


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Bølevegen 132 , 3713 SKIEN

 SKIEN kommune

 gnr. 63, bnr. 81

Sum areal alle bygg: BRA: 284 m² BRA-i: 207 m²



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 22307-1053

Referansenummer: ZE1908

Autorisert foretak: SØRØ TAKSERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Sørø Olsen




SØRØ TAKSERING
Alt innen taksering



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.

Sørø Taksering AS

Sørø Taksering AS er et takseringsforetak med solid forankring i byggebransjen. Foretaket har mer enn 10 års erfaring fra bygge- og eiendomsrelatert virksomhet, og har levert takseringstjenester de siste 4 årene.

Virksomheten utfører oppdrag i hele Telemark, samt i tilstøtende fylker.

Foretaket består av uavhengige, profesjonelle og faglig kvalifiserte takstmenn, og leverer vurderinger innen følgende områder: eierskifte, skadetakst, reklamasjon, verdivurdering, næring og energirådgivning.

Sørø Taksering AS er medlem av Byggmesternes Takseringsforbund (BMTF), et landsdekkende fagforbund for takstmenn og sakkyndige. Forbundet stiller krav til faglig kompetanse, etterutdanning, etiske retningslinjer og uavhengighet, og arbeider for kvalitet og ensartet praksis innen takseringsfaget.

Rapporter utarbeides i henhold til BMTFs retningslinjer, forskrift til avhendingslova samt NS 3600:2018.



Rapportansvarlig



Kenneth Sørø Olsen
Uavhengig Takstingeniør
post@sorotaksering.no
926 22 684



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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 fremstår i hovedsak i normalt god stand. Det er imidlertid avdekket enkelte bygningsdeler som krever umiddelbare tiltak. Videre bemerkes det at enkelte elementer har passert eller nærmer seg normal forventet levetid, og det må derfor påregnes behov for vedlikehold og eventuelle utbedringer i tiden fremover. For øvrig vises det til nærmere beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1884

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen står på støpt natursteinsgrunnmur og lettklinkerblokker, samt bærende trebjelker mot grunn. Yttervegger er oppført av bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Valmtak av trekonstruksjoner, hvor yttertak er tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Boligen har nyere malte trevinduer med 2-lags energiglass, produsert i 2011 og 2022-2024. Boligen har malt trevindu med 2 lag koblet glass, ukjent alder. Boligen har nyere ytterdør med 2-lags energiglass, ukjent produksjonsår. Boligen har nyere skyvedør med 3-lags energiglass, produsert i 2020. Boligen har ytterdør med 2-lags energiglass, ukjent produksjonsår.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige profilerte lettdører med 3-speil. Innvendige profilerte trefyllingsdører med 3-speil. Innvendige slette lettdører.

GULV:

1. Etasje: Flis på vaskerom, bad i hybel, wc-rom og entré, laminat i øvrige rom.
2. Etasje: Flis på bad, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

1. Etasje: Flis på vaskerom og bad i hybel, slette overflater i øvrige rom.
2. Etasje: Flis på bad, slette overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

1. Etasje: Slette overflater i alle rom.
2. Etasje: Slette overflater i alle rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. Etasje:
Fliser på gulv og vegger, samt slette overflater med downlights i tak/himling.
Innredning med slette fronter, nedsenket servant og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil med skap på vegg over servant.
Veggmontert toalett og dusjhjørne med glassdører.

Bad hybel:

Fliser på gulv og vegger, samt slette overflater med downlights i

tak/himling.

Innredning med slette fronter, heldekkende servant og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil med skap på vegg over servant.

Veggmontert toalett og dusjhjørne med glassdører.

Vaskerom:

Fliser på gulv og vegger, samt slette overflater med downlights i tak/himling.

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat, utslagskum i stål og avløpsrør av plast.

Veggmontert toalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg til vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1. Etasje:

Innredning med slette fronter, benkeplate av tre, med slette overflater på vegg over benk.

Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte med kullfilter i induksjonstopp, integrert stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap m/frys.

Kjøkken hybel:

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat, med fliser på vegg over benk.

Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte i overskap, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap m/frys.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

WC-rom:

Flis på gulv, slette overflater på vegg og i tak/himling.

Innredning med spilefronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og speil på vegg over servant.

Veggmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

OPPVARMING:

Varmepumpe i stue.

