

Tilstandsrapport



Enebolig



Skoglundveien 10 , 3965 HERRE



BAMBLE kommune



gnr. 3, bnr. 60

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 30.01.2026

Rapportdato: 06.02.2026

Oppdragsnr.: 18885-2956

Referansenummer: XF5205

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

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.

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
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 strakstiltak 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

Boligen er en frittliggende enebolig med areal over to plan + underetg oppført 1951. Nåværende eier kjøpte boligen i 2020. Grunnmur består av betong blokker. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk som er tekket med liggende trepanel utvendig. Boligens takkonstruksjon består av sadlet takverk med plassbygde fagverkstoler som er tekket med krum betongtakstein. Takrenner og beslag består av plastbelagt stål. Etasjeskille består av bjelkelag med gulvbord som bærende gulv. Vinduer består av to-lags isolerglassvinduer stort sett skiftet 2005.

Boligen pipe i teglstein med Peisovn i stue. Etablert varmepumpe i stue. Ventilasjon består av el-ventil på våtrom og ventiler i yttervegg.

Boligen inneholder entre, kjøkken, stue og bad i 1.etasje. Loftstue og 2 soverom i 2.etasje. Kjellerstue, soverom, vaskerom og bod i underetasje.

Boligen er oppgradert siden byggeår.

- * Utvendig skiftet takstein og beslag i 2004.
- * Boligens vinduer skiftet til to-lags isolerglassvinduer i 2005.
- * Skiftet boligens drenering på 3 sider i 2009.
- * Innvendige innredet rom i kjeller 2009. Utbedret soverom etter vannlekkasje 2024.
- * Oppgradert overflater på bad.
- * Etablert varmepumpe i stue 2015.
- * Innsatt nytt innvendig røykrør i pipe 2023.
- * Ny trapp til 2.etasje etablert 2022.

Boligen fremstår med noen merknader:

- * Utvendig fasadepanel med merknader.
- * To-fløya dør fra kjøkken med behov for tiltak
- * Pipebeslag med merknad.
- * Tak mangler snøfanger mot oppholdssone/gårdsplass.
- * Våtrom med merknad.
- * Innredet rom i kjeller med merknad.

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 innneklima, isolasjon, lyd og krav til våtrom er strengere enn 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. Se for øvrig beskrivelse i rapport.

Enebolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens taktekking består av krum betongtakstein antatt skiftet rundt 2005. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekking ser ut til å være tett. Det er ikke observert råteskader i vindskibord eller gesimsbord. Takstein vil fylle sin funksjon noen år fremover i tid.

Etablert mose bør beregnes fjernet fra takstein. Etablert mose kan føre til fukt inntrengning og dertil frostspreng/brekkasje i takstein. Boligens takrenner består av lakkerte stålrenner som er skiftet når

tak er omlagt i 2005.

Pipebeslag består av sokkelbeslag i bly.

Det er ikke avdekket noen lekkasjer fra takrenner på befaringsdagen.

Takrenner og beslag fremstår i god funksjonell stand med kun normal slitasje sett med tanke på alder.

Pipe med merknad. Sokkelbeslag i bly bør beregnes skiftet til heldekkende beslag. TG 2.

Tak mangler snøfangere mot oppholdsoner i gårdsplass.

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt bindingsverk. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom. Utvendig er veggene kledd med liggende trepanel fra byggeår.

Ingen vesentlige feil eller mangler ble registrert i

veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand.

Fasadepanel består av liggende vestlandspanel fra byggeår.

Fasadepanel har stedvis noe blåser etter bruk av linolje. Tidligere eier har skiftet noen kledningsbord langs bunnsvill på grunn av råteskader. Fasader malt utvendig 2023.

Generelt gir fasadepanel et OK hovedinntrykk, men har fått en høy alder. TG 2 settes derfor her. Tiltak må beregnes på sikt.

Boligens takkonstruksjon består av plassbygde fagverkstoler.

Takkonstruksjonen består av sadlet takverk. Takkonstruksjonen er bærende på yttervegg og innvendig bærevegg og består av selvbærende takstoler. Deler av konstruksjonen har skråhimlinger.

