

Tilstandsrapport



Enebolig



Sørens vei 14 , 3962 STATHELLE



BAMBLE kommune



gnr. 23, bnr. 101

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 16.12.2025

Rapportdato: 17.12.2025

Oppdragsnr.: 18885-2910

Referansenummer: NA7007

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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er frittliggende enebolig med areal over to-plan oppført 1986. Nåværende eier kjøpte boligen i 2012. Boligen er etablert på med oppfylte steinmasser på fjell Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk teknet utvendig med stående trepanel. Boligens vinduer består av stort sett av to-lags isolerglassvinduer. Etasjeskille i trebjelkelag. Sadlet takverk teknet med krum betong takstein. Takrenner i lakkert stål. Innvendige overflater består av laminat og fliser på gulvflater. Tapet, malt slette flater og malt panel på veggflater. Malt takplater og panel i himlinger. Våtrom fliser på gulvflater. Våtromsplater på veggflater. Pipe i murt lettklinker elementer tilkoblet ildsted i stue. Boligen inneholder entre, kjøkken, stue, vaskerom og 2 bodar i 1.etasje. Oppholdssone, bad og 3 soverom i 2.etasje. Utvendig etablert romslig terrasser i impregnert trevirke. Oppgraderinger de senere år:

- * Etablert utvendig romslig terrasser i impregnert trevirke 2017-2025
- * Skiftet boligen vinduer i 1.etasje 2019 og vinduer 2.etasje 2002 til to-lags isolerglass vinduer.
- * Kjøkkeninnredning skiftet 2020 type IKEA
- * Bad i 2.etasje renovert/nytt 2023.
- * Vaskerom 1.etasje oppgradert på overflater 2023.
- * Nytt røranlegg til bad og vaskerom 2023/rør i rør anlegg.
- * Etablert ny peisovn i stue 2023.
- * Godt oppgradert innvendige overflater de senere år. Ny laminat i stue/kjøkken 2024.
- * Skiftet til automat sikringer i el-skap 2025.

Se forøvrig beskrivelse i rapport.

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

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen takteke består av krum betong takstein. Undertak med lett undertak. Fra bakkenivå ble det ikke registrert noen mangler eller skader på takteke. Takteke med stedvis en del mose bør bør beregnes fjernet. Takteke vurderes å fylle sin funksjon noen år fremover i tid. Normal levetid på betong takstein er 40 til 65 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Takrenner i lakkert stålrenner med nedløp til rør og terreng.

Utskiftning må beregnes når takteke omlegges.

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 150 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 150 cm isolasjon i hulrom.

Utvendig teknet med stående trepanel. Innvendig overflater består av plater/tapet og panel. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i funksjonell stand. Fasadepanel

malt sist 2020.

Fasader med behov for vask og overflate behandling.

Boligens takkonstruksjonen består av fabrikkframstilt A- takstoler med sadlet takverk. Takoppløft mot vest. Undertak består av lett undertak/sutak. Tak teknet med krum betong takstein.

Konstruksjonen er bygget med lufting ved yttervegger. Synlig luftespalte ved yttervegg og loft. Inspisert fra loft ble ingen tegn til lekkasjer eller kondensproblematikk registrert. Loft med adkomst fra luke i himling soverom. Loft med mulighet til lagring.

Boligen vinduer består av to-lags isolerglass vinduer i 1.etasje skiftet 2019. Rammer og karmar i malt trevirke. Boligens vinduer i 2.etasje består av to-lags isolerglass vinduer skiftet 2002. Rammer og karmar i malt trevirke. Ingen tegn til kondens eller mangler ble registrert i rammer og karmar. Vinduer fyller sin funksjon og TG 1 settes derfor her.

Entredør består av malt teakdør fra byggeår. En-fløya balkongdør i stue nylig skiftet 2019 med isolerglass. Rammer i malt trevirke.

Dører fyller sin funksjon.

Boligen har etablert romslig terrasser i impregnert trevirke. Platting mellom boliger nylig etablert 2025. Terrasse mot sør-vest etablert 2017-2020. Rekkverk spilepanel. Fundamentering er ukjent. Ingen vesentlig avvik eller mangler ble visuelt kontrollert.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen består av laminat og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert tapet, malt slette flater og malte panel. I himling er det malt takplater og panel.

