

Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Fiolveien 20, 3970 LANGESUND

 BAMBLE kommune

 gnr. 31, bnr. 305

 Andelsnummer 118

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 28.11.2025

Rapportdato: 08.12.2025

Oppdragsnr.: 18885-2914

Referansenummer: VH2422

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Jan T. Eriksrød

Uavhengig Takstingeniør

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er en bolig beliggende i rekke oppført i 1978-79 med areal over to etasjer. Nåværende eier kjøpte boligen i 1995. Boligen er etablert på fjell/oppfylte steinmasser. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med liggende og stående trepanel. Boligens vinduer består av stort sett av to-lags isolerglassvinduer. Etasjeskille i trebjelkelag. Sadlet takverk tekket med shingel. Takrenner i plast og lakkert stål. Brann og lydskille mellom boliger. Innvendige overflater består av parkett og belegg på gulvflater. Tapet på veggflater. Malt Takplater og panel i himlinger. Bad med fliser på gulvflater med våtromsplater på veggflater.

Pipe i murt lettklinker elementer tilkoblet ildsted i stue. Boligen inneholder vindfang, gang, kjøkken, stue, bod og vaskerom i 1.etasje. Gang, bad, toalettrom, bod og 4 soverom i 2.etasje.

Oppgraderinger de senere år:

* Varmtvannstank skiftet 2025.

* Varmepumpe etablert 2023.

* Kjøkkeninnrøding skiftet 2016 type KVIK.

* Bad renoveret i 2.etasje 2014.

* Taktekke skiftet ca c2010 inkl beslag/takrenner.

* Ny vedovn i stue.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse. Det vil normalt alltid kunne registrere normale symptomer på avvik fra normal standard. Det meste som følge av normal slitasje og elde på bygningselementene. Tiltak på våtrom og innvendige overflater må beregnes.

Kjedehus - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen taktekke består av shingel. Taktekke antatt skiftet ca 2010. Taktekke vurdere sin funksjon noen år fremover i tid. Normal levetid på takshingel er 25 til 40 år avhengig av klimatiske forhold.

Takrenner og nedløp i lakkert stål. Antatt skiftet når taktekke er omlagt ca. 2010. Nedløp ført til terreng og rør.

Boligen veggkonstruksjon består av isolert bindingsverk. Trolig isolert med 10 cm isolasjon i hulrom med tanke på byggeår og datidens byggemåte. Utvendig tekket med liggende og stående trepanel fra byggeår. Innvendig platet/panel.

Trepanel fremstår stedvis værslitt med mindre råteskader.

Fasadepanel må beregnes over tid skiftet og eventuelt omfattende oppgradert med overflatebehandling og utskiftning av fuktskadet panel. I følge eier skal fasadepanel skiftet 2026-27 i regi av borettslaget.

Til opplysning til nye hjemmelshavere.

Takkonstruksjonen består av frabrikkkramstilt W- takstoler bærende på yttervegg. Adkomst til loft fra luke i himling gang. Ingen tegn til lekkasjer eller kondens ble registrert. Konstruksjonen er godt ventilert.

Det anbefales og tillegg isolere loft som ett energisparende tiltak.

Boligens vinduer består av to-lags isolerglassvinduer type Nor-Dan

skiftet 2019. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer i god funksjonell stand

Entre dør fra 2000 tallet med malt overflater og glass. Terrassedør nylig skiftet 2019 med isolerglass. Rammer og karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Boligen har etablert terrasser på grunn mot vest og øst. Gulvbord og bjelker i impregneret trevirke.

Terrasse mot øst etablert 2016. Terrasse mot vest av eldre dato.

Gulvbord fremstår værslitt. Ukjent hvordan terrasser er fundamentert/telesikret til grunn.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv tekket med belegg og parkett. Tapet på veggflater. Malt takplater og malt panel i himling. Bad med fliser på gulvflater.

