på gulvflater. Panel på veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, skyllekar i stål, VV tank på 200 liter og opplegg til vaskemaskin. Ventilasjon består av mekanisk avtrekk. Gulv er flatt. Sluk består av plast sluk.

Vaskerom fyller sin funksjon, men har fått en høy alder. Oppgradering er påregnelig.

TG 3 settes på grunn av alder (over 25 år).

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på vaskerom.

Bad

Bad har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Fliser på vegg i dusjnise. Tapet på resterende veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjnise i fliser til baderom.

Ventilasjon består av mekanisk avtrekk i vegg.

Sluk består av sluk i dusjnise.

Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt noen unormale fuktverdier på bad. Belegg mangler klemring til ,sluk. TG 3 settes på grunn av alder (over 25 år).

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på bad. Ønskes bad brukt videre til dusjing må tett dusjkabinett etableres.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med malte heltre profilerte dør og skuffronter. Benkeplate i heltre med benkebeslag i stål med ett hånds armatur. Mekanisk avtrekkshette er forskriftsmessig montert til innredningen og etablert over komfyr. Avtrekk ført ut i vegg. Innredning fra byggeår. Malt fronter de senere år.

Kjøkken i underetasje består av hvite dør og skuffronter i MDF. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Ventilator over komfyr ført ut i vegg.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør i kobber til våtrom og kjøkken. Plast avløpsrør. Anlegget med alder fra byggeår. Rørarbeider utført av autorisert firma. TG 2 på eldre anlegg fra byggeår. Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene. Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene. Normal levetid for varmtvannsbereider fra 15 til 25 år. Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år. Normal levetid for kraner og blandebatterier fra 10 til 16 år. Normal levetid for plast avløpsrør 50 år. Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år. Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50. Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år Ventilasjon består av balansert ventilasjon. Ventiler i alle oppholdsrom til hovedbolig. Aggregat etablert på kott på loft. VV tank på 200 liter etablert på vaskerom fra 2015. Sikringsskap med automatsikringer. Ledningsnett og strømskap i all hovedsak fra byggeår. 3 x 63 amp. inntakssikring. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaringsrapport av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Gjør oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen, dersom det er gjort noe på det elektriske etter 1999.

Røykvarsler og brannsluknings apparat etablert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn består av fjell/sprengningstein med oppfylt kult/pukk. Synlig fjell på tomten. Grunnforhold av godt drenerende masser/pregningsstein. Utvendig fuktsikring av grunnmur består av knotteplast etablert på grunnmur og drensør i perforert plast fra byggeår. Dreneringen/tettesjikt med høy alder og erfaringsmessig vil drenering ha slitasje. Det er ikke registrert nevneverdig unormale fuktverdier i underetasje. Dette baseres både på visuelle observasjoner og fuktsøk. Drenering anses å ha redusert effekt, men til å fungere slik underetasje er innredet på befaringsstidspunktet. Grunnmur oppført i murt lettklinkerblokker/betong blokker og betong. Utvendig tekking med murpuss og nylig malt. Ingen vesentlig sprekker eller skader ble registrert. Grunnmur vurderes å fylle sin funksjon.

Tilbygget mur under terrasse med fuktskader i lettklinker. Synlig med avskaling i murblokker. Se bilde. Mur består av Åltvedt blokk. Erfaringsmessig store skader i lettklinker på grunn av oppløsning av bindemiddel. Terreng rundt boligen er skrånende. Vann og avløpsrør fra byggeår. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjons testet.

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 stemmer ikke med dagens bruk.

