

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Skoglia 4B , 3970 LANGESUND

 BAMBLE kommune

 gnr. 31, bnr. 245

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 09.01.2026

Rapportdato: 26.01.2026

Oppdragsnr.: 18885-2957

Referansenummer: QJ1858

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eiksrød



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

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig/leilighet er beliggende i rekke. Areal over to etasjer oppført 1976-77. Grunnmur med isolert betongplate på grunn med ringmur. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk som er tekket utvendig med liggende og noe stående trepanel. Brann og lydskille mellom leiligheter i murt lettklinkerblokker med murpuss.

Boligens takkonstruksjon består av saltak av fabrikkframstilte fagverkstoler som er tekket med shingel/papp membran. Takrenner og beslag består av lakkert stålrenner. Boligens vinduer består av 2 isolerglassvinduer. Innvendige overflater består av parkett og fliser på gulvflater. Tapet og malt panel på veggflater. Malt panel og malt slette flater/gipsplater i himlinger. Bad med fliser på vegg og gulvflater. Vaskerom har malt belegg på gulvflater. Tapet på veggflater.

Boligen er generelt normalt oppgradert på innvendige overflater de senere år.

Boligen inneholder vindfang, gang, hall med trapp, tre soverom, bad, vaskerom og bod i 1.etasje.

Kjøkken og stue i 2.etasje. Romslig terrasser over tilbygget soverom, bod og entre i 1.etasje mot vest og øst.

Oppgraderinger de senere år:

- * Tilbygget mot vest og øst 1999.
- * Taktekk skiftet med ny membran 2019 inkl. beslag/takrenner.
- * Etablert stål pipe i stue med ildsted 2000.
- * Oppgradert kjøkken innredning med nye fronter 2014.
- * Oppgradert/nytt badrom i 1.etasje 2008.
- * Vinduer skiftet i soverom mot øst 2018 inkl. balkongdør.
- * Oppgradert el-skap 2008.

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. Dagens forskrifter til innneklima, isolasjon, lyd og krav til våtrom er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse. Som det fremkommer i rapporten er det registrert merknader på slitasje, skader og begrenset levetid. Som følge av dette, alder og forventet levetid er det behov oppgradering og utbedringsbehov.

Rekkehus - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens taktekking består av shingel/papp membran skiftet 2019. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen og taktekkingen ser ut til å være tett. Observert fra bakkenivå ble det ikke observert mangler på taktekke.

Normal levealder for shingel/papp membran er ca. 30 til 45 år. Dette til opplysning til nye hjemmelshaver

Boligens takrenner og beslag består av lakkert stål fra 2019. Takhatt fra 2000. Nedløp går til terreng og rør.

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 10 cm isolasjon i hulrom. Utvendig tekket med stående og liggende trepanel. Vegger mot tilstøtende leilighet

er oppført i tegl/lydvegger med innvendig murpuss.

Utvendig har fasadepanel stedvis noe vær slitasje. fasader med behov for overflatebehandling.

Boligens takkonstruksjon består av saltak av plassbygget fagverkstoler. Takkonstruksjonen er bærende på yttervegg og innervegg og består av selvbærende takstoler.

Isolasjon består av Porutan isolasjon tekket med gipsplater. Adkomst til loft fra loftstige i gang. Ingen tegn til lekkasjer eller kondens ble registrert.

Det anbefales og tillegg isolere loft som et energisparende tiltak.

Boligens vinduer består av 2 lags iso9lerglass vinduer dra byggeår.

Vinduer med malt rammer og karmen i trevirke. Vinduer med synlig elde og slitasje. Behov for utvendig overflatebehandling. Noen vinduer med punktert glass.

TG 2 settes på grunn av alder og påregnelig utskiftning.

To soverom i 1.etasje skiftet isolerglass vinduer 2018. TG 1.

Hvit entredør med mindre glass skiftet 2020. Balkongdør i soverom skiftet 2018 med isolerglass. Rammer i malt trefirke. Dører fyller sin funksjon.

Balkong dører i stue og kjøkken med isolerglass fra byggeår. Karmen i malt trefirke. Dører med høy alder og slitasje. Utskiftninger må beregnes på sikt.