Varmekabler på alle tre bad, wc-rom og entré.

Panelovn i tv stue, gang 2. etasje, to soverom, stue på hybel og bod.

Luft til vann varmpumpe til basseng.

ROMHØYDE:

1. Etasje: 2,1m på tv-stue, 2,23m på vaskerom, 2,28m på wc-rom, 2,31m på kjøkken, 2,35m i øvrige rom.

2. Etasje: 1,26-2,24m på ett soverom, 1,51-2,45m i bod, 2,31m på ett soverom, 2,32m i gang.

Hybel: 1-2,42m på soverom, 2,31m i stue, 2,32m på kjøkken, 2,28m på bad.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige og har ikke vært tilgjengelige for inspeksjon. Tilstand er derfor ikke vurdert.

Ytterligere undersøkelser bør vurderes ved behov.

Beskrivelse av eiendommen

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

[Gå til side](#)

Trapp til 2. etasje mangler håndrekk på vegg, noe som reduserer brukssikkerheten og gir økt risiko for fall ved ferdsel i trappen. Trapp i hybel fremstår bratt, og det er registrert for stort mellomrom mellom trinnene. Dette kan medføre økt fare for feiltrinn, fallskader og redusert personsikkerhet, særlig ved daglig bruk eller ved transport av gjenstander. Det anbefales å montere forskriftsmessig håndrekk i trapp til 2. etasje, samt utbedre eller vurdere utskifting av trapp i hybel slik at trappeutførelsen blir tryggere og bedre tilpasset normal bruk.

Utvendige støttemurer mangler rekkverk der det er nivåforskjeller som kan medføre fallfare. Forholdet reduserer personsikkerheten og innebærer økt risiko for fallskader ved ferdsel eller opphold i området. Manglende sikring kan særlig utgjøre en risiko for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet. Det anbefales å etablere forskriftsmessig rekkverk eller annen tilfredsstillende fallsikring der høydeforskjellen tilsier behov for dette.

Innvendig pipe er oppført i teglstein og vurderes å være over 100 år gammel. Det ble registrert treverkstaster montert direkte mot pipen, noe som ikke er en anbefalt utførelse med tanke på brannsikkerhet og nødvendig avstand til brennbart materiale. Eldre teglsteinspiper kan ha svekkelser i fuger og tetthet som ikke nødvendigvis er synlige ved en enkel visuell kontroll. Det anbefales at pipen kontrolleres av kvalifisert fagperson/feier, og at montering av rehabiliteringsrør vurderes for å sikre videre forsvarlig bruk.

Det ble registrert en del skjevheter i etasjeskillet. Årsaken til skjevhetene er ikke avklart, men kan skyldes naturlige bevegelser i eldre konstruksjoner, setninger, tidligere ombygginger eller svekkelser i bærende konstruksjon. Forholdet kan medføre redusert brukskvalitet, skjevheter i overflater og risiko for videre utvikling dersom årsaken er aktiv. Det anbefales å følge utviklingen over tid, og ved tegn til forverring bør konstruksjonen undersøkes nærmere av kvalifisert fagperson for å avklare årsak og eventuelt behov for tiltak.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt nødvendig dokumentasjon som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadspliktige tiltak ved boligen/leiligheten er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

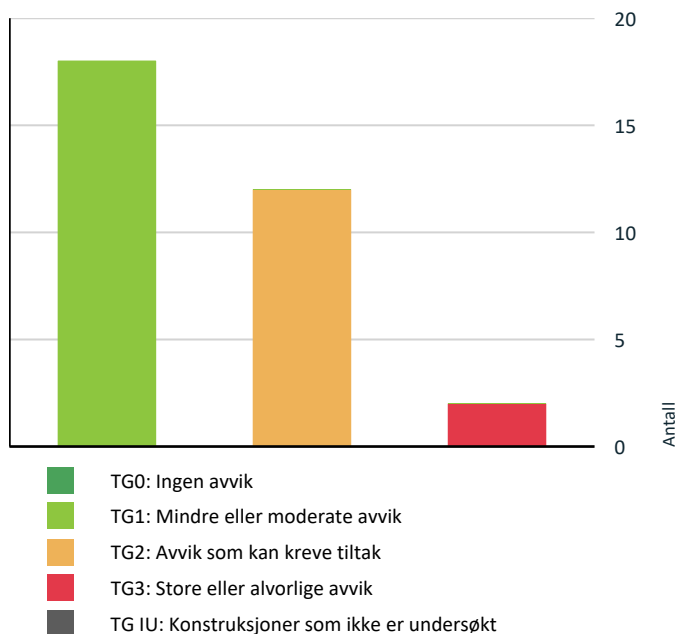
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt nødvendig dokumentasjon som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadspliktige tiltak ved boligen/leiligheten er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