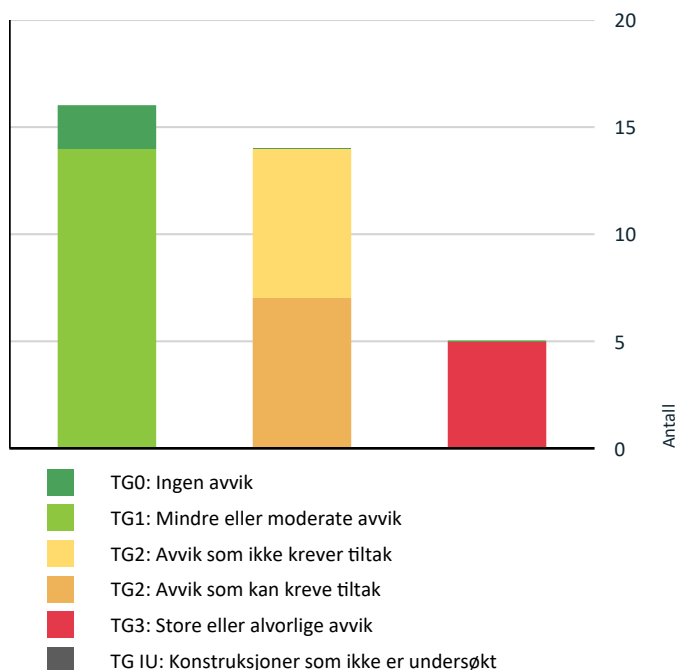
Garasje

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

Tegninger innhentet.

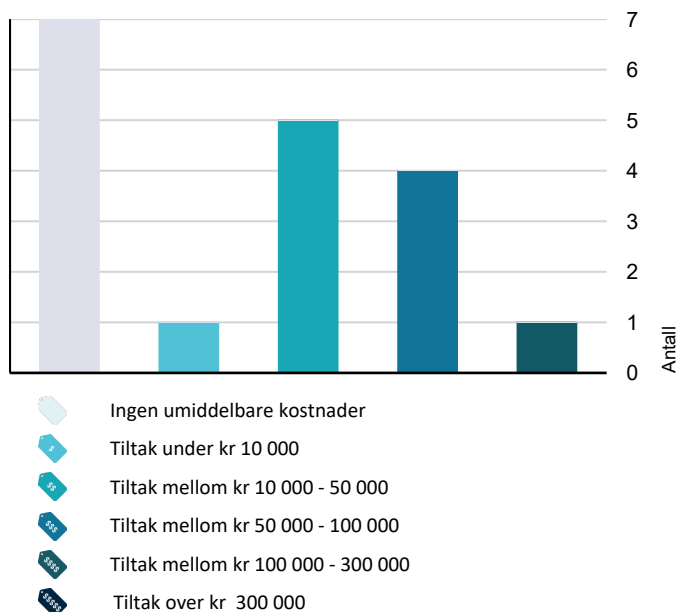
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1985

Standard

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

Vedlikehold

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

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Boligens taktekke består av undertak med rupanel og papp membran tekket med krum betongstein. Takstein, papp membran og lekter fra byggeår. Observert fra bakkenivå ble ingen mangler eller skader registrert på taktekke.

Takstein med begrenset videre levetid. Utskiftninger må beregnes på kort sikt. Normal levetid på krum betong takstein er 45 til 60 år avhengig av klimatiske forhold. TG 2 settes derfor her.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i lakkert stål. Nedløp ført til terreng. Helbeslått pipebeslag. Takrenner fra byggeår. Stedvis lekkasjer registrert i takrenner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Takrenner og beslag må beregnes skiftet når taktekke omlegges.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Utvendig vegger består av tradisjonelt isolert bindingsverk vegger. Hulrom antatt isolert med 15 cm isolasjon i hulrom med tanke på alder og datidens byggemåte. Utvendig fasader består av stående trepanel (tømmermanspanel). Liggende trepanel i gavelspisser. Frontvegg i underetasje tekket med teglstein. Sørvegg skiftet fasadepanel 2010. Trepanel med behov for vask og overflate behandling. Teglstein med frost og rustskader i armering. Synlig med sprekker. Vinduer mangler vannbrett og krabbelist mot teglstein. Tiltak må beregnes.

Vurdering av avvik:

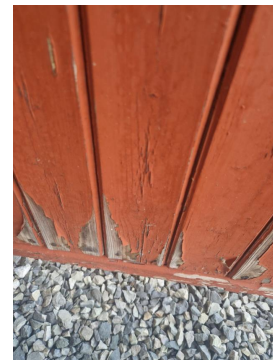
- Det er stedvise sprekkdannelse i forblending/utvendig puss.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Utbdering må beregnes av skader i teglstein. Fasader med behov for vask/overflate benadling.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Slitasje panel.