På bad i 2.etasje er det etablert fliser på gulvflater. Våtromsplater på veggflater. Vaskerom i 1.etasje har etablert fliser på gulvflater. Våtromsplater på veggflater. Boligen er generelt godt oppgradert på innvendige overflater de senere år.

Ny laminat etablert i stue/kjøkken 2024. Oppgradert overflater 1.etasje.

Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20-25 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater som bærende undergulv i 2.etg.

Gulv i 1.etasje består av støpte isolert betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registret vesentlig avvik på overflater.

Mindre avvik på gulvflater ble målt til ca.15-17 mm i stue/kjøkken.

Boliger bygget i 1985 har typisk ikke radonduk, da dette ikke var et lovpålagt krav eller en vanlig praksis på den tiden. Krav til radonsikring i nybygg ble først innført i byggeforskriftene på 1990-tallet og ytterligere skjerpet senere (f.eks. med TEK10/TEK17). Manglende radonduk er derfor ikke et avvik fra byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet for huset.

Pipe oppført i murt lettklinker elementer. Peisovn etablert i stue 2023. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

Trapp mellom etasjer i lakkert trevirke. Rekkverk i lakkert trevirke.

Trapp mangler håndlist på vegg.

Innvendige dører består av heltre fyllingsdører. Rammer og karmar i trevirke. Dører tar stedvis i karm og trenger justeringer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom i 1.etasje har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Våtromsplater på veggflater. Det er etablert gulvmontert toalett, innredning med servant/skyllekar i stål med skaper og benk. VV tank på 200 liter fra 2023.

Beskrivelse av eiendommen

Ventilasjon består av ventil i himling.

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.

Vaskerom har trolig etablert smøremembran under fliser på betong. Fliser og membran fra byggeår. Sluk i PVC/plast fra byggeår. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på vaskerom.

Bad

Bad i 2.etasje har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Våtromsplater type Fibo på veggflater. Det er etablert veggmontert toalett, innredning med ett-hånds armatur med heldekkende servant og dusjnisje med glassvegg og dør.

Nedsenket gulv i dusjnisje med spylekant. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider foreligger i boligmappe.

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Nedsenket gulv i dusjnisje med spylekant. Flomkant etablert ved dør. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.

Bad har etablert smøremembran under fliser. Sluk består av slukrist i stål. Dokumentasjon er innhentet i boligmappe.

Bad er under 5 år gammelt. Hulltagning er ikke påkrevd. Ved bruk av fuktindikator i våtsoner ble ingen unormale fuktverdier målt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette dør og skuffronter i MDF type IKEA. Heltre benkeplate i eik med benkebeslag i kompositt. Integreert hvitevarer. Waterguard etablert Innredning nylig skiftet 2020. Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i røranlegg til vaskerom og bad i 2.etasje. Rørskap etablert på vaskerom. Kobber vannrør fra byggeår til kjøkken. Plast avløpsrør. Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.

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

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

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

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Ventilasjon består av ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Varmepumpe etablert i stue/trappegang.

VV tank på 200 liter fra 2023 etablert i vaskerom. Det er også etablert VV tank på 80 liter i benkeskap til kjøkken fra 2020.

El-skap etablert i gang med 63 amper inntak sikring. Nye automat sikringer nylig skiftet 2025. Samsvarserklæring innhentet.

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning.

Brannvarsler og brannsluknings apparat etablert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er etablert på oppfylt steinmasser på fjell.

Boligen har støpt betongplate på mark, slik at dreneringens funksjon

vurderes å være av sekundær betydning. Det er foretatt visuell inspeksjon av gulv i 1.etg. kombinert med fuktsøk i overflater. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunn ble registrert. På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen å fungerer som opprinnelig tiltenkt.

Ringmur oppført i plasstøpt betong. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert. Ringmur fyller sin funksjon.

Terreng rundt boligen er flatt. Sterkt skrånende mot nord.