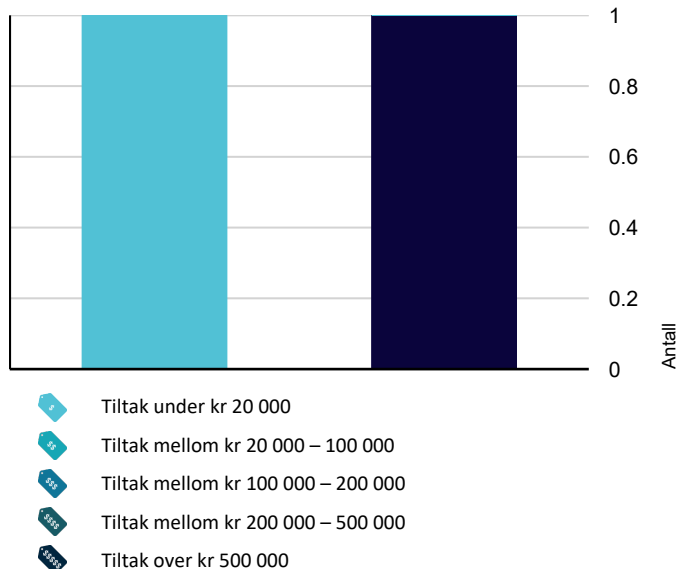
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvise/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter forskrift til avhendingslova og NS3600:2018.

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vekt%). Ved mistanke om høy fukt måles kjerneved og overflate, som kan gi en indikasjon på om fukt er økende eller synkende i bygningsdelen. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier over 17 vekt% regnes som fukt treverk. Relativ fuktighet (RF) (luftens fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > WC-rom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad hybel > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1884

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

I denne rapporten vurderes bygningen primært opp mot de byggtekniske forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17) benyttes som faglig referanse ved vurdering av avvik og god praksis der alder er ukjent og dette er relevant. For bygningsdeler som er oppusset eller renoveret etter oppføringstidspunktet, vurderes disse opp mot den byggtekniske forskriften som gjaldt på tidspunktet for oppussing/renovering.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - ytterligere beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takets konstruksjon, taktekking og skorstein er kun vurdert fra bakkenivå. Av sikkerhetsmessige hensyn har det ikke vært mulig å utføre nærmere besiktigelse fra tak eller stige. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner fra bakken. Det kan ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige fra bakkenivå, og som først kan avdekkes ved nærmere inspeksjon. Dette innebærer en usikkerhet knyttet til vurderingen av bygningsdelen.

Det ble registrert en del begroing og mose på taksteinene. Begroing kan holde på fukt og øke belastningen på taktekkningen over tid.

TG 2 vurderes grunnet begroing og mose på takstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Begroingen har oppstått som følge av fuktpåvirkning og ytre miljøbelastning over tid.

Risiko:

Mose og begroing kan holde på fukt og øke risikoen for frostsprengning på vinterstid og nedbrytning av takstein.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid på taktekkningen dersom det ikke følges opp.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å rense takflaten for mose og begroing, samt følge opp med jevnlig vedlikehold.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Utvendige flater består av malt stående tømmermannskledning. Kledningen er visuelt undersøkt på tilgjengelige og kjente utsatte steder. Det ble registrert manglende lufting i underkant av kledningen, samt enkelte fukt- og råteskader i nedre del av kledningen. For øvrig fremstår kledningen i tilfredsstillende stand ut fra alder og visuell tilgjengelighet.

TG 2 vurderes grunnet manglende lufting i underkant av kledningen og registrerte fukt-/råteskader i nedre del av kledningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Manglende lufting i underkant av kledningen reduserer muligheten for uttørring bak kledningen. Fuktblastning over tid har medført lokale fukt- og råteskader i nedre del.