Det ble registrert noen mindre svanker og skjevheter på konstruksjonen, som kun vurderes som normalt med tanke på datidens byggemåte og alder. Takkonstruksjonen er isolert i horisontal del de senere år. Skråhimlinger er bygget som en lukket konstruksjon og følger begrenset kontrollert. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom.

TG 2 settes på grunn av skjevheter/alder.

Boligen vinduer består av to-lags isolerglassvinduer stort sett fra 2005. Rammer og karmen i trevirke. Vinduer er noe slitt utvendig i trevirke med behov for overflatebehandling.

Kjeller vinduer mangler vannbrett og arbeidene bærer preg av egeninnsats/lite fagmessig. TG 2.

Hvit en-fløya inngangsdør fra 2005. To-fløy dør fra kjøkken til hage. Inngangsdører fremstår i funksjonell stand. TG 1. To-fløy terrasse dør fremstår værslett utvendig og subber i karm.

Entredør har løs dørklinke.

Utvendig platting i impregnert trevirke er ikke vurdert på grunn av snø.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen består av laminat, belegg og gulvbord på gulvflater. Panel og tapet på veggflater. Plater og panel i himlinger.

Innredet rom i kjeller er nylig etablert i 2009.

Nylig innredet soverom i kjeller etter vannlekkasje. Obs på normal slitasje og overflate avvik på gulvflater. Potensielle kjøpere må selv vurderes nødvendig oppgradering på vegg, gulv og himlingsflater.

Etasjeskille består av trebjelkelag. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom. Himling i kjeller består av panel og malte plater.

Det er avdekket avvik på retninger og overflater på etasje-skiller i 1.etg. og loftsetasje. Stedvis knirk i gulver.

Gulv i underetasje har kun grovstøpt overflater i gang med trapp og soverom. Gulv er etablert i 2009 med isolert betongplate på grunn i soverom og gang.

Beskrivelse av eiendommen

Pipen er oppført i teglstein med ett løp. Det er etablert peisovn i stue. Feiluke er etablert i kjeller. Pipe har innsatt nytt innvendig røykrør 2023.
Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.
Rom under består soverom, vaskerom, kjellerstue og bod. Soverom er nylig oppgardert etter vannlekkasje av Recover.
Det er etablert belegg på gulvflater. Malt veggflater og panel på veggflater. Betong flater på gulv og veggflater i bod og vaskerom. Ingen unormale fuktverdier ble registrert ved fuktmålinger i vegg eller måling på fritt eksponert murverk.
Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Trapp til loftsetasje nylig skiftet 2022. Rekkverk i malt trevirke. Trapp til kjeller fra byggeår. Trapper mangler Håndløper på vegg.
Innnedige dører består av fyllingsdører. Karmer i malt trevirke. Dørene er i funksjonell stand. Stedvis justeringer må beregnes.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på veggflater. Våtromsplater på veggflater. Badet er oppgradert på vegg overflater med nye våtromsplater i 2015. Det er montert wc, innredning med servant og tett dusjkabinett til badet. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.
Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

Vaskerom

Vaskerom i kjeller har kun etablert mur og betongflater med malte overflater. Det er montert opplegg til vaskemaskin og VV tank til vaskerom.
Ventilasjon består av el-ventil i vegg.
Alle overflater består av murflater. Hulltagning er ikke mulig.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligens kjøkkeninnredning består av lakkerte dør og skuffronter i MDF type Sigdal Relief. Innredning skiftet i 2018, men deler av innredning av eldre dato (antatt ca. 2000). Fronter lakkert 2021. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Ventilator ført ut i vegg. Innvendige overflater består av belegg på gulvflater. Tapet på veggflater.
Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløpsrør er i plast. Innvendige synlige vannrør er i kobber. VV-bereder på 200 l fra 2012 etablert i vaskerom. Vannrør har tilfredsstillende vanntrykk på befaringsdagen.
Armaturer og utstyr fremstår i funksjonell stand, men har fått en høy alder. Utbedringer må beregnes når bad oppgraderes.

