

Tilstandsrapport



Enebolig



Kyrkjevegen 10, 3800 BØ I TELEMARK



MIDT-TELEMARK kommune



gnr. 53, bnr. 330

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 200 m²



Befaringsdato: 07.10.2025

Rapportdato: 07.01.2026

Oppdragsnr.: 21816-1345

Referansenummer: EZ2098

Foretak: Sør-Øst Taksering AS

Takstingeniør: Audun Vesterdal



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

sør-øst taksering A/S

Sør-Øst Taksering ble etablert i 2022 og leverer profesjonelle tjenester innen tilstandsrapporter, skadetakst, verditakst, 3D-skanning og teknisk rådgivning.

Firmaet drives av Audun Vesterdal, som har over 20 års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Bakgrunnen omfatter fagbrev, ingeniørutdanning og fagskole, kombinert med omfattende erfaring fra både små og store prosjekter der han har bistått byggherrer med prosjektledelse, anleggsledelse og driftskoordinering.

I tillegg til solid praksis har han fullført en treårig utdanning ved NEAK Fagskole – en spesialisert utdanning for bygningssakkyndige etablert i samarbeid med Norsk takst og NEAK. Han har også gjennomført sertifisert våtromskurs (BVN) og innehar ADK-sertifikat, noe som gir særskilt kompetanse innen både våtrom og vann- og avløpsanlegg.

Hos Sør-Øst Taksering står kvalitet, grundighet og åpen kommunikasjon i sentrum. Målet er å levere rapporter og tekniske vurderinger som gir trygghet, oversikt og et godt beslutningsgrunnlag.



Rapportansvarlig

Audun Vesterdal

Audun Vesterdal

Uavhengig Takstingeniør

sor-ost@taksering.org

907 49 270



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 fuktøk.

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

© iVerdi 2023

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 (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på 200m² fra år 1969 med to etg. Stedvis renovert i år 2000 til 2013.

Boligen fremstår normalt vedlikeholdt samtidig som enkelte utskiftninger bør påregnes grunnet naturlig elde og slitasje. Boligen har tre våtrom.

Eiendommen ligger i et veletablert og populært boligområde bestående av eneboliger.

Det er gangavstand til skoler og bussholdeplass. For den friluftinteresserte byr nærområdet flere turmuligheter. For mer info om tilstanden les videre og sett deg godt inn i rapporten, ved spørsmål knyttet til denne rapporten ta kontakt med takstpersonen som har utarbeidet denne rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Bygningen har ferdigattest . Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10). Tegninger er fremvist fra kommune arkiv.

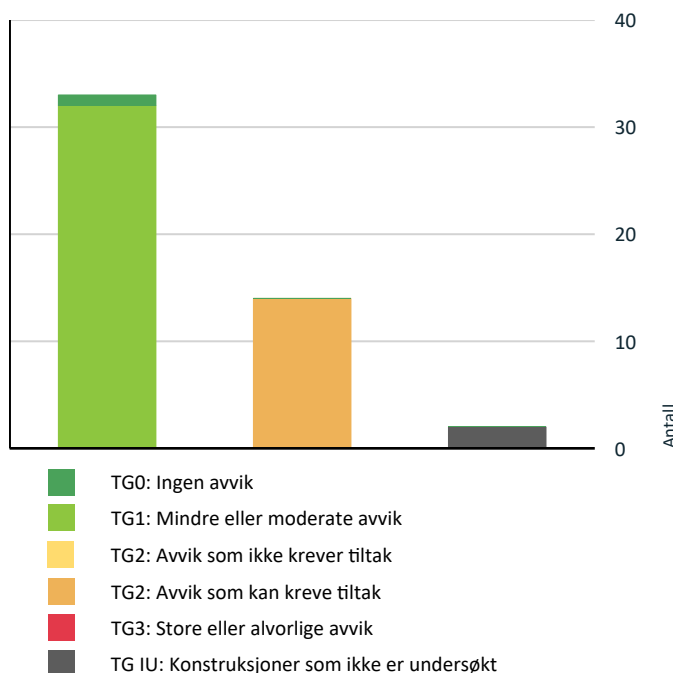
Garasje

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

Tegninger er fremvist fra kommune arkiv. Bygningen har ferdigattest . Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10).