Risiko:

Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av treverket og videre utvikling av råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert levetid på kledningen og behov for utskifting av skadde bord.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting i underkant av kledningen og skifte skadde kledningsbord i berørte områder.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Loftet er undersøkt via luke i bod i 2. etasje og har gangbart gulv.

Det ble registrert avføring fra skadedyr, gangdannelser som kan være forenlige med museaktivitet, samt åpninger i yttervegg som ikke er tilstrekkelig sikret mot inntrengning. Det ble også observert fuktskjolder i undertaket, men uten synlige tegn til aktiv fukt på befaringdagen. Takkonstruksjonen fremstår med noe underdimensjonert bæring, og loftet har noe begrenset ventilering. Det bemerkes også en del svai og skjevheter i yttertaket observert fra utsiden.

TG 2 vurderes grunnet tegn til skadedyr, utilstrekkelig sikring mot skadedyr, fuktskjolder i undertak, noe begrenset ventilering, noe underdimensjonert takkonstruksjon og registrerte svai/skjevheter i yttertaket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Årsak:

Forholdene har sammenheng med utilstrekkelig sikring av åpninger mot skadedyr, tidligere eller periodisk fukt påvirkning i undertaket, begrenset lufting og takkonstruksjon med noe underdimensjonert bæring.

Risiko:

Skadedyr kan etablere seg eller utvikle videre aktivitet dersom åpninger ikke sikres. Begrenset ventilering og tidligere fukt påvirkning kan gi økt risiko for kondens, fukt skader og videre deformasjoner i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdene kan medføre behov for skadedyrsikring, kontroll av fuktforhold og tiltak for å sikre takkonstruksjonens videre funksjon.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å tette/sikre åpninger mot skadedyr, kontrollere loftet for eventuell aktiv skadedyraktivitet og følge opp fukt skjolder og ventilering. Takkonstruksjonen bør vurderes nærmere av fagperson dersom svai/skjevheter utvikler seg eller det skal utføres tiltak på taket.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

TG 2 vurderes grunnet eldre vindu med koblet glass i gang 2. Etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Avviket skyldes at vinduet er av eldre utførelse med koblet glass, som har lavere isolerende egenskaper enn nyere vinduer.

Risiko:

Eldre vinduer med koblet glass kan gi økt varmetap og større risiko for kondens på kalde glassflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert energieffektivitet og økt behov for oppfølging eller utskifting over tid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å følge med på vinduets tilstand og vurdere utskifting ved økt slitasje, kondensproblematikk eller behov for bedre energieffektivitet.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Dørene er visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen.

Dørene fremstår i hovedsak i normalt god stand. Det ble registrert noe soppdannelser rundt kjellerdør og hybeldør.

Hjemmelshaver har i etterkant av besiktigelsen rengjort ytterdørene.

Dette er tilstrekkelig dokumentert med bilder.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvestvendt terrasse på m² med utgang fra stue.

Bjelkelag med terrassebord på gulv og rekkverk av glass og aluminium. Terrassen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader med behov for tiltak.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

INNVENDIG

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Deler av krypkjelleren ble besøkt fra tidligere kjellervindu og luke fra kjeller, da det ikke var tilstrekkelig adgang for full innvendig inspeksjon. Begrenset tilkomst medfører fare for skjulte feil og mangler i ikke-kontrollerte områder.

Den delen som lot seg tilstrekkelig inspiseres, har adgang via egen ytterdør. Det ble registrert vanninnsig fra grunnfjell, manglende fuktsperre mot grunn, begrenset ventilering og omfattende tegn til borebilleangrep i stubbeloft/tak. Stubbeloft/tak og bærebjelker fremstår med betydelige skader etter skadedyr, og utskifting av berørte konstruksjonsdeler må påregnes.

TG 3 vurderes grunnet vanninnsig, manglende fuktsperre mot grunn, begrenset ventilering og omfattende skader i stubbeloft/tak og bærebjelker som følge av borebilleangrep.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Manglende fuktsperre mot grunn, vanninnsig fra grunnfjell og begrenset ventilering har gitt økt fuktbelastning i krypkjelleren. Fuktige forhold i kombinasjon med treverk har gitt gunstige forhold for biologiske skadegjørere.