Ventilasjon består av ventiler i yttervegg og vinduer.
Varmepumpe etablert i stue.
VV tank etablert i vaskerom fra 2010.
El-anlegg har 32 ampere hovedsikringer, kurser med automatsikringer. El-anlegg er oppgradert stedvis de senere år. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegg, og el-anlegget blir derfor vurdert å være i funksjonell stand. For videre vurdering av el-anlegg bes kontakte el-fagmann.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt geoteknisk undersøkelse på takst dagen.

Grunnforhold er trolig løsmasser. Vurdert på grunnlag av lokalkunnskap. Det er ikke avdekket setningsskader/riss i selve grunnmuren, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene for å være stabile. Mindre sprekker/riss ble registrert, men disse er sannsynligvis av eldre dato og har ingen videre utvikling.

Boligen har skiftet drenering på 3 sider i 2009. Drenering består av drenerør i plast og utvendig knotteplast. Ved bruk av fuktindikator er det ikke avdekket fukt i vegger og gulv. Det ble ikke observert store negative forhold.
Utvendig knotteplast mangler stedvis noe klemlist. Se bilder.
Se for øvrig beskrivelse rom under terreng.

Grunnmur i murte betong blokker/Hellstadblokk. De fleste innvendige overflater i kjeller er utført og derfor begrenset kontrollert.

Med bruk av fuktindikator ble mindre fuktverdier målt i grunnmur/betonggulv som er fritt eksponert i vaskerom/bod. Det er ikke observert tegn til at grunnmur ikke fortsatt opprettholder tiltenkte funksjon. Grunnmur har lite med ventiler.

Terreng rundt boligen er skrånende.

Vann- og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet og er av ukjent tilstand. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett og servant ved funksjonstest. Anlegget er kun funksjonstest et og visuelt kontrollert.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Radonmålinger bør utføres. Boliger bygget i 1951 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. Trapper mangler håndløper på vegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

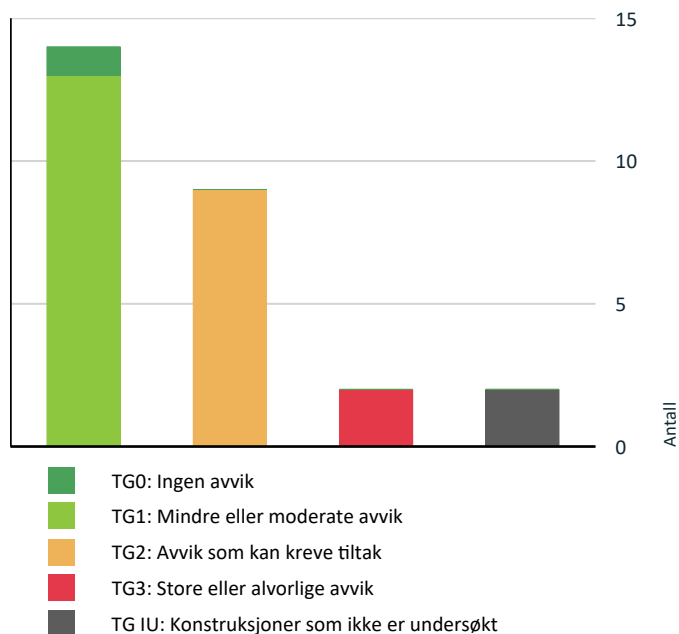
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger foreligger ikke.

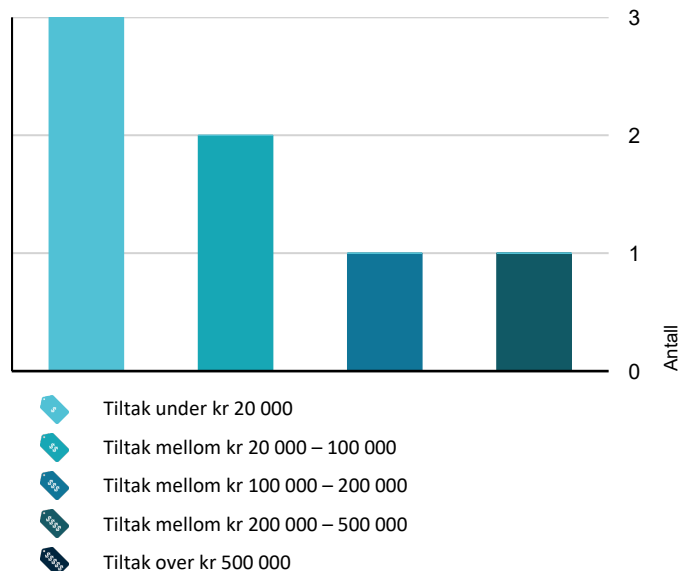
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1951