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er foretatt andre overlate fukt søk på våtrom uten å ha funnet fukt.



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er foretatt andre fuktsøk i våtrommet. uten å funnet fukt ved fuktsøk.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Konstruksjonene har skjevheter.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dreneringen er etablert i år 2000, eier sier han har utført dreneringen etter dagens krav, men ingen dokumentasjon foreligger. dette er en risiko konstruksjon.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ukjent om det er utført masseutskifting eller komprimering av grunnen under fundamentet, noe som kan innebære en risiko for setninger eller ujevnheter over tid. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av grunnforholdene dersom det skal utføres større tiltak eller belastninger på bygget.



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ifølge eier er det utført drenering og isolering i bakant av støttemuren. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på utførelsen og baksiden av muren er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Forholdet lar seg derfor ikke verifisere visuelt og det er usikkerhet knyttet til om drenering og isolering er utført på en tilfredsstillende måte. Den ene muren nærmest kommunal vei ligger nærmere enn 4 meter, noe som strider mot kommunale lover.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Det er gravet en kom med kuppelrist for å ta unna det verste vannet som kommer fra jordet. det er fall fra større deler av jordet til bolig.



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Eier sier han har alt av dokumentasjon på bad men ingenting er fremvis.



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

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

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

Det er tilkoblet vann og avløp til en betongplate i hagen, dette strider med kommunale retningslinjer, kan få på krav fra kommunen og fjerne.



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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Eier sier han har alt av dokumentasjon på bad men ingenting er fremvis.



Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).



Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Eier sier han har alt av dokumentasjon på bad men ingenting er fremvis.



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Ref matrikkel.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Normalt vedlikeholdt, noe utskiftninger bør foretas grunnet naturlig elde og slitasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



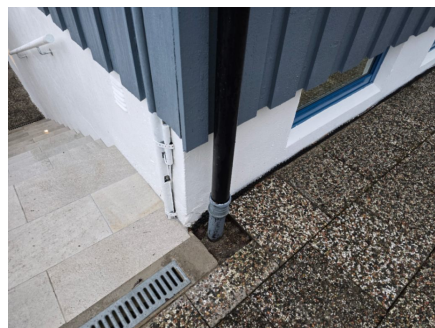
Nedløp og beslag

Taknedløp og takrenner er av metall/plast. Rør går rett til rør i grunnen som igjen fører vannet vekk fra eiendommen.

Tilstandsrapport

Årstall: 2012

Kilde: Eier



TG 2 Veggkonstruksjon

Det er utført fuktsøk med elektronisk måleinstrument (protimeter), rettet mot synlige trekonstruksjoner på utsatte områder på kledning. Måleresultatet viste en verdi på ca. 12 vekt-% i treverk.

Fuktmåleren benytter en skala som indikerer fuktinnhold i materialer:

0–15 vekt-%: Normalt/akseptabelt fuktinnhold i trevirke (ingen risiko for skader).

15–20 vekt-%: Moderat forhøyede verdier, bør følges opp da det kan indikere begynnende risiko.

>20 vekt-%: Kritiske verdier hvor det foreligger risiko for sopp- og råteutvikling dersom forholdet vedvarer.

Målingen viser altså et normalt nivå, uten indikasjoner på forhøyet fuktinnhold i det kontrollerte området.

Eier har etterisolert og skiftet kledning stedvis.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er etterisolert , ref eier.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, PVC hovedytterdør og PVC balkongdør.



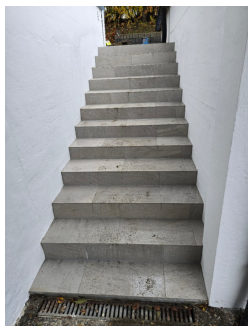
TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er tilkomst fra stue og fra oppgang til hoved etg. dekke er av betong og rekkverk av tre.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper er av betong/flis.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater og noe tapet. Det er ved befaring ikke registrert unormal lukt eller synlige tegn til aktivitet fra skadedyr. Det er kun foretatt visuell kontroll uten inngrep i konstruksjoner. Dersom utvidet kontroll må en ta kontakt med aktuell fagfirma/person for å få utført nøyere/utvidet kontroll. Det er registrert lokale skjevheter på overflatene som når opptil 0,5%. Dette er en vanlig forekomst i trebygninger, men det er viktig å kontinuerlig overvåke utviklingen for å sikre at eventuelle endringer forblir innenfor akseptable nivåer. Det er observert stedvis slitasje på overflatene, men dette anses som normal slitasje gitt bygningens alder og den påfølgende bruken. Slitasjen er innenfor forventede nivåer for et bygg av denne typen og alderen. men se på avvik, det kan være punktvis/stedvis en må foreta forbedringer som er skadde/ødelagte deler av vegger/tak/gulv. (se eget punkt for under etg)