Risiko:

Videre fuktbelastning kan føre til økt skadeutvikling i treverk og ytterligere svekkelse av stubbeloft/tak og bærekonstruksjoner. Skjulte deler av krypkjelleren kan ha tilsvarende skader som ikke er avdekket ved begrenset inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Forholdet innebærer behov for omfattende utbedringer og utskiftning av skadde konstruksjonsdeler. Kjøper må påregne kostnader til utbedring av fuktforhold, skadedyrskader og eventuelle skjulte følgeskader.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre vanninnsig, etablere fuktsperre mot grunn, bedre ventileringen og skifte skadde deler av stubbeloft/tak og bærebjelker. Det anbefales også nærmere undersøkelser av hele krypkjelleren for å avklare samlet skadeomfang før utbedring.

Kostnadsestimat: Over 500 000



! TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlig slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Siden vaskerommet er renovert i 2022 i følge hjemmelshaver, er dagens byggt tekniske forskrift (TEK17) brukt som referanse og vurdering av badets utførelse. Det ble fremlagt tilstrekkelig med dokumentasjon av utførelsen.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke registrert vesentlige avvik eller forhold med behov for tiltak på befaringdagen.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 10mm fall over en lengde på 2m ut fra dørterskel mot sluk. Det registreres også 6mm over 0,4m i dusjsonen samt nedsenk på 6mm. Det ble i etterkant av besiktigelsen sendt over tilstrekkelig dokumentert membranoppkant ved dørterskelen, noe som tilsier at fallforholdene er tilstrekkelige. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran fra vaskerommet ble pusset opp i 2022, i følge hjemmelshaver.

Sluk og klemring av plast, synlig slukmansjett under klemring. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid på membran er 20 år.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke registrert vesentlige avvik med behov for tiltak ved de synlige overflatene. Det er etablert veggmontert toalett med innebygget systerne, med synlig lekkasjespalte i underkant av toalettet.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking eller fuktmåling i tilstøtende vegg mot våtsone, da vaskerommet vurderes som tilnærmet nytt.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD HYBEL

Generell

Beskrivelse

Siden badet er fra 2025 i følge hjemmelshaver, er dagens byggt tekniske forskrift (TEK17) brukt som referanse og vurdering av badets utførelse. Det ble fremlagt tilstrekkelig med dokumentasjon av utførelsen.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke registrert vesentlige avvik eller forhold med behov for tiltak på befaringdagen.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 10mm over 0,5m og 15mm over 0,4m i dusjsonen. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt, da det ble fremlagt tilstrekkelig dokumentert membranoppkant ved dørterskel.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran fra badet ble pusset opp i 2025.

Det er registrert sluk av plast med klemring i aluminium og synlig slukmansjett under klemringen. Klemringen fremstår imidlertid tilgriset og stedvis gjenstøpt med flislim, noe som begrenser kontrollen av innklemmingen av slukmansjetten.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes nærmere uten destruktive inngrep ved demontering av fliser.

Forventet levetid på membran er 20 år.

TG 2 vurderes grunnet begrenset kontrollmulighet av innklemming ved sluk som følge av tilgriset/stedvis gjenstøpt klemring.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Flislim på og ved klemringen begrenser synlig kontroll av om slukmansjetten er tilfredsstillende innklemt. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.

Risiko:

Mangelfull eller uavklart innklemming ved sluk kan gi økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen ved belastning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Kjøper må være oppmerksom på at utførelsen ved sluk ikke fullt ut kan verifiseres visuelt, selv om slukmansjett er synlig.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å fjerne flislim fra klemringen der dette lar seg gjøre uten å skade tettesjiktet, slik at innklemmingen kan kontrolleres bedre.

1. ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke registrert vesentlige avvik med behov for tiltak ved de synlige overflatene. Det er etablert veggmontert toalett med innebygget systerne, med synlig lekkasjespalte under toalettet.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD HYBEL

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking eller fuktmåling i tilstøtende vegg mot våtzone, da badet vurderes som tilnærmet nytt.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Siden badet er fra 2022 i følge hjemmelshaver, er dagens byggtekniske forskrift (TEK17) brukt som referanse og vurdering av badets utførelse. Det ble fremlagt tilstrekkelig med dokumentasjon av utførelsen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning. Det bemerkes at det er plassert et vindu av tre i våtsonen.