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligens takteking består av krum betongtakstein antatt skiftet rundt 2005. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og takteking ser ut til å være tett. Det er ikke observert råteskader i vindskibord eller gesimsbord. Takstein vil fylle sin funksjon noen år fremover i tid. Etablert mose bør regnes fjernet fra takstein. Etablert mose kan føre til fukt inntrengning og dertil frostspreng/brekkasje i takstein.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

! TG 2 Nedløp og beslag

Boligens takrenner består av lakkerte stålrenner som er skiftet når tak er omlagt i 2005.

Pipebeslag består av sokkelbeslag i bly.

Det er ikke avdekket noen lekkasjer fra takrenner på befaringsdagen. Takrenner og beslag fremstår i god funksjonell stand med kun normal slitasje sett med tanke på alder.

Pipe med merknad. Sokkelbeslag i bly bør regnes skiftet til heldekkende beslag. TG 2.

Tak mangler snøfangere mot oppholdsoner i gårdsplass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 Veggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt bindingsverk. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom. Utvendig er veggene kledd med liggende trepanel fra byggeår.

Ingen vesentlige feil eller mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand.

Fasadepanel består av liggende vestlandspanel fra byggeår. Fasadepanel har stedvis noe blåser etter bruk av linolje. Tidligere eier har skiftet noen kledningsbord langs bunnsvill på grunn av råteskader. Fasader malt utvendig 2023.

Generelt gir fasadepanel et OK hovedinntrykk, men har fått en høy alder. TG 2 settes derfor her. Tiltak må regnes på sikt.

Årstall: 1951

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Stedvis oppgraderinger bør regnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Boligens takkonstruksjon består av plassbygde fagverkstoler.

Takkonstruksjonen består av sadlet takverk. Takkonstruksjonen er bærende på yttervegg og innvendig bærevegg og består av selv bærende takstoler. Deler av konstruksjonen har skråhimlinger.

Det ble registrert noen mindre svanker og skjevheter på konstruksjonen, som kun vurderes som normalt med tanke på datidens byggemåte og alder. Takkonstruksjonen er isolert i horisontal del de senere år.

Skråhimlinger er bygget som en lukket konstruksjon og følgelig begrenset kontrollert. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom.

TG 2 settes på grunn av skjevheter/alder.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ukjent bruk av isolasjon i skråhimlinger. Merknad på skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Bedre ventilasjon bør regnes.

! TG 2 Vinduer

Boligen vinduer består av to-lags isolerglassvinduer stort sett fra 2005. Rammer og karmene i trevirke. Vinduer er noe slitt utvendig i trevirke med behov for overflatebehandling.

Kjeller vinduer mangler vannbrett og arbeidene bærer preg av egeninnsats/lite fagmessig. TG 2.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Merknad på slitasje/lite fagmessig arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Vinduer med behov for overflatebehandling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Dører