Boligen har også etablert balkong over soverom mot øst og balkong over soverom og bod mot vest. Adkomst fra stue og kjøkken. Gulv tekket med papp membran med tremmegulv i impregnert trefirke. Rekkverk i malt trefirke.

Mindre merknad på høyde rekkverk 94 cm. Forskriftskrav er 100 cm.

Membran og tremmegulv med rekkverk oppgradert 1999. Mot øst er det etablert trapp fra balkong til hage.

Ukjent hvordan konstruksjonen er isolert og ventilert mot oppvarmet rom i 1.etasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av parkett på gulvflater. Tapet og malt panel på veggflater. Malt takplater/gipsflater og panel i himlinger. Bad har fliser på vegg og gulvflater. Vaskerom har malt belegg på gulvflater. Tapet på veggflater.

Det ble ikke registrert skader utover normal bruks og aldrings

slitasje. Generelt normalt oppgradert de senere år på overflater.

Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

Etasjeskille i tradisjonelt trebjelkelag. Sponplater som bærende gulv.

Gulv i 1.etasje består av isolert betongplate på grunn. Ved bruk av laser ble ingen vesentlig avvik registrert på overflater.

Boligen har etablert isolert stålpipe i stue med peisovn. Pipe og ildsted etablert 2000. Pipe og ildsted med forskriftsmessig avstand til brennbart trefirke.

Trapp mellom etasjer i malt trefirke med eike parkett i trinn.

Rekkverk i malt trefirke. Trapp fyller sin funksjon.

Innvendige dører består av hvite speil dører skiftet 2014. Karmen i malt trefirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom har etablert malt belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Tapet på veggflater. Det er montert opplegg til vaskemaskin, VV tank på 120 liter og inntaksledning på vaskerom. Ventilasjon

Beskrivelse av eiendommen

består av ventil i himling. Gulv har fall til sluk. Sluk består av plast sluk.

Vaskerom fra byggeår og med utgått levetid. Oppgraderinger må beregnes.

Vaskerom har våtsone mot yttervegg og bad. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på vaskerom ble ingen unormale fuktverdier målt.

Bad

Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av ventil i himling. Gulv har fall til sluk. Sluk består av plast sluk.

Bad oppgradert 2008 av håndverkere. Kvitteringer fremlagt.

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

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon. Kvitteringer fremlagt.

Bad har våtsone mot vaskerom og lydvegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligens kjøkkeninnredning består av bjørk profilerte dør og skuffronter. Benkeplate i heltre bøk med benkebeslag i stål. Ventilasjon til komfyr ført ut over tak. Innredning skiftet 1995. Nye dør og skuffronter skiftet 2014.

Innredning fyller sin funksjon.

Avtrekk over kokemuligheter ført ut over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i kobber til våtrom og kjøkken. Plast avløpsrør. Anlegget fra byggeår utført av autorisert firma. VV-bereder er på 120 l og er fra 1990 og etablert i vaskerom.

Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene.

Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det

spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene.

Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år.

Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.

Normal levetid for kraner og blandebatterier fra 10 til 16 år.

Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.

Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.

Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.

Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.

Ventilasjon består av ventiler i vegg og vinduer.

VV tank på 120 liter fra 1990 tallet.

Sikringsskap med automat sikringsskap. Ledningsnett i all hovedsak fra byggeår. Nytt el-skap med automat sikringer 2018.

50 amp. inntakssikring.

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. Gjør oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen, dersom det er gjort noe på det elektriske etter 1999.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold består av løsmasser og stein/fjell. Det er ikke avdekket setningsskader eller riss i grunnmuren og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geoteknisk undersøkelse på befaringsdagen.

Boligen har ikke etablert noen rom under terreng. Boligen er etablert med isolert betongplate på grunn. Drenering vurderes kun å ha sekundær funksjon.

Ingen tegn til fukt problematikk ble registrert fra grunn.

Grunnmur i murt lettklinker blokker med isolert betongplate på grunn. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert.

Terreng rundt boligen er flatt.

Vann og avløpsrør fra byggeår. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest.