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

Bra vanntrykk ved funksjonstest.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

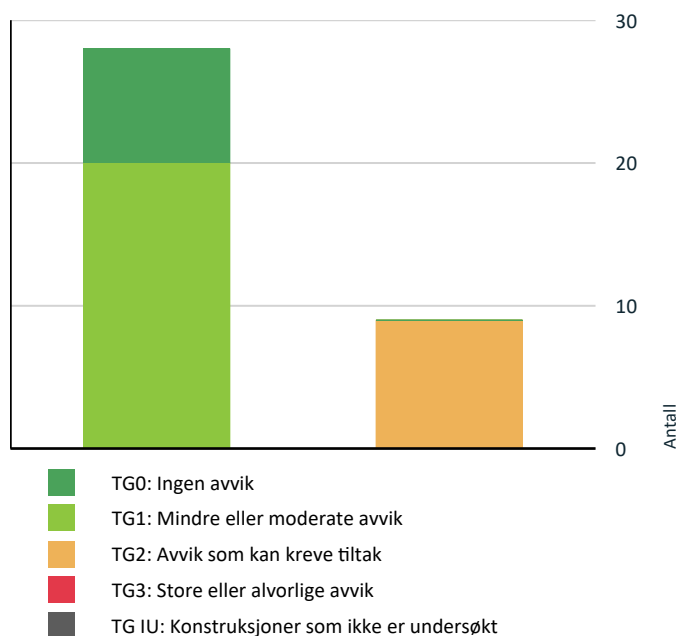
Tegninger innhentet. Vegg mellom stue og kjøkken revet i henhold til tegninger.

Garasje

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

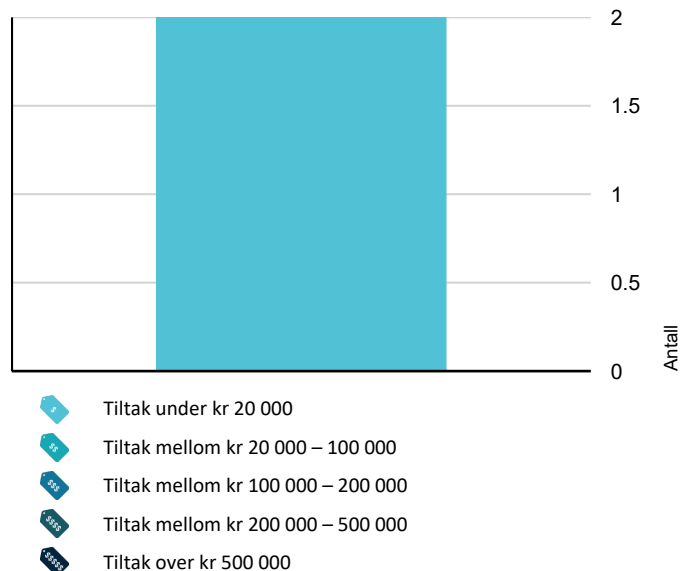
Sammendrag av boligens tilstand

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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1986

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Oppgradert bad 2.etasje 2023. Oppgardert overflater vaskerom 2023. Nytt innmat/automat sikringer 2025. Kjøkkeninnredning skiftet 2020. Skiftet peis-ovn i stue 2023. Vinduer skiftet i 1.etasje 2019. Vinduer skiftet i 2.etasje 2002. Generelt godt oppgradert på innvendige overflater de senere år.
------	---------------	---

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen taktekke består av krum betong takstein. Undertak med lett undertak. Fra bakkenivå ble det ikke registrert noen mangler eller skader på taktekke. Taktekke med stedvis en del mose bør bør beregnes fjernet. Taktekke vurderes å fylle sin funksjon noen år fremover i tid. Normal levetid på betong takstein er 40 til 65 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner i lakkert stålrenner med nedløp til rør og terreng. Utskiftning må beregnes når taktekke omlegges.

Vurdering av avvik:

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

! TG 1 Veggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 150 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 150 cm isolasjon i hulrom. Utvendig tekket med stående trepanel. Innvendig overflater består av plater/tapet og panel. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i funksjonell stand. Fasadepanel malt sist 2020.

Fasader med behov for vask og overflate behandling.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Boligens takkonstruksjonen består av fabrikkframstilt A- takstoler med sadlet takverk. Takoppløft mot vest. Undertak består av lett undertak/sutak. Tak tekket med krum betong takstein. Konstruksjonen er bygget med lufting ved yttervegger. Synlig luftespalte ved yttervegg og loft. Inspisert fra loft ble ingen tegn til lekkasjer eller kondensproblematikk registrert. Loft med adkomst fra luke i himling soverom. Loft med mulighet til lagring.