Våtromsplater på veggflater. Boligen er generelt normalt oppgradert på innvendige overflater de senere år. Parkett med synlig slitasje.

Potensielle kjøpere må selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater. Stedvis oppgraderinger må beregnes.

Etasjeskille i tradisjonelt isolert trebjelkelag mellom 1.etasje og 2.etasje. Sponplater som bærende gulv. Merknad på stedvis knirk i gulv gulvflater 2,etasje.

Gulv i 1.etasje består av isolert betongplate på grunn. Målt med laser ble ingen vesentlig avvik registrert på overflater. Mindre avvik ble registrert i 1.etasje (ca.10-15 mm) i stue.

Boliger bygget i 1978 har typisk ikke radonduk, da dette ikke var et lovpålagt krav eller en vanlig praksis på den tiden. Krav til radonsikring i nybygg ble først innført i byggeforskriftene på 1990-tallet og ytterligere skjerpet senere (f.eks. med TEK10/TEK17). Manglende radonduk er derfor ikke et avvik fra byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet for huset.

Pipe oppført i murt lettklinker elementer. Stue har etablert vedovn nylig skiftet. Pipe og brannmur forblendet med malt murpuss.

Ildsted og pipe har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

Trapp mellom etasjer i lakkert trevirke. Forskriftsmessig rekkverk mangler stedvis til trapp/nederst avsats. Rekkverk må etableres.

Innvendige dører består av malt finerdører5 fra byggeår. Karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått en høy alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Malt veggflater. Gulv med bra fall til sluk. Det er etablert opplegg til vaskemaskin, skyllekar og VV tank på 200 liter. Dør fra vaskerom til uteareal. Ventilasjon består av mekanisk avtrekk.

Vaskerom fra byggeår. TG 3 settes på grunnlag av alder (over 25 år). Oppgradering er påregnelig på grunn av alder og slitasje.

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

Bad

Bad har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg.

Våtromsplater på veggflater. Det er montert innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og tett dusjkabinett.

Ventilasjon består av el-ventil i himling. Gulv har fall til sluk. Sluk består av plastsluk type Joti sluk. Flomkant etablert rundt vegg og dør åpning. Bad renoveret i 2014. Dokumentasjon på utført arbeider er ikke fremlagt.

Målt med laser ble bra fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og ved dør. Eventuelt lekkasje vann ledes til sluk.

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj

Beskrivelse av eiendommen

og innredning er dokumentert med bilder/mail.

Det er foretatt hulltagning i vegg mot våtsone fra vegg i toalettrom. Ingen unormale fuktverdier ble målt. Det har også foretatt fuktmålinger på bad ved bruk av fuktindikator. Ingen unormale fuktverdier ble målt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning type KVIK med slette dør og skuffronter i MDF. Benkeplate i laminat med nedfelt benkbeslag i stål. Innredning renoverert 2016.

Vannrør i kobber med plastkappe. Plast avløpsrør. Innredning fyller sin funksjon.

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 2. etasje har etablert gulvmontert toalett og servant på vegg. Ventilasjon består av mekanisk avtrekk/defekt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i kobber med plastkappe til kjøkken og vaskerom fra byggeår/1978. Plast avløpsrør. Nytt rør i røranlegg til bad fra 2012. Rørskap etablert på bad. Inntaksledning i plast/pel i vaskerom med stoppekran.

Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.

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

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

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

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Varmepumpe etablert i stue. Varmepumpe etablert 2023.

VV tank på 200 liter etablert i vaskerom nylig skiftet 2025.

50 Amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer skiftet

2021. El-skap etablert i bod 1. etasje. El-kabel i gulvflater baderom.

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha

individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det

elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en

godkjenning.

Brannvarsler og brannsluknings apparat etablert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Boligen er etablert på oppfylte steinmasser med grunnmur/ringmur

i betong. (ingen rom under terreng). Det er foretatt en visuell

inspeksjon av gulv kombinert med fuksøk. Ingen tegn til utilsiktet

fukt fra grunnen ble registrert. På bakgrunn av dette vurderes

fuksikring/drenering av bygningen til å fungere som opprinnelig

tiltenkt.