Årstall: 2012

Kilde: Eier



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i tre. Gulv under etg har betong. Det er stedvis målt ca 1,2% høydeforskjell på gulv/etg skille.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. 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.

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon er en naturlig forekommende gass som dannes når radium i jorden brytes ned. Den kan trenge inn i bygninger gjennom sprekker i fundamenter og gulv, spesielt i bygninger som er bygget på bakkenivå eller under bakken. Bygg over bakkenivå har derimot færre muligheter for radon å trenge inn, fordi det er mindre kontakt med jordens radonholdige områder. I tillegg er bygninger over bakkenivå mer utsatt for ventilasjon, som kan bidra til å redusere radoninnholdet innendørs. Geografisk ligger radon område fra lavt til middels område.

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

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Årstall: 2000

Kilde: Eier



TG 1 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har plater og har laminat. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.



TG 2 Innvendige trapper

En innvendig tretrapp mellom første etasje og under etg. Det er stedvis knirk i tretrapp.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



VÅTROM

FØRSTE ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det foreligger ingen dokumentasjon som viser faglig utførelse av våtrommet (ferdigattest, FDV, tettesjiktcertifikat etc.). Dette medfører isolert sett at det ikke kan verifiseres om kravene til tetting, materialvalg og utførelse er oppfylt. I henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova gir dette økt usikkerhet rundt eventuell skadestatus og restlevetid. Våtrommet er derfor klassifisert med TG 2, noe som reflekterer vesentlige avvik og/eller svekket funksjon ved manglende dokumentasjon.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



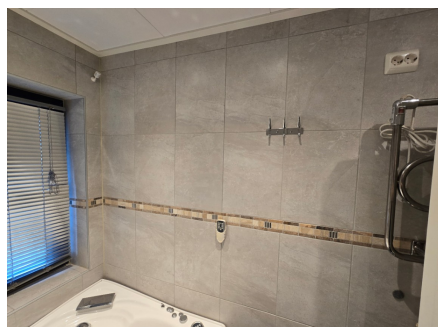
FØRSTE ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



FØRSTE ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



FØRSTE ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

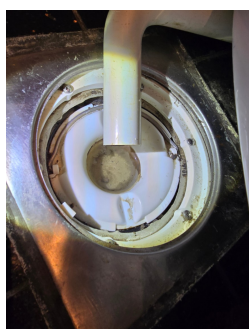
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Eier sier han har alt av dokumentasjon på bad men ingenting er fremvis.

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.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.



FØRSTE ETASJE > BAD

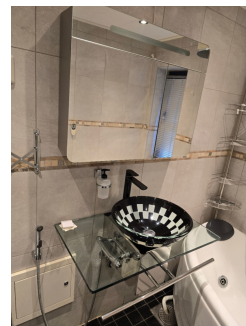
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og badekar.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



FØRSTE ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstell: 2013

Kilde: Eier



FØRSTE ETASJE > BAD

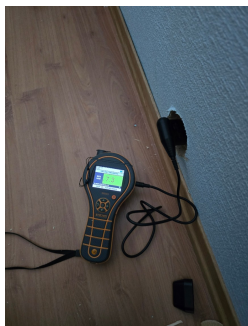
Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i ved badekar. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7. Det ble boret et 74mm hull i veggen som grenser til våtrommet, og deretter ble det gjennomført et fuktsøk i bunnsvillen i veggen nær dette hullet. Undersøkelsen viste at det ikke var påvist unormalt fukt i bunnsvillen i området som ligger nær våtrommet. Dette kan tyde på at det ikke er fuktskader i denne delen av bygningen, noe som kan være en viktig informasjon for vurdering av boligens tilstand. (kun bunnsville i dette hullet ble undersøkt, ikke noe annet sted ble undersøkt i dette hullet.

