

# Tilstandsrapport

📍 Postveien 4 D, 3970 LANGESUND

📖 BAMBLE kommune

# gnr. 29, bnr. 72

Areal (BRA): Rekkehus 105 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.01.2024

Rapportdato: 30.01.2024

Oppdragsnr.: 18885-2009

Referansenummer: XF9025

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



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

# Norsk takst

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



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

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

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

## Rapportansvarlig

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige 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 leilighet med areal over to-plan beliggende i ett rekkehus oppført 1976. Nåværende eier kjøpte boligen i 2017. Boligen er etablert på oppfylte steinmasser/pukk på fjell. Grunnmur i betong blokker. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med stående og liggende trepanel. Boligens vinduer består av to-lags isolerglass med rammer og karmen i trevirke. Etasjeskiller i tradisjonelt isolert tre bjelkelag. Sadlet fabrikkframstilt takverk tekket med shingel. Takrenner i plast. Innvendige overflater består av laminat, belegg og fliser på gulvflater. Panel og tapet på veggflater. Malt takplater i himlinger. Våtrom med fliser/belegg og tapet/plater på veggflater. Pipe oppført i murt lettklinker elementer tilkoblet to-ildsteder. Boligen inneholder: Vindfang, hall med trapp, 2 soverom, bad, vaskerom og bod i underetasje. Kjøkken, stue, toalettrom, gang og soverom i 1. etasje.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklime, isolasjon, lyd og 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.

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

## Rekkehus - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens takteking består av shingel antatt fra 1990 tallet. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen og taktekingen ser ut til å være tett. Normal levealder for shingel/papp er ca. 25-35 år. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere. Vindskier med høy slitasje. Utskiftninger må beregnes når taktekke omlegges.

Takrenner og nedløp i plast. takrenner med høy slitasje og stedvis lekkasjer.

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 10 cm isolasjon.

Utvendig er veggene kledd med stående og liggende trepanel. Fasadepanel fremstår værslitt og med synlig avskaling av maling/overflatebehandling. Tiltak må beregnes. Værslitt panel må beregnes skiftet. Omfattende oppgradering må beregnes med skraping og nye overflatebehandling av fasadepanel.

Boligens takkonstruksjon består av saltak av fabrikkframstilte fagverkstoler. Takkonstruksjonen er bærende på yttervegg og består av selvbærende takstoler. Konstruksjonen er inspisert fra loft. Ingen tegn til fukt eller kondensproblematikk ble registrert. Eldre spor etter lekkasjer rundt pipe. Tørt på befaring. Konstruksjonen er godt ventilert ved raft. Det anbefales og tilleggs isolere loft som et energisparende tiltak.

Boligens vinduer består av to-lags isolerglassvinduer fra 1976. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fremstår værslitt i trevirke. Stedvis punktert isolerglass.

Vinduer bør beregnes skiftet. Utgått levetid. Teak entredør fra byggeår. Dør fra stue med to-lags isolerglass. Rammer og karmen i malt trevirke. Dører med høy slitasje. Terrassedør merd defekt låskasse.

Boligen har etablert balkong med adkomst fra stue. Trevirke med høy slitasje og elde. Pappmembran med utgått levetid. Tiltak må beregnes.

Boligen har også etablert impregnert plating mot vest. Plating dekket med snø på befaring og begrenset kontrollert.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater består av laminat, belegg og fliser på gulvflater. Tapet og panel på veggflater. Malt takplater i himlinger. Bad har etablert fliser på gulvflater. Tapet på veggflater. Boligen er generelt lite oppgradert på Innvendige overflater de senere år. Tiltak må beregnes.

Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendig oppgraderinger på overflater.

Boligen har etablert betongplate på grunn i underetasje. Tradisjonelt isolert trebjelkelag mellom underetasje og 1.etasje. Sponplater som undergulv. Ved bruk av laser ble ingen vesentlig avvik registrert på overflater.

Radonmålinger er utført. Målt verdier ligger under farenivå.

Pipen er oppført i lettklinker elementer. Det er etablert vedovn i gang underetg. Peis med innstas etablert i stue. Feieluke er etablert i underetg.

Innvendig pipeløp er ikke besiktiget, for innvendig besiktigelse må feiervesen kontaktes.