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

[Gå til side](#)

Boliger bygget i 1977 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.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

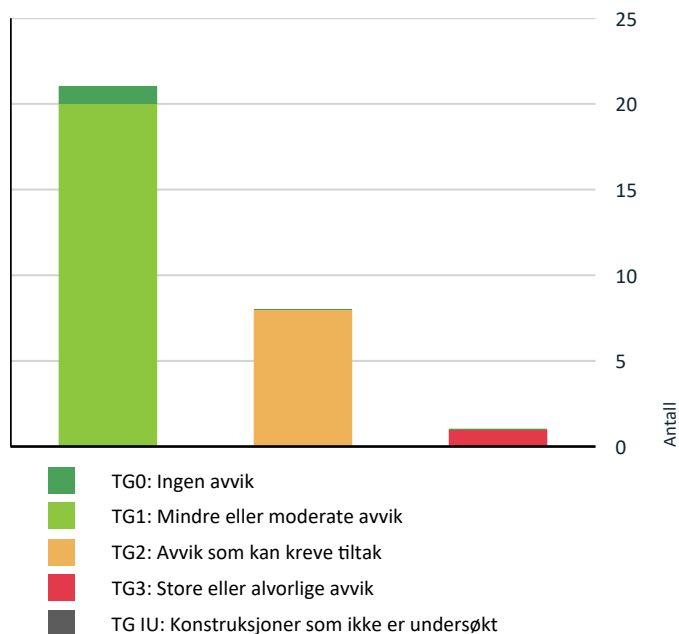
Rekkehus

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

Trapp fra terrasse 2.etasje mot øst er ikke inntegnet i fasade tegninger.

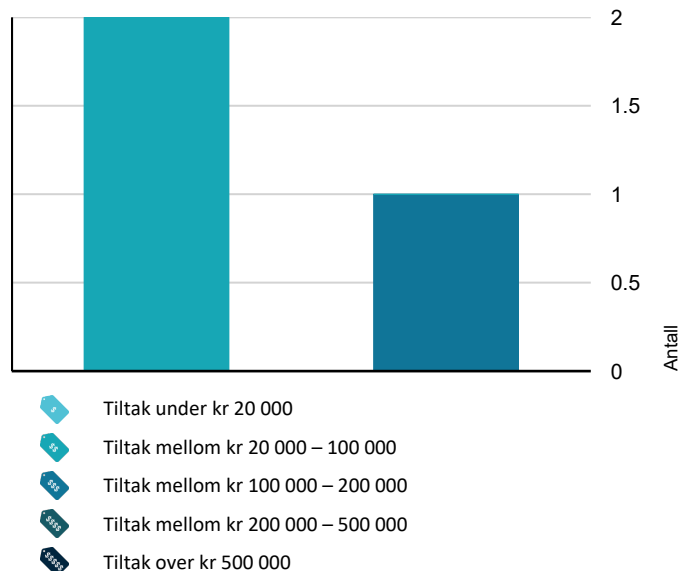
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1977

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1999	Tilbygg	Tilbygget soverom, vindfang og bod i 1.etasje 1999.
------	---------	---

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligens takteking består av shingel/papp membran skiftet 2019. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen og taktekingen ser ut til å være tett. Observert fra bakkenivå ble det ikke observert mangler på taktekke.

Normal levealder for shingel/papp membran er ca. 30 til 45 år. Dette til opplysning til nye hjemmelshaver

Årstall: 2019 Kilde: Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Boligens takrenner og beslag består av lakkert stål fra 2019. Takhatt fra 2000. Nedløp går til terreng og rør.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 10 cm isolasjon i hulrom. Utvendig tekket med stående og liggende trepanel. Vegger mot tilstøtende leilighet er oppført i tegl/lydvegger med innvendig murpuss. Utvendig har fasadepanel stedvis noe vær slitasje. fasader med behov for overflatebehandling.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fasader med behov for vask og overflatebehandling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Boligens takkonstruksjon består av saltak av plassbygget fagverkstoler. Takkonstruksjonen er bærende på yttervegg og innervegg og består av selvbærende takstoler.