Årstell: 2013

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det foreligger ingen dokumentasjon som viser faglig utførelse av våtrommet (ferdigattest, FDV, tettesjiktsertifikat etc.). Dette medfører isolert sett at det ikke kan verifiseres om kravene til tetting, materialvalg og utførelse er oppfylt. I henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova gir dette økt usikkerhet rundt eventuell skadestatus og restlevetid. Våtrommet er derfor klassifisert med TG 2, noe som reflekterer vesentlige avvik og/eller svekket funksjon ved manglende dokumentasjon.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



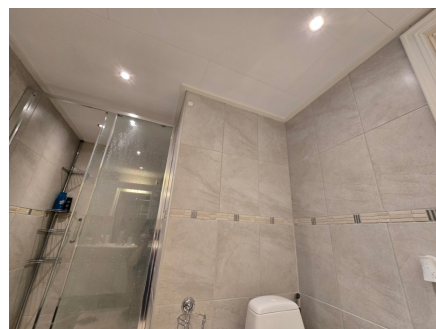
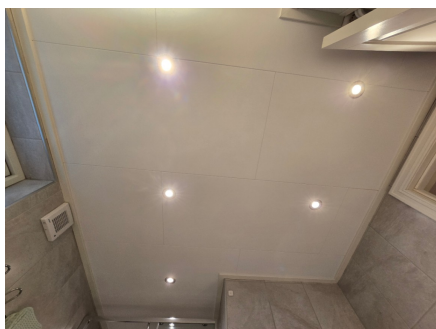
UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

Årstall: 2013

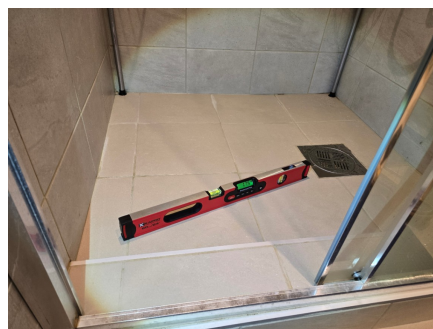
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull i fliser ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



UNDERETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Eier sier han har alt av dokumentasjon på bad men ingenting er fremvis.

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.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fuktilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Tilstandsrapport



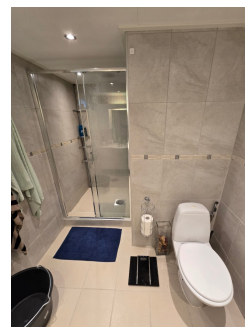
UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er foretatt andre overlate fukt søk på våtrom uten å ha funnet fukt.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det foreligger ingen dokumentasjon som viser faglig utførelse av våtrommet (ferdigattest, FDV, tettesjiktsertifikat etc.). Dette medfører isolert sett at det ikke kan verifiseres om kravene til tetting, materialvalg og utførelse er oppfylt. I henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova gir dette økt usikkerhet rundt eventuell skadestatus og restlevetid. Våtrommet er derfor klassifisert med TG 2, noe som reflekterer vesentlige avvik og/eller svekket funksjon ved manglende dokumentasjon.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



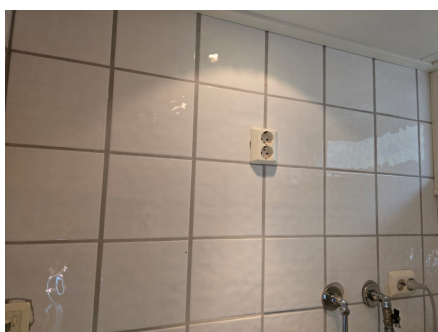
UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Eier sier han har alt av dokumentasjon på bad men ingenting er fremvis.