Avstand fra peisovn til brennbart materiale vurderes å være forskriftsmessig.

Rom under terreng med tilfylte masser består av bad, bod og soverom. Gulv tekket med laminat og belegg. Panel og fritt eksponert murverk på veggflater. Hulltagning foretatt i soverom med tilfylte masser. Ingen unormale fuktverdier ble målt.

Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Malt rekkverk.

Innerdører består av malte slette finerdører fra byggeår. Dører fyller sin funksjon, men har stedvis høy slitasje. Karmen i malt trevirke.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

## Bad

Bad har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Tapet på veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant og badekar med dusjmulighet. Ventilasjon består av ventil i himling. Bad fra byggeår.

Bad har fått en høy alder og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. Oppgradering må beregnes.

Bad med utgått levetid. Tiltak må beregnes. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

## Vaskerom

Vaskerom har etablert vinylbelegg på gulvflater. Malt murvegg og MDF panel på veggflater. Det er montert opplegg til vaskemaskin, skyllekar i plast og VV tank på vaskerom. Gulv har fall til sluk. Sluk består av plast sluk. Ventilasjon består av ventil i vegg.

Vaskerom med høy alder og utgått levetid.

Oppgraderinger må beregnes.

Vaskerom har vegger i murverk. Hulltagning er ikke mulig.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligen kjøkkeninnredning består av hvite slette dør og skuffronter. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper.

Ventilasjon til komfyr er ført ut i vegg.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har etablert gulvmontert toalett og innredning med servant. Ventilasjon består av ventil i himling.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Innvendige synlige vannrør er i kobber.  
Innvendige synlige avløpsrør er i plast. VV-bereder på 150 liter er skiftet fra byggeår etablert i vaskerom. Røranlegg fra byggeår.  
Tiltak må beregnes når våtrom og kjøkken oppgraderes.  
Synlig avløpsrør i plast fra byggeår. Utskiftninger må beregnes når våtrom/kjøkken oppgraderes.  
Ventilasjon består av ventiler i vinduer og yttervegg/Himling.  
VV tank på 150 liter etablert på vaskerom fra byggeår.  
Sikringsskap med manuelle sikringer.  
Ledningsnett og strømskap i all hovedsak fra byggeår.  
3 x 50 amp. inntakssikring.  
Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøper, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Gjør oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen, dersom det er gjort noe på det elektriske etter 1999. Tiltak bør beregnes når våtrom og overflater oppgraderes. Automat sikringer bør etableres i el-skap.  
  
Brannvarsler og brannsluknings apparat etablert.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn består av fjell/sprengningstein.  
Grunnforhold av godt drenerende masser/pregningsstein. Utvendig fuktsikring av grunnmur består av knotteplast og drenerør fra byggeår. Dreneringen/tettesjikt med høy alder og erfaringsmessig vil drenering ha slitasje. Det er ikke registrert nevneverdig unormale fuktverdier i kjeller. Dette baseres både på visuelle observasjoner og fuktsøk.  
Drenering anses å ha redusert effekt men til å fungere slik underetasje er innredet på befaringstidspunktet. Mindre synlig saltutslag i bod /vaskerom med fritt eksponert murverk.  
Grunnmur oppført i murt betongblokker og betong. Utvendig tekket med murpuss og stedvis malt. Grunnmur vurderes å fylle sin funksjon.  
Terreng rundt boligen er skrånende. Terreng begrenset kontrollert på grunn av snø.  
Vann og avløpsrør fra byggeår. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert.

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal ( BRA m<sup>2</sup> )

Rekkehus	Internt	Eksternt	Innglasset	SUM
	bruksareal	bruksareal	balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
1.Etasje	53	0	0	53
Underetasje	52	0	0	52
<b>Sum</b>	<b>105</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>105</b>			