! TG 1 Vinduer

Boligen vinduer består av to-lags isolerglass vinduer i 1.etasje skiftet 2019. Rammer og karmen i malt trevirke. Boligens vinduer i 2.etasje består av to-lags isolerglass vinduer skiftet 2002. Rammer og karmen i malt trevirke. Ingen tegn til kondens eller mangler ble registrert i rammer og karmen. Vinduer fyller sin funksjon og TG 1 settes derfor her.

Årstill: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører

Entredør består av malt teakdør fra byggeår. En-fløya balkongdør i stue nylig skiftet 2019 med isolerglass. Rammer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Årstill: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert romslig terrasser i impregneret trevirke. Platting mellom boliger nylig etablert 2025. Terrasse mot sør-vest etablert 2017-2020. Rakkverk spilepanel. Fundamentering er ukjent. Ingen vesentlig avvik eller mangler ble visuelt kontrollert.

Årstill: 2017

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendige overflater i boligen består av laminat og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert tapet, malt slette flater og malte panel. I himling er det malt takplater og panel. På bad i 2.etasje er det etablert fliser på gulvflater. Våtromsplater på veggflater. Vaskerom i 1.etasje har etablert fliser på gulvflater. Våtromsplater på veggflater. Boligen er generelt godt oppgradert på innvendige overflater de senere år. Ny laminat etablert i stue/kjøkken 2024. Oppgradert overflater 1.etasje. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20-25 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater som bærende undergulv i 2.etg. Gulv i 1.etasje består av støpte isolert betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registrert vesentlig avvik på overflater. Mindre avvik på gulvflater ble målt til ca.15-17 mm i stue/kjøkken.

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 2 Radon

Boliger bygget i 1986 har typisk ikke radonduk, da dette ikke var et lovpålagt krav eller en vanlig praksis på den tiden. Krav til radonsikring i nybygg ble først innført i byggeforskriftene på 1990-tallet og ytterligere skjerpet senere (f.eks. med TEK10/TEK17). Manglende radonduk er derfor ikke et avvik fra byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet for huset.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe oppført i murt lettklinker elementer. Peisovn etablert i stue 2023. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom etasjer i lakkert trevirke. Rekkverk i lakkert trevirke. Trapp mangler håndlist på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører består av heltre fyllingsdører. Rammer og karmer i trevirke. Dører tar stedvis i karm og trenger justeringer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 20 000

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i 1.etasje har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Våtromsplater på veggflater. Det er etablert gulvmontert toalett, innredning med servant/skyllekar i stål med skaper og benk. VV tank på 200 liter fra 2023.

Ventilasjon består av ventil i himling.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerom har etablert våtromsplater på veggflater. Malt panel i himling. Våtromsplater nylig etablert 2023.

Årstall: 2023

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.

Årstall: 1985

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerom har trolig etablert smøremembran under fliser på betong. Fliser og membran fra byggeår. Sluk i PVC/plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

TG 2 settes på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
 - Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Utskiftning av membran bør beregnes på sikt.

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert gulvmontert toalett, innredning med servant/skyllekar i stål med skaper og benk. VV tank på 200 liter fra 2023 og opplegg til vaskemaskin.

Rørlegg skiftet 2023 til rør i røranlegg. Rørskap etablert.

Årstall: 2023

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2.etasje har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Våtromsplater type Fibo på veggflater. Det er etablert veggmontert toalett, innredning med ett-hånds armatur med heldekkende servant og dusjnise med glassvegg og dør.

Nedsenket gulv i dusjnise med spylekant. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider foreligger i boligmappe.

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring

2.ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater vegger og himling

Bad har etablert våtromsplater på veggflater. Sokkelflis i overgang vegg-gulvflater. Malt himling.

Årstall: 2023

2.ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater Gulv

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Nedsenket gulv i dusjnise med spylekant. Flomkant etablert ved dør. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har etablert smøremembran under fliser. Sluk består av slukrist i stål. Dokumentasjon er innhentet i boligmappe.

Årstall: 2025

2.ETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert veggmontert toalett, innredning med ett-hånds armatur med heldekkende servant og dusjnise med glassvegg og dør.

Årstall: 2025

2.ETASJE > BAD

! TG 0 Ventilasjon

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

Årstall: 2025

2.ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad er under 5 år gammelt. Hulltagning er ikke påkrevd. Ved bruk av fuktindikator i våtsoner ble ingen unormale fuktverdier målt.