Grunnmur består av ringmur i plasstøpt betong. Utvendig tekket

med murpuss. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert.

Grunnmur fyller sin funksjon.

Terreng rundt boligen er flatt.

Vann og avløpsrør fra byggeår. Anlegget er kun visuelt kontrollert og

funksjonstestet. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra

toalett og servant ved funksjonstest.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

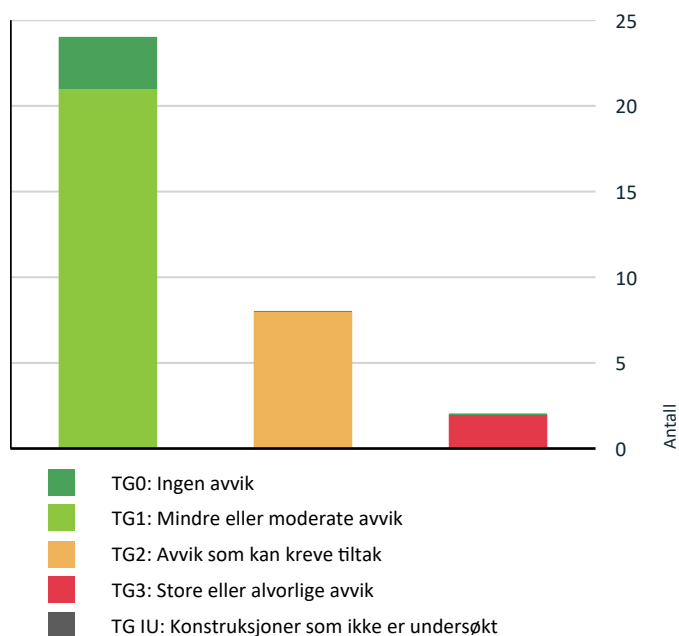
Kjedehus

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

Tegninger innhentet.

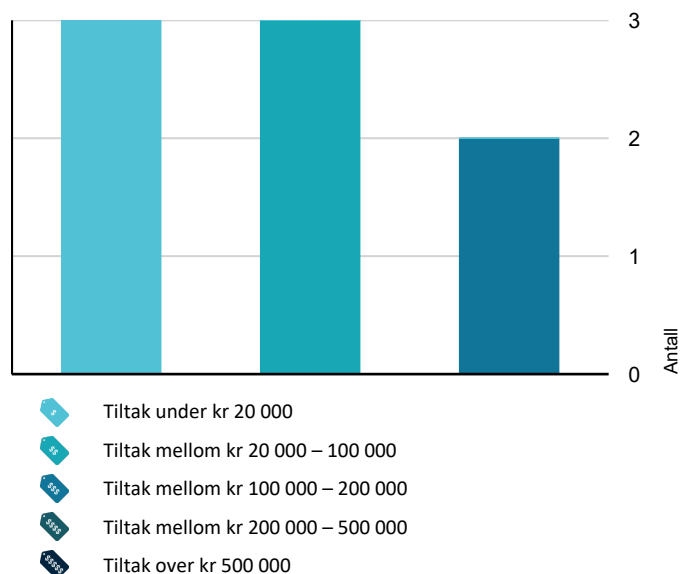
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Kjedehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår

1978

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen taktekke består av shingel. Taktekke antatt skiftet ca 2010. Taktekke vurderer sin funksjon noen år fremover i tid. Normal levetid på takshingel er 25 til 40 år avhengig av klimatiske forhold.

Årstall: 2010

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i lakkert stål. Antatt skiftet når taktekke er omlagt ca. 2010. Nedløp ført til terreng og rør.