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

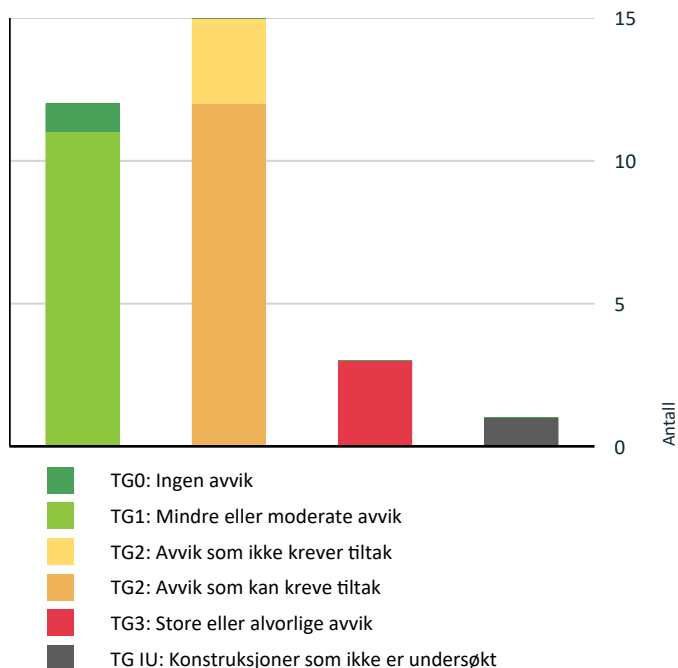
### Rekkehus

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



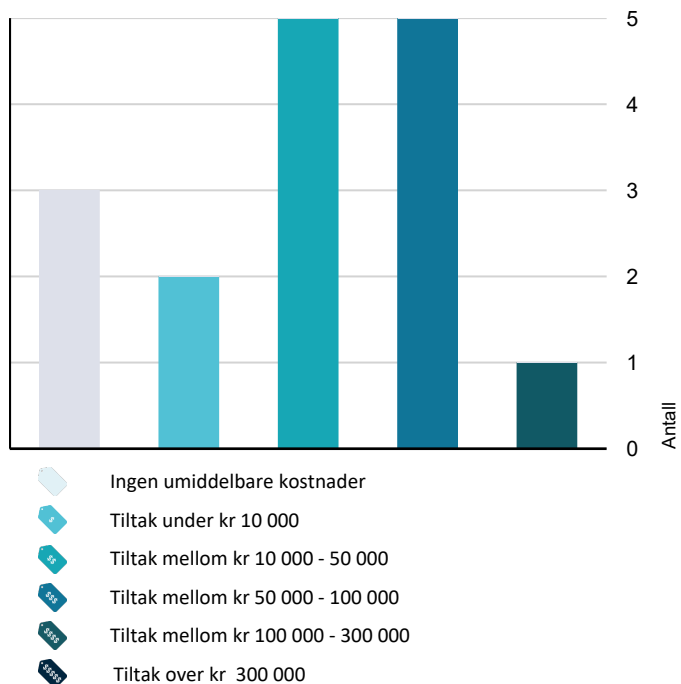
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Rekkehus

<b>TG 3</b>	<b>STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b>
!	Innvendig > Overflater <a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Generell <a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell <a href="#">Gå til side</a>
<b>TG IU</b>	<b>KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT</b>
!	Tomteforhold > Terrengforhold <a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b>	<b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>
!	Utvendig > Taktekking <a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Nedløp og beslag <a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Veggkonstruksjon <a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Vinduer <a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Dører <a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger <a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Innvendige trapper <a href="#">Gå til side</a>
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning <a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger <a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør <a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank <a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg <a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b>	<b>AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK</b>
!	Innvendig > Innvendige dører <a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Drenering <a href="#">Gå til side</a>



# Sammendrag av boligens tilstand

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

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

### Byggeår

1976

### 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

### Taktekking

Boligens taktekkning består av shingel antatt fra 1990 tallet. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen og taktekkningen ser ut til å være tett. Normal levealder for shingel/papp er ca. 25-35 år. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere. Vindskier med høy slitasje. Utskiftninger må beregnes når taktekke omlegges.

Årstill: 1976

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



### ! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast. takrenner med høy slitasje og stedvis lekkasjer.

### Vurdering av avvik:

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### ! TG 2 Veggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 10 cm isolasjon. Utvendig er veggene kledd med stående og liggende trepanel. Fasadepanel fremstår værslitt og med synlig avskaling av maling/overflatebehandling. Tiltak må beregnes. Værslitt panel må beregnes skiftet. Omfattende oppgradering må beregnes med skraping og nye overflatebehandling av fasadepanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Værslitt fasadepanel.

### ! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

Boligens takkonstruksjon består av saltak av fabrikkframstilte fagverkstoler. Takkonstruksjonen er bærende på yttervegg og består av selvbærende takstoler. Konstruksjonen er inspisert fra loft. Ingen tegn til fukt eller kondensproblematikk ble registrert. Eldre spor etter lekkasjer rundt pipe. Tørt på befaring. Konstruksjonen er godt ventilert ved raft. Det anbefales og tilleggisolere loft som et energisparende tiltak.

## ! TG 2 Vinduer

Boligens vinduer består av to-lags isolerglassvinduer fra 1976. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fremstår værslitt i trevirke. Stedvis punktert isolerglass. Vinduer bør beregnes skiftet. Utgått levetid.

### Vurdering av avvik:

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Værslitt trevirke.

## ! TG 2 Dører

Teak entredør fra byggeår. Dør fra stue med to-lags isolerglass. Rammer og karmen i malt trevirke. Dører med høy slitasje. Terrassedør merd defekt låskasse.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Boligen har etablert balkong med adkomst fra stue. Trevirke med høy slitasje og elde. Pappmembran med utgått levetid. Tiltak må beregnes. Boligen har også etablert impregnering mot vest. Plating dekket med snø på befaring og begrenset kontrollert.

### Vurdering av avvik:

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

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

### Konsekvens/tiltak

- Ny tekking må legges.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## INNVENDIG

## ! TG 3 Overflater

Innvendige overflater består av laminat, belegg og fliser på gulvflater. Tapet og panel på veggflater. Malt takplater i himlinger. Bad har etablert fliser på gulvflater. Tapet på veggflater. Boligen er generelt lite oppgradert på innvendige overflater de senere år. Tiltak må beregnes. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etablert betongplate på grunn i underetasje. Tradisjonelt isolert trebjelkelag mellom underetasje og 1. etasje. Sponplater som undergulv. Ved bruk av laser ble ingen vesentlig avvik registrert på overflater.

## ! TG 1 Radon

Radonmålinger er utført. Målt verdier ligger under farenivå.

## ! TG 1 Pipe og ildsted

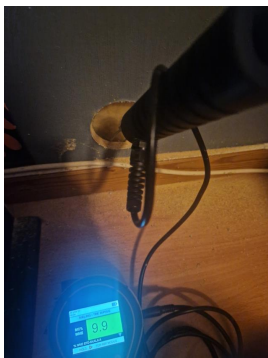
# Tilstandsrapport

Pipen er oppført i lettklinker elementer. Det er etablert vedovn i gang underetg. Peis med innstas etablert i stue. Feieluke er etablert i underetg. Innvendig pipeløp er ikke besiktiget, for innvendig besiktigelse må feiervesen kontaktes. Avstand fra peisovn til brennbar materiale vurderes å være forskriftsmessig.



## TG 1 Rom Under Terreng

Rom under terreng med tilfylte masser består av bad, bod og soverom. Gulv tekket med laminat og belegg. Panel og fritt eksponert murverk på veggflater. Hulltagning foretatt i soverom med tilfylte masser. Ingen unormale fuktverdier ble målt.



## TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Malt rekkverk.

### Vurdering av avvik:

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Innvendige dører

Innerdører består av malte slette finerdører fra byggeår. Dører fyller sin funksjon, men har stedvis høy slitasje. Karmer i malt trevirke.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

## TG 3 Generell

Bad har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Tapet på veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant og badekar med dusjmulighet. Ventilasjon består av ventil i himling. Bad fra byggeår.

Bad har fått en høy alder og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. Oppgradering må beregnes.

### Vurdering av avvik:

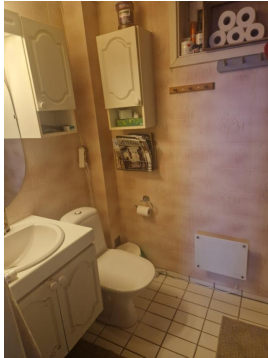
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



Bad



Sopp i dusjsone.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad med utgått levetid. Tiltak må beregnes. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

Vaskerom har etablert vinylbelegg på gulvflater. Malt murvegg og MDF panel på veggflater. Det er montert opplegg til vaskemaskin, skyllekar i plast og VV tank på vaskerom. Gulv har fall til sluk. Sluk består av plast sluk. Ventilasjon består av ventil i vegg.