Frost og rustskader i tegl/armering teglvegg.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Boligens takkonstruksjon består av plassbygget sperretak med sadlet takverk over deler av 1.etasje. Fabrikframstilt fagverk mot vest. Takverk er bærende på yttervegg og drager i møne. Undertak består av taktro i rupanel med papp membran. Deler av konstruksjonen består av isolert skråhimlinger/lukket konstruksjon. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

Mindre loft over deler av 1.etasje mot vest. Synlig luftespalte ved raft. Loft godt kontrollert og ventilert.

Ingen tegn til lekkasjer eller kondens ble registrert.

Tilstandsrapport



Værslitt vindskier.

TG 2 Vinduer

Boligen vinduer består av tre-lags isolerglass fra byggeår. Rammer og karmene i malt trevirke. Isolerglass stedvis skiftet stue 2012. Resterende vinduer fra byggeår/1984.

Vinduer fyller sin funksjon, men rammer og karmene har fått en høy alder. Stedvis punktert isolerglass. TG 2 på eldre isolerglass vinduer fra byggeår med begrenset videre levetid og behov for utskifting av punktert isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Dører

Malt entredør. Skyv og hevedør fra stue med isolerglass til terrasser.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

Entredør med høy slitasje. Utskiftning må beregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert romslig terrasser. Gulvbord og bjelker i impregneret trevirke. Terrasse etablert opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Rekkverk i impregneret trevirke. Terrasse med generell høy slitasje. Merknad på høyde rekkverk (85 cm). Forskriftskrav etter datidens krav er 90 cm. Overflater med retningsavvik.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Plassbygget trapp i jernbanesviller med store råteskader. Trapp til impregnert terrasse med høy slitasje.

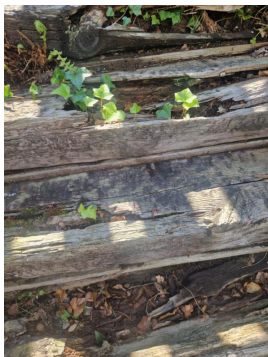
Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater består av gulvbord, laminat og fliser på gulvflater. Tapet, panel og malt panel på veggflater. Malt takplater og panel i himlinger. Bad har fliser på vegg og gulvflater i 1.etasje. Boligen er generelt lite oppgradert på innvendige overflater de senere år. Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldringsslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater. Tiltak bør beregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvis oppgraderinger må beregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille består av tradisjonelt isolert trebjelkelag. Sponplater som bærende undergulv. Himling i kjeller består av panel. Ved bruk av laser ble ingen store avvik registrert på overflater. Mindre avvik ble registrert (15 mm), men vurderes som normalt med tanke på alder og datidens byggemåte.

Etasjeskille fyller sin funksjon.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

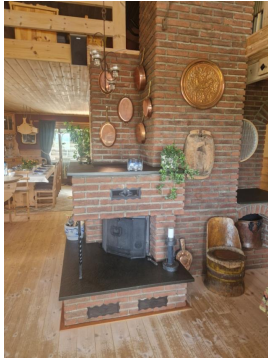
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe oppført i murt teglstein. Peis med innstas etablert i stue, vedovn i hall og vedovn i hybel.

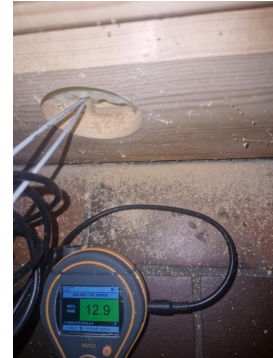
Pipe og ilde steder har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

Tilstandsrapport



TG 1 Rom Under Terreng

Rom under terreng består av hybel, hall, vaskerom og boder. Det er etablert fliser og laminat på gulvflater. Panel og plater på veggflater. Hulltagning er foretatt i hall. Ingen unormale fuktverdier ble målt i trevirke ved hulltagning.



TG 2 Innvendige trapper

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

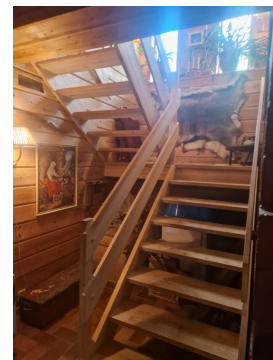
Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Innvendige dører

Innerdører består av heltre furudører med speil. Karmer i trevirke. Dører fyller sin funksjon. Stedvis justeringer må beregnes.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Bad har etablert fliser på veg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med to servant med armatur og dusjnise i fliser til baderom.