Årstall: 2010

Veggkonstruksjon

Boligen veggkonstruksjon består av isolert bindingsverk. Trolig isolert med 10 cm isolasjon i hulrom med tanke på byggeår og datidens byggemåte. Utvendig tekket med liggende og stående trepanel fra byggeår. Innvendig platet/panelt. Trepanel fremstår stedvis værslitt med mindre råteskader. Fasadepanel må beregnes over tid skiftet og eventuelt omfattende oppgradert med overflatebehandling og utskiftning av fuktskadet panel. I følge eier skal fasadepanel skiftet 2026-27 i regi av borettslaget. Til opplysning til nye hjemmelshavere.

Vurdering av avvik:

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

Værslitt fasadepanel.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tiltak må beregnes på kort sikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av fabrikkframstilt W- takstoler bærende på yttervegg. Adkomst til loft fra luke i himling gang. Ingen tegn til lekkasjer eller kondens ble registrert. Konstruksjonen er godt ventilert. Det anbefales og tillegg isolere loft som ett energisparende tiltak.

Årstall: 1978

Vinduer

Boligens vinduer består av to-lags isolerglassvinduer type Nor-Dan skiftet 2019. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer i god funksjonell stand

Årstall: 2019

Dører

Entre dør fra 2000 tallet med malt overflater og glass. Terrassedør nylig skiftet 2019 med isolerglass. Rammer og karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Årstall: 2019

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert terrasser på grunn mot vest og øst. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Terrasse mot øst etablert 2016. Terrasse mot vest av eldre dato. Gulvbord fremstår værslitt. Ukjent hvordan terrasser er fundamentert/telesikret til grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNENDIG

Overflater

Gulv tekket med belegg og parkett. Tapet på veggflater. Malt takplater og malt panel i himling. Bad med fliser på gulvflater. Våtromsplater på veggflater. Boligen er generelt normalt oppgradert på innvendige overflater de senere år. Parkett med synlig slitasje. Potensielle kjøpere må selv vurder nødvendige oppgraderinger på overflater. Stedvis oppgraderinger må beregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvis oppgraderinger må beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tradisjonelt isolert trebjelkelag mellom 1.etasje og 2.etasje. Sponplater som bærende gulv. Merknad på stedvis knirk i gulv gulvflater 2.etasje. Gulv i 1.etasje består av isolert betongplate på grunn. Målt med laser ble ingen vesentlig avvik registrert på overflater. Mindre avvik ble registrert i 1.etasje (ca.10-15 mm) i stue.

TG 2 Radon

Boliger bygget i 1978 har typisk ikke radonduk, da dette ikke var et lovpålagt krav eller en vanlig praksis på den tiden. Krav til radonsikring i nybygg ble først innført i byggeforskriftene på 1990-tallet og ytterligere skjerpet senere (f.eks. med TEK10/TEK17). Manglende radonduk er derfor ikke et avvik fra byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet for huset.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe oppført i murt lettklinker elementer. Stue har etablert vedovn nylig skiftet. Pipe og brannmur forblendet med malt murpuss. Ildsted og pipe har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

TG 3 Innvendige trapper

Trapp mellom etasjer i lakkert trevirke. Forskriftsmessig rekkverk mangler stedvis til trapp/nederst avsats. Rekkverk må etableres.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapp mangler rekkverk på nederst del.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

TG 3 settes på grunn av manglende rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører består av malt finerdører5 fra byggeår. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått en høy alder.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Malt veggflater. Gulv med bra fall til sluk. Det er etablert opplegg til vaskemaskin, skyllekar og VV tank på 200 liter. Dør fra vaskerom til uteareal. Ventilasjon består av mekanisk avtrekk. Vaskerom fra byggeår. TG 3 settes på grunnlag av alder (over 25 år). Oppgradering er påregnelig på grunn av alder og slitasje.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG 3 på grunn av alder /over 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Oppgradering av vaskerom bør beregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Våtromsplater på veggflater. Det er montert innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av el-ventil i himling. Gulv har fall til sluk. Sluk består av plastsluk type Joti sluk. Flomkant etablert rundt vegg og dør åpning. Bad renovert i 2014. Dokumentasjon på utført arbeider er ikke fremlagt.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert våtromsplater på veggflater. Malt plater i himling.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Målt med laser ble bra fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og ved dør. Eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

Årstall: 2014

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er dokumentert med bilder/mail.