Årstall: 2023

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette dør og skuffronter i MDF type IKEA. Heltre benkeplate i eik med benkebeslag i kompositt. Integrert hvitevarer. Waterguard etablert Innredning nylig skiftet 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

Årstall: 2020

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Rør i røranlegg til vaskerom og bad i 2. etasje. Rørskap etablert på vaskerom. Kobber vannrør fra byggeår til kjøkken. Plast avløpsrør. Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.

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

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

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

Normal levetid for loddning er 25 til 75 år.

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

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Årstall: 2023

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

! TG 1 Varmesentral

Varmepumpe etablert i stue/trappegang.

! TG 1 Varmtvannstank

VV tank på 200 liter fra 2023 etablert i vaskerom. Det er også etablert VV tank på 80 liter i benkeskap til kjøkken fra 2020.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

El-skap etablert i gang med 63 amper inntak sikring. Nye automat sikringer nylig skiftet 2025. Samsvarserklæring innhentet. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befarings av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning.

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)?

Ja

! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannvarsler og brannsluknings apparat etablert.

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Boligen er etablert på oppfylt steinmasser på fjell.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Boligen har støpt betongplate på mark, slik at dreneringens funksjon vurderes å være av sekundær betydning. Det er foretatt visuell inspeksjon av gulv i 1.etg. kombinert med fuktsøk i overflater. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunn ble registrert. På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen å fungerer som opprinnelig tiltenkt.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur oppført i plasstøpt betong. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert. Ringmur fyller sin funksjon.

! TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er flatt. Sterkt skrånende mot nord.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør fra byggeår. Anlegget er kun visuelt kontrollert. Bra vanntrykk ved funksjonstest.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

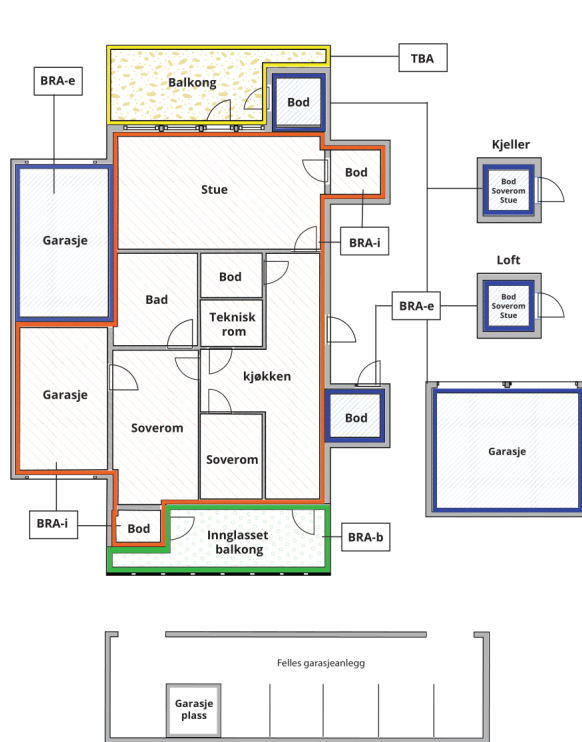
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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	72	6		78			78
2.Etasje	52			52		8	60
SUM	124	6				8	138
SUM BRA	130						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, kjøkken, stue, vaskerom, bod	Bod 2	
2.Etasje	Oppholdssone/arbeidsrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger innhentet. Vegg mellom stue og kjøkken revet i henhold til tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse oppgraderinger de senere år.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	128	8
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	23	101		0	329.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sørens vei 14

Hjemmelshaver

Amundsen Camilla Berg, Amundsen Christer
Navestad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom er beliggende på Stathelle i Bamble kommune. Nærområdet er bestående av frittliggende eneboliger oppført i rekke. Sentral beliggenhet med gangavstand til skoler, barnehage og brotvet handelssenter med de fleste servicefunksjoner. Flott utsikt over nærområdet med meget gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flatt tomt bebygget med beskrevet enebolig med areal over to plan. Mindre opparbeidet grøntareal/plen. Inngjerdet tomt med etablert romslig terrasser/plattinger i impregnert trevirke.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje i rekke. Fremstår med behov for tiltak. Ikke videre vurdert i denne rapport

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	12.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	12.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.12.2025	
2	22.12.2025	

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 funksjonssprøving 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.