Isolasjon består av Porutan isolasjon tekket med gipsplater. Adkomst til loft fra loftstige i gang. Ingen tegn til lekkasjer eller kondens ble registrert.

Det anbefales og tillegg isolere loft som et energisparende tiltak.



Isolasjon bestående av orutan isolasjon

TG 2 Vinduer

Boligens vinduer består av 2 lags iso9lerglass vinduer fra byggeår. Vinduer med malt rammer og karmen i trevirke. Vinduer med synlig elde og slitasje. Behov for utvendig overflatebehandling. Noen vinduer med punktert glass.

TG 2 settes på grunn av alder og påregnelig utskiftning.

To soverom i 1.etasje skiftet isolerglass vinduer 2018. TG 1.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Eldre isolerglass vinduer med påregnelig utskiftning.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Eldre isolerglass vinduer med utgått levetid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Dører - 2

Tilstandsrapport

Balkong dører i stue og kjøkken med isolerglass fra byggeår. Karmene i malt trevirke. Dører med høy alder og slitasje. Utskiftninger må beregnes på sikt.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Dører med høy alder

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

! TG 1 Dører

Hvit entredør med mindre glass skiftet 2020. Balkongdør i soverom skiftet 2018 med isolerglass. Rammer i malt trefirke. Dører fyller sin funksjon.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har også etablert balkong over soverom mot øst og balkong over soverom og bod mot vest. Adkomst fra stue og kjøkken. Gulv dekket med papp membran med tremmegulv i impregneret trevirke. Rekkverk i malt trevirke.

Mindre merknad på høyde rekkverk 94 cm. Forskriftskrav er 100 cm. Membran og tremmegulv med rekkverk oppgradert 1999. Mot øst er det etablert trapp fra balkong til hage. Ukjent hvordan konstruksjonen er isolert og ventilert mot oppvarmet rom i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

TG 2 på grunn av alder (25 år) og ukjent ventilering

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av parkett på gulvflater. Tapet og malt panel på veggflater. Malt takplater/gipsflater og panel i himlinger. Bad har fliser på vegg og gulvflater. Vaskerom har malt belegg på gulvflater. Tapet på veggflater.

Det ble ikke registrert skader utover normal bruks og aldriings slitasje. Generelt normalt oppgradert de senere år på overflater.

Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tradisjonelt trebjelkelag. Sponplater som bærende gulv. Gulv i 1. etasje består av isolert betongplate på grunn. Ved bruk av laser ble ingen vesentlig avvik registrert på overflater.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har etablert isolert stålpipes i stue med peisovn. Pipe og ildsted etablert 2000. Pipe og ildsted med forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Trapp mellom etasjer i malt trevirke med eike parkett i trinn. Rekkverk i malt trevirke. Trapp fyller sin funksjon.



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører består av hvite speil dører skiftet 2014. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Årstall: 2014

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom har etablert malt belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Tapet på veggflater. Det er montert opplegg til vaskemaskin, VV tank på 120 liter og inntaksledning på vaskerom. Ventilasjon består av ventil i himling. Gulv har fall til sluk. Sluk består av plast sluk. Vaskerom fra byggeår og med utgått levetid. Oppgraderinger må beregnes.

Vurdering av avvik:

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

TG 3 settes på grunn av alder/over 25 år.

Konsekvens/tiltak

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

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Vaskerom bør beregnes oppgradert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerom har våtsone mot yttervegg og bad. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på vaskerom ble ingen unormale fuktverdier målt.

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av ventil i himling. Gulv har fall til sluk. Sluk består av plast sluk.

Bad oppgradert 2008 av håndverkere. Kvitteringer fremlagt.

Årstall: 2008

Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Malt himling.

Årstall: 2008

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

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.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon. Kvitteringer fremlagt.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:

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

TG 2 på grunn av alder(over 15 år).

Konsekvens/tiltak

- 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.

Såfremt tett dusjkabinett er etablert på bad vil baderom fylle sin funksjon.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og tett dusjkabinett.