Årstall: 2014

2.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Det er montert innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og tett dusjkabinett. Innredning skiftet 2014.

Årstall: 2014

2.ETASJE > BAD

Ventilasjon

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

Årstall: 2014

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltagning i vegg mot våtsone fra vegg i toalettrom. Ingen unormale fuktverdier ble målt. Det har også foretatt fuktmålinger på bad ved bruk av fuktindikator. Ingen unormale fuktverdier ble målt.

Årstall: 2014

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning type KVIK med slette dør og skuffronter i MDF. Benkeplate i laminat med nedfelt benkbeslag i stål. Innredning renovert 2016.

Vannrør i kobber med plastkappe. Plast avløpsrør. Innredning fyller sin funksjon.

Årstall: 2016

1.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

Årstall: 2016

SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 2.etasje har etablert gulvmontert toalett og servant på vegg. Ventilasjon består av mekanisk avtrekk/defekt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør i kobber med plastkappe til kjøkken og vaskerom fra byggeår/1978. Plast avløpsrør. Nytt rør i røranlegg til bad fra 2012. Rørskap etablert på bad. Inntaksledning i plast/pel i vaskerom med stoppekran.

Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.

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

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

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

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Vurdering av avvik:

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

Eldre røranlegg med begrenset videre levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Utskiftning av rørsystem må beregnes når våtrom oppgraderes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk fra våtrom. Avtrekksvifte etablert på loft. Vifte defekt på befaringsdagen. Tiltak må beregnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Avtrekksvifte må beregnes skiftet/oppgradert.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Varmesentral

Varmepumpe etablert i stue. Varmepumpe etablert 2023.

Årstall: 2023

Varmtvannstank

VV tank på 200 liter etablert i vaskerom nylig skiftet 2025.

Årstall: 2025

Tilstandsrapport

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

50 Amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer skiftet 2021. El-skap etablert i bod 1.etasje. El-kabel i gulvflater baderom. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning.

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.
1978
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Nye automat sikringer 2025.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 brannslukningsapparat etablert.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Boligen er etablert på oppfylte steinmasser med grunnmur/ringmur i betong. (ingen rom under terreng). Det er foretatt en visuell inspeksjon av gulv kombinert med fuktsøk. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunnen ble registrert. På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen til å fungere som opprinnelig tiltenkt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur består av ringmur i plasstøpt betong. Utvendig tekket med murpuss. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert. Grunnmur fyller sin funksjon.

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er flatt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Årstall: 1978

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	59	4		63	26
2.Etasje	59			59	
SUM	118	4			26
SUM BRA	122				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, gang med trapp, kjøkken, stue, vaskerom	Bod	
2.Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, toalettrom, 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 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)
Kjedehus	115	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.11.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Lotte Martens	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	31	305		0	35923.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fiolveien 20

Hjemmelshaver

Furulia Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FURULIA BORETTSLAG	954227200			Martens Lotte

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

118

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne bolig er beliggende i Langesund og består av en halvpart av en vertikalt delt to-mannsbolig med areal over to plan. Felles parkering på asfalt biloppstillingsplass. Tomten er sør- vest vendt. God utsikt over nærområdet. Sentral beliggenhet med gangavstand til skoler, barnehage og nærbutikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat tomt. Pent opparbeidet med plen, prydbusker og asfaltert adkomstveier. Inngjerdet tomt. Tomten er bebygget med beskrevne to-mannsboliger med areal over to-plan. Egen adkomst/inngang.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.12.2025	
2	30.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VH2422>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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