Hvit en-fløya inngangsdør fra 2005. To-fløy dør fra kjøkken til hage. Inngangsdører fremstår i funksjonell stand. TG 1. To-fløy terrasse dør fremstår værlitt utvendig og subber i karm. Entredør har løs dørklinke.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig platting i impregnert trevirke er ikke vurdert på grunn av snø.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater i boligen består av laminat, belegg og gulvbord på gulvflater. Panel og tapet på veggflater. Plater og panel i himlinger. Innredet rom i kjeller er nylig etablert i 2009. Nylig innredet soverom i kjeller etter vannlekkasje. Obs på normal slitasje og overflate avvik på gulvflater. Potensielle kjøpere må selv vurderes nødvendig oppgradering på vegg, gulv og himlingsflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille består av trebjelkelag. Ukjent bruk av islasjon i hulrom. Himling i kjeller består av panel og malte plater. Det er avdekket avvik på retninger og overflater på etasje-skiller i 1.etg. og loftsetasje. Stedvis knirk i gulver. Gulv i underetasje har kun grovstøpt overflater i gang med trapp og soverom. Gulv er etablert i 2009 med isolert betongplate på grunn i soverom og gang.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Pipen er oppført i teglstein med ett løp. Det er etablert peisovn i stue. Feieluke er etablert i kjeller. Pipe har innsatt nytt innvendig røykrør 2023.

Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

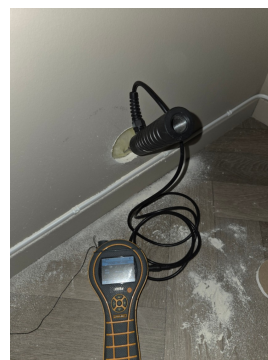
Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under består soverom, vaskerom, kjellerstue og bod. Soverom er nylig oppgardert etter vannlekkasje av Recover. Det er etablert belegg på gulvflater. Malt veggflater og panel på veggflater. Betong flater på gulv og veggflater i bod og vaskerom. Ingen unormale fuktverdier ble registrert ved fuktmålinger i vegg eller måling på fritt eksponert murverk.



TG 1 Innvendige trapper

Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Trapp til loftsetasje nylig skiftet 2022. Rekkverk i malt trevirke. Trapp til kjeller fra byggeår. Trapper mangler Håndløper på vegg.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører består av fyllingsdører. Karmen i malt trevirke. Dørene er i funksjonell stand. Stedvis justeringer må beregnes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på veggflater. Våtromsplater på veggflater. Badet er oppgradert på vegg overflater med nye våtromsplater i 2015. Det er montert wc, innredning med servant og tett dusjkabinett til baderom. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Membran på gulvflater med utgått levetid. Rørgjennomføringer i gulv er lite fagmessig utført. Faren for lekkasjer rundt rørgjennomføringer vurderes som stor.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Ønskes bad brukt til dusjing på vegg og gulvflater må tiltak beregnes. TG 3 på grunn av alder og merknad på rørgjennomføringer i gulv.

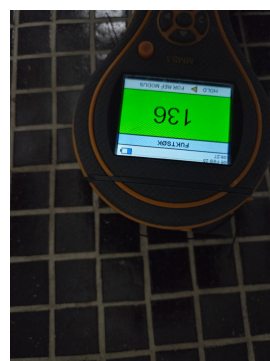
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 3 Generell

Vaskerom i kjeller har kun etablert mur og betongflater med malte overflater. Det er montert opplegg til vaskemaskin og VV tank til vaskerom.
Ventilasjon består av el-ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 på grunn av alder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Alle overflater består av murflater. Hulltagning er ikke mulig.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Boligens kjøkkeninnredning består av lakkerte dør og skuffronter i MDF type Sigdal Relief. Innredning skiftet i 2018, men deler av innredning av eldre dato (antatt ca. 2000). Fronter lakkert 2021. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Ventilator ført ut i vegg.
Innvendige overflater består av belegg på gulvflater. Tapet på veggflater.

Årstill: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Avløpsrør er i plast. Innvendige synlige vannrør er i kobber. VV-bereder på 200 l fra 2012 etablert i vaskerom. Vannrør har tilfredsstillende vanntrykk på befaringsdagen.
Armaturer og utstyr fremstår i funksjonell stand, men har fått en høy alder. Utbedringer må beregnes når bad oppgraderes.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i yttervegg og vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe etablert i stue.

TG 1 Varmtvannstank

VV tank etablert i vaskerom fra 2010.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt



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.

Tilstanden 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.