Ventilasjon består av mekanisk avtrekk i vegg. Sluk består av sluk i dusjnise.

Ved bruk av fuktindikator ble det målt fukt i dusjnise. Bad må beregnes renovert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sprekt i fliser



Sluk i gulv

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved bruk av fuktindikator ble det målt fukt i dusjnise. Synlig sprekker i fliser på gulv.

Tiltak må beregnes.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerom har etablert fliser på gulvflater. Panel på veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, skyllekar i stål, VV tank på 200 liter og opplegg til vaskemaskin. Ventilasjon består av mekanisk avtrekk. Gulv er flatt. Sluk består av plast sluk.

Vaskerom fyller sin funksjon, men har fått en høy alder. Oppgradering er påregnelig.

TG 3 settes på grunn av alder (over 25 år).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på vaskerom.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Fliser på vegg i dusjnise. Tapet på resterende veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjnise i fliser til badetrom.

Ventilasjon består av mekanisk avtrekk i vegg. Sluk består av sluk i dusjnise.

Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt noen unormale fuktverdier på bad. Belegg mangler klemring til sluk. TG 3 settes på grunn av alder (over 25 år).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

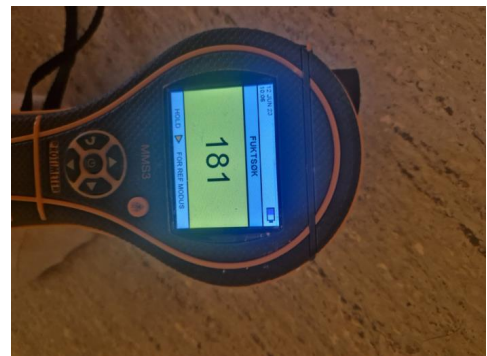
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på bad. Ønskes bad brukt videre til dusjing må tett dusjkabinett etableres.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte heltre profilerte dør og skuffronter. Benkeplate i heltre med benkebeslag i stål med ett hånds armatur. Mekanisk avtrekkshette er forskriftsmessig montert til innredningen og etablert over komfyr. Avtrekk ført ut i vegg. Innredning fra byggeår. Malt fronter de senere år.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i underetasje består av hvite dør og skuffronter i MDF. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Ventilator over komfyr ført ut i vegg.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber til våtrom og kjøkken. Plast avløpsrør. Anlegget med alder fra byggeår. Rørarbeider utført av autorisert firma. TG 2 på eldre anlegg fra byggeår. Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene. Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene. Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år. Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år. Normal levetid for kraner og blandebatterier fra 10 til 16 år. Normal levetid for plast avløpsrør 50 år. Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år. Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50. Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år

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 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av balansert ventilasjon. Ventilator i alle oppholdsrom til hovedbolig. Aggregat etablert på kott på loft.

TG 1 Varmtvannstank

VV tank på 200 liter etablert på vaskerom fra 2015.

Årstall: 2015



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Sikringsskap med automatsikringer. Ledningsnett og strømskap i all hovedsak fra byggeår. 3 x 63 amp. inntakssikring. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befarings av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Gjør oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen, dersom det er gjort noe på det elektriske etter 1999.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1995
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og 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 Tiltak må beregnes når våtrom og overflater oppgraderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Røykvarslere 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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Byggegrunn består av fjell/sprengningstein med oppfylt kult/pukk.
Synlig fjell på tomten.

TG 2 Drenering

Grunnforhold av godt drenerende masser/pregningsstein. Utvendig fuksikring av grunnmur består av knotteplast etablert på grunnmur og drenerør i perforert plast fra byggeår. Dreneringen/tettesjikt med høy alder og erfaringsmessig vil drenering ha slitasje. Det er ikke registrert nevneverdig unormale fuktverdier i underetasje. Dette baseres både på visuelle observasjoner og fuksøk.

Drenering anses å ha redusert effekt, men til å fungere slik underetasje er innredet på befarings tidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført i murt lettklinkerblokker/betong blokker og betong. Utvendig tekket med murpuss og nylig malt. Ingen vesentlig sprekker eller skader ble registrert. Grunnmur vurderes å fylle sin funksjon.