Vaskerom med høy alder og utgått levetid. Oppgraderinger må beregnes.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerom har vegger i murverk. Hulltagning er ikke mulig.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Boligen kjøkkeninnredning består av hvite slette dør og skuffronter. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper.

Ventilasjon til komfyr er ført ut i vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon



# Tilstandsrapport

Toalettrom har etablert gulvmontert toalett og innredning med servant. Ventilasjon består av ventil i himling.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Innvendige synlige vannrør er i kobber. Innvendige synlige avløpsrør er i plast. VV-bereder på 150 liter er skiftet fra byggeår etablert i vaskerom. Røranlegg fra byggeår. Tiltak må beregnes når våtrom og kjøkken oppgraderes.

#### Vurdering av avvik:

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

### ! TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør i plast fra byggeår. Utskiftninger må beregnes når våtrom/kjøkken oppgraderes.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### ! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i vinduer og yttervegg/Himling.

### ! TG 2 Varmtvannstank

VV tank på 150 liter etablert på vaskerom fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Kostnadsestimat: Under 10 000



### ! 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Sikringsskap med manuelle sikringer. Ledningsnett og strømskap i all hovedsak fra byggeår.

3 x 50 amp. inntakssikring.

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøper, 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. Tiltak bør beregnes når våtrom og overflater oppgraderes. Automat sikringer bør etableres i el-skap.

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 oppdatert? (årstall) **2000 Ca. år antatt.**
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?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det at sikringene løses ut?

# Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereder, 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: 50 000 - 100 000



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler og brannsluknings apparat etablert.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell/sprengningstein.

### TG 2 Drenering

Grunnforhold av godt drenerende masser/pregningsstein. Utvendig fuksikring av grunnmur består av knotteplast og drenerør fra byggeår. Dreneringen/tettesjikt med høy alder og erfaringsmessig vil drenering ha slitasje. Det er ikke registrert nevneverdig unormale fuktverdier i kjeller. Dette baseres både på visuelle observasjoner og fuksøk. Drenering anses å ha redusert effekt men til å fungere slik underetasje er innredet på befaringstidspunktet. Mindre synlig saltutslag i bod /vaskerom med fritt eksponert murverk.

### Vurdering av avvik:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført i murt betongblokker og betong. Utvendig tekket med murpuss og stedvis malt. Grunnmur vurderes å fylle sin funksjon.



# Tilstandsrapport

## TG IU **Terrengforhold**

Terreng rundt boligen er skrånende. Terreng begrenset kontrollert på grunn av snø.

### **Vurdering av avvik:**

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### **Konsekvens/tiltak**

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

## 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.

### **Vurdering av avvik:**

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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



## Hva er bruksareal?

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

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt 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.

## 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 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 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?](#)

# Arealer

## Rekkehus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1.Etasje	53			53	4	
Underetasje	52			52		
<b>SUM</b>	<b>105</b>				<b>4</b>	
<b>SUM BRA</b>	<b>105</b>					

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Kjøkken , Stue , Gang , Toalettrom , Soverom		
Underetasje	Vindfang , Hall m/trapp , Soverom , Soverom 2, Bad , Vaskerom , Bod		

## 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 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:*

## 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)
<b>Rekkehus</b>	101	4

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.1.2024	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	29	72		0	435.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Postveien 4 D

### Hjemmelshaver

Ørvik Bjørn, Nordahl Kim, Ørvik Åsulf

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beskrevne bolig består av en leilighet oppført i rekke. Leiligheten er beliggende i Postveien mellom Langesund og Stathelle sentrum. Nærområdet er bestående av frittliggende boliger og boliger i rekke. Sentral beliggenhet med gangavstand til skoler, barnehage og nærbutikk. Flott utsikt over nærområdet med gode solforhold.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Lett skrånende tomt bebygget med beskrevet fire mannsbolig. Skrånende tomt med asfaltert gårdsplass. Mindre opparbeidet uteareal mot vest.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 750 000	2017

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** 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 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 slitasjegrاد:** 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.

- 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/XF9025>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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