El-anlegg har 32 ampere hovedsikringer, kurser med automatsikringer. El-anlegg er oppgradert stedvis de senere år. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegg, og el-anlegget blir derfor vurdert å være i funksjonell stand. For videre vurdering av el-anlegg bes kontakte el-fagmann.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

11. 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.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt geoteknisk undersøkelse på takstdagen. Grunnforhold er trolig løsmasser. Vurdert på grunnlag av lokalkunnskap. Det er ikke avdekket setningsskader/riss i selve grunnmuren, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene for å være stabile. Mindre sprekker/riss ble registrert, men disse er sannsynligvis av eldre dato og har ingen videre utvikling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har skiftet drenering på 3 sider i 2009. Drenering består av drenerør i plast og utvendig knotteplast. Ved bruk av fuktindikator er det ikke avdekket fukt i vegger og gulv. Det ble ikke observert store negative forhold.

Utvendig knotteplast mangler stedvis noe klemlist. Se bilder. Se for øvrig beskrivelse rom under terreng.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuksikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Klemlist bør etableres på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Synlig knotteplast på grunnmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i murte betong blokker/Hellstadblokk. De fleste innvendige overflater i kjeller er utført og derfor begrenset kontrollert. Med bruk av fuktindikator ble mindre fuktverdier målt i grunnmur/betonggulv som er fritt eksponert i vaskerom/bod. Det er ikke observert tegn til at grunnmur ikke fortsatt opprettholder tiltenkte funksjon. Grunnmur har lite med ventiler.

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er skrånende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet og er av ukjent tilstand. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett og servant ved funksjonstest. Anlegget er kun funksjonstest et og visuelt kontrollert.

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.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Radonmålinger bør utføres. Boliger bygget i 1951 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. Trapper mangler håndløper på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

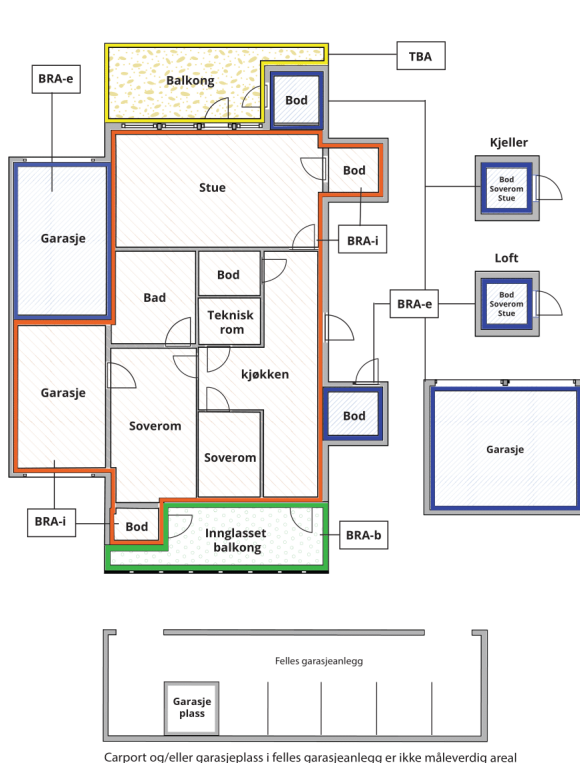
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	52			52			52
2.Etasje	32			32		18	50
Underetasje	44			44			44
SUM	128					18	146
SUM BRA	128						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, kjøkken, stue, bad		
2.Etasje	Loftstue, soverom, soverom 2		
Underetasje	Vaskerom, kjellerstue, soverom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger foreligger ikke.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Etablert ny trapp til 2.etasje 2022. Innsatt nytt innvendig rør i pipe 2023.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	116	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Jan T. Eiksrød	Takstingeniør
	Ann Iren Dauvi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	3	60		0	1169.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skoglundveien 10

Hjemmelshaver

Dauvi Ann Iren

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom er beliggende på Herre i Bamble kommune. Nærområdet består av spredt enebolig bebyggelse og LNF areal.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Skrånende tomt bebygget med beskrevet enebolig Gruset gårdsplass med biloppstillingsplasser. Opparbeidet grøntareal med prydbusker og plen.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	06.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	06.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.02.2026	
2	06.02.2026	
3	06.02.2026	
4	06.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.