TG 2 vurderes grunnet vindu av uegnet materiale i våtsonen.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Vindu med trekarm er plassert i våtsonen, hvor materialet kan bli utsatt for direkte vann- og fuktbelastning.

Risiko:

Fuktpåvirkning over tid kan føre til svelling, misfarging, nedbrytning og redusert tetthet rundt vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt vedlikeholdsbehov og behov for utbedring dersom vinduet eller omkringliggende konstruksjoner blir fuktpåvirket.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å beskytte vinduet mot direkte vannbelastning og følge opp området med jevnlig kontroll og vedlikehold.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 0mm fall over 2m fra dørterskel mot nedsenk. Det registreres også nedsenk på 15mm samt 14mm fall over 0,4m i dusjsonen. Det ble i etterkant av besiktigelsen sendt over tilstrekkelig dokumentert membranoppkant ved dørterskelen, noe som tilsier at fallforholdene er tilstrekkelige. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran fra da badet ble pusset opp i 2022, i følge hjemmelshaver. Sluk og klemring av plast, synlig slukmansjett under klemring. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid på membran er 20 år.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke registrert vesentlige avvik med behov for tiltak ved de synlige overflatene. Det er etablert veggmontert toalett med innebygget sisterner, med synlig lekkasjespalte i underkant av toalettet.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking eller fuktmåling i tilstøtende vegg mot våtzone, da badet vurderes som tilnærmet nytt.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen fremstår i god stand. Det ble ikke registrert mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det ble registrert normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Kjøkkenet mangler lekkasjesikring under vanninstallasjoner.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Kjøkkenet er utført uten synlig lekkasjesikring under vanninstallasjoner.

Risiko:

Eventuelle lekkasjer kan utvikle seg uten tidlig varsling eller synliggjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt risiko for fuktskader i innredning, gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å montere lekkasjesikring under vanninstallasjoner på kjøkkenet.

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE HYBEL

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen fremstår i god stand. Det ble ikke registrert mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det ble registrert normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, samt komfyrvakt og lekkasjesikring.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > WC-ROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Innredningene fremstår i god stand. Det ble ikke registrert vesentlige avvik med behov for tiltak ved de synlige overflatene. Det er etablert veggmontert toalett med innebygget sisterner, uten synlig lekkasjespalte. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

TG 2 vurderes grunnet manglende lekkasjespalte og manglende dokumentasjon på innebygget sisterner.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Innebygget sisterner er utført uten synlig lekkasjespalte, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser utførelse og lekkasjesikring.

Risiko:

Eventuell lekkasje fra sisternen kan bli liggende skjult i konstruksjonen og utvikle seg uten tidlig synliggjøring.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt risiko for fuktskader i innbyggingskasse og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelse dersom dette foreligger. Det anbefales også å etablere synlig lekkasjespalte eller annen dokumentert lekkasjesikring for innebygget sistene.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene består av rør-i-rør-system, som innebærer at vannrørene ligger i ekstra plastrør slik at eventuelle lekkasjer ledes synlig til fordelerskap. Fordelerskap plassert i kjeller med lekkasjesikring til sluk. Fordelerskapet er tilstrekkelig markert. Stoppekran er også testet og fungerer etter hensikt.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er utført i PVC (plast).

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra de synlige avløpsrørene men en bør være oppmerksom på at avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting. Det bemerkes et løst støpejernsrør i krypkjeller, som ifølge hjemmelshaver ikke er i bruk.

Forventet tid for utskifting av avløpsrør er 50 år.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

! TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk med kullfilter fra kjøkken og mekanisk avtrekk på våtrom. Det er etablert tilluft under dørbledene til våtrommene. Tilluft til øvrige deler av boligen skjer via ventiler i vegger. WC-rom mangler ventilering.

TG 3 vurderes grunnet manglende ventilering av WC-rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

WC-rommet er utført uten registrert ventilering.

Risiko:

Manglende ventilering kan føre til redusert luftutskifting og økt fukt- og luktbelastning i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan gi redusert brukskvalitet og behov for utbedring av ventilasjonsløsningen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilering i WC-rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er etablert et frittstående basseng ute ved terrassen. Ved besiktigelsen ble det registrert drypplekkasje fra automatpumpe. For øvrig fremstår bassenget i normalt god stand.