Årstall: 2008

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventil i himling. Dør har etablert luftespalte

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har våtsone mot vaskerom og lydvegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Boligens kjøkkeninnredning består av bjørk profilerte dør og skuffronter. Benkeplate i heltre bøk med benkebeslag i stål. Ventilasjon til komfyr ført ut over tak. Innredning skiftet 1995. Nye dør og skuffronter skiftet 2014. Innredning fyller sin funksjon.

Årstall: 1995

Kilde: Eier



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut over tak.

Årstall: 1995

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannrør i kobber til våtrom og kjøkken. Plast avløpsrør. Anlegget fra byggeår utført av autorisert firma. VV-bereder er på 120 l og er fra 1990 og etablert i vaskerom.

Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene.

Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene.

Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år.

Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.

Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år.

Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.

Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.

Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.

Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i vegg og vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

VV tank på 120 liter fra 1990 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automat sikringsskap. Ledningsnett i all hovedsak fra byggeår. Nytt el-skap med automat sikringer 2018.

50 amp. inntakssikring.

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. Gjør oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen, dersom det er gjort noe på det elektriske etter 1999.

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.
1977
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Nytt el-skap og automat sikringer 2018.
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, stikkontakter 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

Tilstandsrapport

varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold består av løsmasser og stein/fjell. Det er ikke avdekket setningsskader eller riss i grunnmuren og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geoteknisk undersøkelse på befaringsdagen.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Boligen har ikke etablert noen rom under terreng. Boligen er etablert med isolert betongplate på grunn. Drenering vurderes kun å ha sekundær funksjon. Ingen tegn til fukt problematikk ble registrert fra grunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i murt lettklinker blokker med isolert betongplate på grunn. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert.

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er flatt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør fra byggeår. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest.

Årstall: 1977

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.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Boliger bygget i 1977 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.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

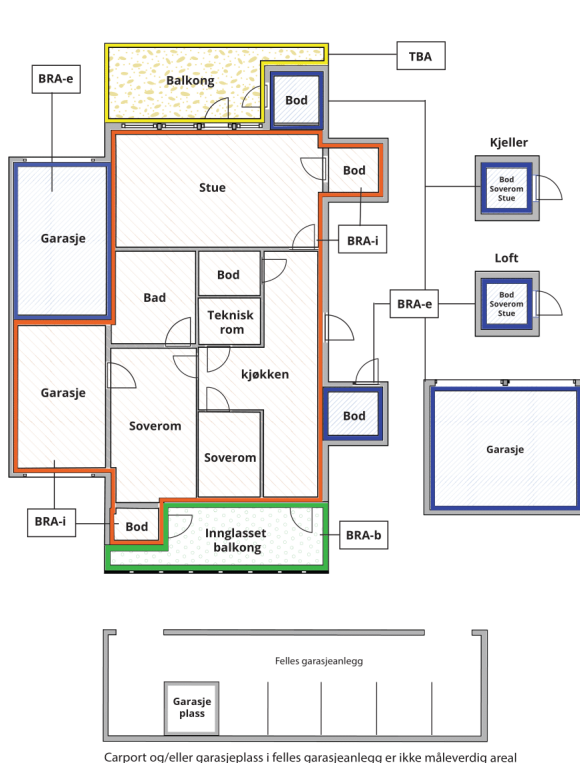
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)		
1.Etasje	68			68	
2.Etasje	47			47	23
SUM	115				23
SUM BRA	115				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, hall m/trapp, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		
2.Etasje	Kjøkken, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Trapp fra terrasse 2.etasje mot øst er ikke inntegnet i fasade tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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)
Rekkehus	111	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Lisbeth Bjørvik Jacobsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	31	245		0	159.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skoglia 4B

Hjemmelshaver

Kirkesæther Arild, Jacobsen Lisbeth Bjørvik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrivne leilighet er beliggende i Skoglia i Bamble kommune. Sentral beliggenhet med gangavstand til skoler, barnehage og nærbutikk. Gode solforhold med flott utsikt over nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat tomt opparbeidet med grøntareal/plen og prydbusker. Asfaltert biloppstillingsplasser med garasje i felles garasjeanlegg.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	26.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.01.2026	

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 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.