TG 2 Forstøtningsmurer

Tilbygget mur under terrasse med fukskader i lettklinker. Synlig med avskaling i murblokker. Se bilde. Mur består av Åltvedt blokk. Erfaringsmessig store skader i lettkliner på grunn av oppløsning av bindemiddel.

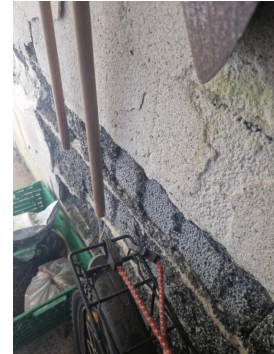
Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er registrert sprekker/defomasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er skrånende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør fra byggeår. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjons testet.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2010

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Garasje har etablert betongplate på grunn. Yttervegger i reisverk tekket med stående og liggende trepanel. Sadlet takverk med A-takstoler tekket med betong takstein. Takrenner i lakkert stål.

Garasje har etablert to leddporter i trevirke og dør til bod.

Innredet loft med panel på vegg og himlingsflater.

Innvendig trapp til loft fra bod.

Garasje fremstår som er restaurering objekt. Utvendig kledning med stedvis råteskader i panel. Vindskier med råteskader og manglende israfter. Generelt høy slitasje på bygningsobjekter. Innvendig var garasje full av vlagrede gjenstander og begrenset kontrollert.

TG 3 settes derfor her.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

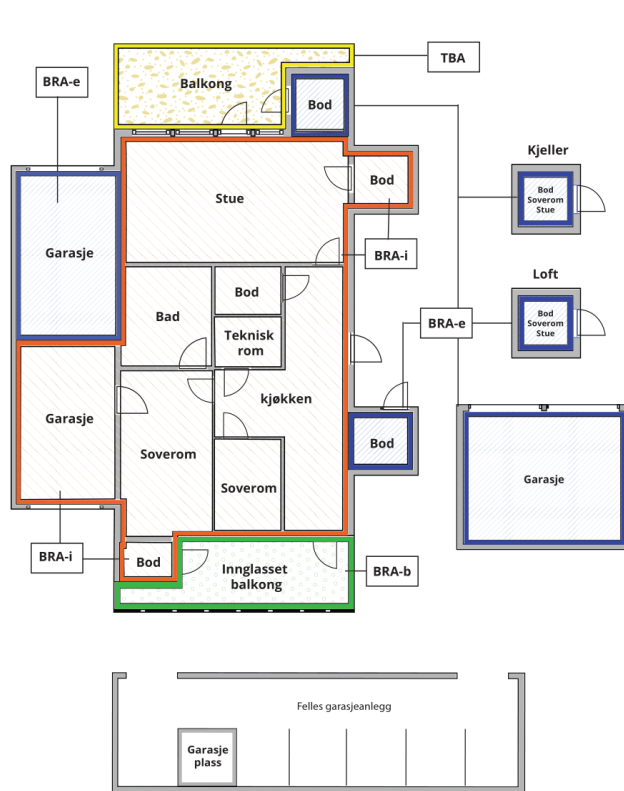
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	98			98	80		98
Underetasje	94			94			94
Hems						24	24
SUM	192				80	24	216
SUM BRA	192						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Kjøkken , Stue , Bad , Gang , Soverom , Soverom 2		
Underetasje	Vindfang , Hall m/trapp , Vaskerom , Bod , Bod 2, Stue/kjøkken , Bad , Soverom , Bod 3, Bod 4		
Hems	Innredet hems/loft		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger stemmer ikke med dagens bruk.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje		38		38			38
Loft		11		11		7	18
SUM		49				7	56
SUM BRA	49						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger innhentet.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	178	14
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2024	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Samboer til eier	957 85 954

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	27	339		0	686 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Magnus den godes vei 4

Hjemmelshaver

Kittilsen Thorstein Erling

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne enebolig er beliggende i Magnus den godes vei i Bamble kommune. Flott beliggenhet med gangavstand til skoler, barnehage, nærbutikk og gode turmuligheter. Flott utsikt over nærområdet med gode solforhold. 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

Lett skrånende tomt bebygget med beskrevet enebolig med leilighet i underetasje og frittliggende garasje. Romslig gårdsplass. Opparbeidet uteareal med plen og prydbusker.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1983

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Infoland.no			Gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FS4726>

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