Hjemmelshaver har i etterkant opplyst at drypplekkasjen er utbedret. Utbedringen er ikke tilstrekkelig dokumentert eller kontrollert av takstmann.

TG 2 vurderes grunnet registrert drypplekkasje fra automatpumpe på befaringsdagen.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Drypplekkasjen skyldes utetthet ved automatpumpen eller tilhørende koblinger. Utbedringen er ikke kontrollert av takstmann.

Risiko:

Ved vedvarende lekkasje kan det oppstå økt fuktbelastning på tilstøtende overflater og installasjoner. Forholdet kan også gi redusert driftssikkerhet for bassenginstallasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Kjøper må være oppmerksom på at funksjon og tetthet ved automatpumpen ikke er verifisert etter opplyst utbedring.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å dokumentere utført utbedring og kontrollere automatpumpe og tilhørende koblinger for å bekrefte tett og tilfredsstillende funksjon.

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe installert i 2022. Hjemmelshaver opplyser at anlegget fungerer som forutsatt og uten kjente avvik. Det er ikke foretatt funksjonstest i forbindelse med befaring. Regelmessig vedlikehold anbefales for å sikre optimal drift og levetid.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, plassert i kjeller med lekkasjesikring til sluk.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Årstall: 2011 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod i 2. Etasje med 20 kurser iht oversikt.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert på soverom i hybel med 4 kurser iht oversikt.

Sikringsskapene fremstår med tette gjennomføringer rundt sikringer, det ble ikke avdekket løse ledninger med behov for tiltak. Det bemerkes at sikringsskap i hybel mangler tilstrekkelig med beslag rundt sikringene.

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.
1884 Mye av det elektriske er byttet, men det er usikkert om alt er nytt. Derfor er byggeåret brukt som grunnlag.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er utført arbeid av egeninnsats på det elektrisk anlegget i selgers eie.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse, oppgraderinger eller kontroll. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til anleggets tekniske tilstand,

kapasitet og forskriftsmessige utførelse. Eldre anlegg kan ha økt risiko for feil, varmgang og brann dersom det ikke er tilpasset dagens belastning og sikkerhetskrav.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Undersøkelsen er ikke gjort av en elektriker, og vurderingen er derfor overordnet. Det anbefales å få en elektriker til å gjennomføre en grundig el-kontroll for å avdekke eventuelle feil og behov for utbedringer.

Generell kommentar

Årsak: Sikringsskapet i hybel er utført med manglende eller utilstrekkelig beslag/deksel rundt sikringene.
Risiko: Mangelfull avdekning kan gi økt risiko for berøring av elektriske komponenter og redusert brannsikkerhet i skapet.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for elektrofaglig utbedring for å sikre tilfredsstillende avdekning og utførelse.
Anbefalt tiltak: Det anbefales at registrert avvik kontrolleres og utbedres av kvalifisert elektrofaglig person.

TOMTEFORHOLD

TC 2 Fuktisikring og drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er registrert synlig drenering på deler av boligen. Ved synlige deler av kjelleren ble det registrert tegn til sviktende drenering, og det ble påvist forhøyede fuktverdier i grunnmuren. Forholdet må ses i sammenheng med at eldre natursteinsgrunnmur ofte har større fuktbelastning og begrenset fuktsikring sammenlignet med nyere konstruksjoner.

Forventet levetid på drenering er 30 år.

TG 2 vurderes grunnet tegn til sviktende drenering og forhøyede fuktverdier i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Forholdet har oppstått som følge av fuktbelastning mot grunnmur, kombinert med sviktende eller begrenset drenerende funksjon.

Risiko:

Videre fuktbelastning kan føre til økte fuktverdier, saltutslag, avskalling og fuktpåvirkning av tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring av drenering og fuktsikring for å redusere fuktbelastningen mot kjelleren.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å kontrollere dreneringens funksjon nærmere og vurdere utbedring av drenering/fuktsikring der det er registrert fuktpåvirkning.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren består av naturstein og lettklinkerblokker. Det ble registrert sprekkdannelser i grunnmur rundt hovedvannledning. Sprekken har karakter som kan forbindes med frostsprengning og korrosjon i området.

TG 2 vurderes grunnet sprekkdannelser i grunnmur rundt hovedvannledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Sprekkdannelsene vurderes å ha oppstått som følge av fuktpåvirkning, frostsprengning og korrosjon i området rundt hovedvannledningen.

Risiko:

Videre fukt- og frostpåvirkning kan føre til økt sprekkutvikling og svekkelse av grunnmuren lokalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for lokal utbedring av grunnmuren.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre sprekkdannelsene og følge opp korrodert område med jevnlig kontroll.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengfallet ble vurdert visuelt, og det kan synes som om terrenget ikke har tilstrekkelig fall bort fra konstruksjonen. Det er viktig at terrenget heller ut fra ringmuren, slik at overflatevann ledes raskt bort og unødige fuktbelastninger på konstruksjonen unngås.

Terreng rundt byggverk skal ha fall utover med minimum 1:50 (2cm) i en avstand på minst 3 meter fra yttervegg.

TG2 vurderes grunnet mangelfullt terrengfall og risiko for økt fuktpåvirkning mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Terrenget har utilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.

Risiko:

Overflatevann kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan bidra til økt risiko for fuktproblematikk og redusert levetid på berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak:

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra bygningen og overflatevann ledes effektivt vekk fra grunnmuren.

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



| | |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden |
| 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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.

Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Kjellerrom | | 27 | | 27 | |
| 1. Etasje | 109 | | | 109 | |
| 2. Etasje | 98 | | | 98 | |
| SUM | 207 | 27 | | | |
| SUM BRA | 234 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kjellerrom | | Kjellerrom | |
| 1. Etasje | Entré, stue, kjøkken, vaskerom, wc-rom, kjøkken/stue hybel, tv stue, bad hybel, innredet rom hybel | | |
| 2. Etasje | To ganger, tre soverom, bad, bod, soverom hybel | | |

Kommentar

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. 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. Trappehull er også inkludert i arealet. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt nødvendig dokumentasjon som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadspåklagte tiltak ved boligen/leiligheten er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser om:

- 2022- Pusset opp to bad.
- 2022- Montert ny kjøkkeninnredning.
- 2022- Etterisolert og overflatebehandlet alle rom.
- 2023- Byttet ytterdører og skyvedør til terrasse.
- 2023- Malt boligen utvendig.
- 2023- Bygd terrasse og basseng.
- 2023- Asfaltert innkjørsel og bygd garasje.
- 2023- Satt opp levegg mot bilvei.
- 2024/25- Satt inn nytt vindu på vaskerom og utleiedel.
- 2025- Pusset opp hybel.
- 2026- Satt inn nytt vindu på hybel.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | | 36 | | 36 | |
| Etasje | | 14 | | 14 | |
| SUM | | 50 | | | |
| SUM BRA | 50 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | | Garasje | |
| Etasje | | Utvendig bod | |

Kommentar

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. 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. Trappehull er også inkludert i arealet. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt nødvendig dokumentasjon som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadspliktige tiltak ved boligen/leiligheten er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|--------------------|---------------|
| 16.4.2026 | Kenneth Sørø Olsen | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 4003 SKIEN | 63 | 81 | | 0 | 1085.6 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Bølevegen 132

Hjemmelshaver

Haugland Aron Reiten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Bøle i Skien kommune, i et etablert område med hovedsakelig bolig- og næringsbebyggelse. Området har adkomst via offentlig vegnett og ligger med kort avstand til Skien sentrum, kollektivtilbud, skole, barnehage og dagligvare/servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Det ble ikke fremlagt avtaler om veiadkomsten.

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

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og gjerder. Asfaltert adkomst til bygget.

Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasjen anvendes til parkering av bil og oppbevaring.

Byggeår

1988

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - ytterligere beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående garasje på 36 m².

Garasjen står på støpt fundament og såle mot grunn samt ringmur av lettklinkerblokker. Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Saltak av trekonstruksjoner, teknet med aluminiumsplater.

Leddport med elektronisk portåpner.

Ytterdør av tre.

Vinduer med 2-lags glass.

- Det er lagt opp til strøm i garasjen, men det er ikke montert elbil lader.

Garasjen fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket vesentlige feil eller mangler med behov for tiltak.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon | 30.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 18.05.2026 | |
| 2 | 18.05.2026 | |
| 3 | 19.05.2026 | |

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 fuktinnhold 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.