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.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er foretatt andre fuktsøk i våtrommet. uten å funnet fukt ved fuktsøk.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

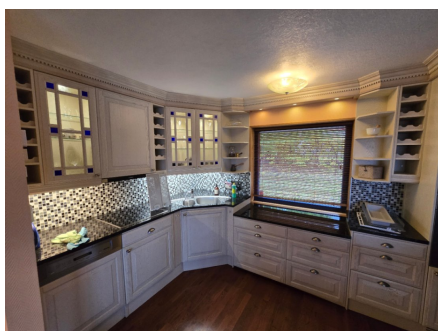
FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vask , tilkomst ved gang,

Årstall: 2013

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Det er badstue, panel på vegger og tak samt belegg på gulv. øvn er ikke testet.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport

Årstall: 2013

Kilde: Eier



TG 1 Avløpsrør

Det er 110 mm PVC/PP plast rør går gjennom gulvet og leder avløpsvannet til kloakken. Røret er utstyrt med en kontrollert tilkomst, som gir tilgang til rørsystemet via en stakeluke for vedlikehold og inspeksjon.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er varmepumpe plassert i stue første etg , (luft til luft)

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Det elektriske anlegget i boligen fremstår som et moderne anlegg med dokumentert utførelse og oppgraderinger gjennom flere år. Anlegget er utført og kontrollert av Elektroluss AS (Telemark), og det foreligger flere samsvarserklæringer og sluttkontroller i henhold til Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK 400.

Dokumenterte arbeider:

2000: Opprinnelig kursfortegnelse fra Elektroluss AS.

2014: Sluttkontroll av skjultanlegg i underetasje, utført av Steinar Torblå.

2015: Utskifting til nytt sikringsskap, flytting av kabler fra eldre skap, komplettering av kurser og dokumentasjon av varmekabler. Arbeidet er signert av installatør Jørn Såmund Lunde.

Ca. 2020: Installasjon av elbillader med tilførsel fra sikringsskap i garasje, etterstrammet etter forskrift, samt montering av overspenningsvern. Utført av Arnt Langkaas.

Hovedtavle/sikringsskap:

Anlegget har et moderne hovedfordelingsskap med automatsikringer (ABB og Eaton), jordfeilautomater, overspenningsvern og digital strømmåler (Aidon AMS). Tavlen er ryddig oppbygd, har ledige reserver for utvidelse, og er tydelig merket med kursfortegnelse.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring foreligger .

Inntak og sikringsskap

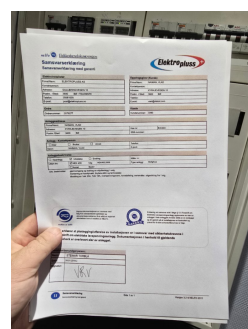
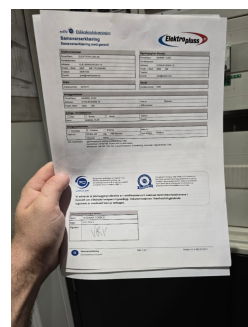
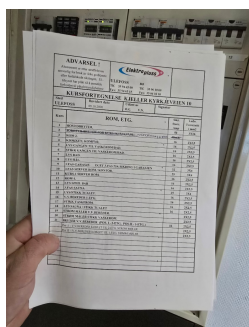
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Byggsakkyndig har ikke bakgrunn eller kompetanse innen elektro, og derfor har det kun blitt utført en overfladisk/forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Dette innebærer blant annet en sjekk for å forsikre seg om at alle sikringer er intakte og ikke har løst ut, samt at samsvarserklæring er til stede. Videre er det gjennomført en visuell inspeksjon av el-skapet, kabler, stikkontakter og koblingsbokser for å avdekke eventuelle tegn på deformasjon, svimerker eller andre synlige skader på elanlegget. I tillegg har det blitt kontrollert at alle kurser i el-skapet samsvarer med skjemaet som er plassert i el-skapet og som er undertegnet av et autorisert elselskap

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Slukkeutstyr: Taksmannen sjekket alle tilgjengelige brannslukkingsapparater i boligen. Det ble bekreftet at disse var plassert på lett tilgjengelige steder, og at de var innenfor anbefalt holdbarhetsperiode. Alle apparater hadde synlig inspeksjonsmerke, og det ble ikke funnet noen tegn på mangler eller feil. Brannvarslere: Det ble også gjennomført en grundig kontroll av brannvarslere i boligen. Alle varslere ble testet for funksjonalitet, og det ble bekreftet at de var plassert i samsvar med gjeldende retningslinjer for boliger. Batteriene i varslene ble kontrollert, og det ble påvist at alle var i god stand og innenfor anbefalt levetid.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Konklusjon: Taksperson konkluderte med at både slukkeutstyret og brannvarslene i boligen var i god stand og fungerte som de skulle. Det ble ikke funnet noen avvik, og boligen er dermed godt forberedt på eventuelle nødsituasjoner knyttet til brann. Det anbefales å fortsette med regelmessig vedlikehold og testing av disse enhetene for å opprettholde sikkerheten i hjemmet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse/avvik:

Tomten består hovedsakelig av plen, jord og enkelte steinpartier. Det er usikkerhet rundt massenes sammensetning, spesielt i dypere lag, og byggegrunn anses som ukjent.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak:

For å avklare grunnforhold, bæreevne og stabilitet anbefales geoteknisk undersøkelse utført av kvalifisert fagperson. Dersom det ønskes en mer presis vurdering, må det utarbeides en geologisk rapport fra geolog for å kartlegge eventuelle forhold i grunnen. Gjøres oppmerksom på at hoved vann og avløp rør til kommunen går gjennom hagen til denne boligen. skal det gjøres endringer i terreng må det søkes særskilt til kommunen for å endre på terreng.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2000. Utført ved hjelp av Torstein Steinarsrud, Grunnarbeid.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringen er etablert i år 2000, eier sier han har utført dreneringen etter dagens krav, men ingen dokumentasjon foreligger. dette er en risiko konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Usikkerhet knyttet til dreneringens funksjon og levetid. Det er risiko for at vann- og fuktproblemer kan oppstå i kjeller/underetasje.

Kjøper må være oppmerksom på at forholdet innebærer økt risiko.

Det anbefales vurdering av fagkyndig, eventuelt ny inspeksjon dersom fuktproblemer oppstår.

Da det er påvist vesentlig avvik fra referansenivå (manglende dokumentasjon og ufaglært utførelse).



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det er støpt et heldekkende betongfundament direkte på stedlige masser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ukjent om det er utført masseutskifting eller komprimering av grunnen under fundamentet, noe som kan innebære en risiko for setninger eller ujevnheter over tid. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av grunnforholdene dersom det skal utføres større tiltak eller belastninger på bygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet representerer et vesentlig avvik da grunnforholdene under bygget ikke er dokumentert. Manglende kjennskap til eventuell masseutskifting eller komprimering innebærer risiko for fremtidige setninger og ujevnheter i bygget. Dette kan medføre sprekke-dannelser i grunnmur og konstruksjoner samt behov for tiltak over tid. Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til setninger. Ved planlegging av større tiltak på bygget bør grunnforholdene vurderes nærmere av fagkyndig for å avklare risiko og behov for eventuelle tiltak.

Tilstandsrapport



TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

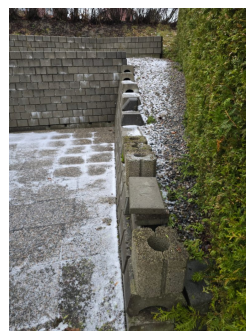
Ifølge eier er det utført drenering og isolering i bakant av støttemuren. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på utførelsen og bakside av muren er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Forholdet lar seg derfor ikke verifisere visuelt og det er usikkerhet knyttet til om drenering og isolering er utført på en tilfredsstillende måte.

Den ene muren nærmest kommunal vei ligger nærmere enn 4 meter, noe som strider mot kommunale lover.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende dokumentasjon og manglende innsyn i støttemurens bakside medfører usikkerhet knyttet til drenering og isoleringens funksjon. Dersom drenering og frost- og trykkavlastning ikke er tilfredsstillende utført kan muren over tid bli utsatt for økt jord og frosttrykk noe som kan føre til deformasjoner sprekke-dannelser eller redusert stabilitet. Det anbefales å følge med på eventuelle endringer i murens geometri og overflater. Ved behov eller før større terrengendringer bør forholdet vurderes nærmere av fagkyndig og dokumentasjon fremskaffes.



TG 2 Terrengforhold

NVE sitt temakart for kvikkleire er nå oppdatert med et nytt kartlag kalt Aktsomhetskart for kvikkleireskred. Kartet viser nå både de eksisterende kvikkleiresonene (områder hvor det er påvist fare for kvikkleireskred) og de nye aktsomhetsområdene, som er et hjelpemiddel for å følge trinn 1–3 i prosedyren fra NVE veileder 1/2019, kapittel 3.2 – "Sikkerhet mot kvikkleireskred".

Tilstandsrapport

Aktsomhetskartet er basert på NGUs kart over mulige marine leirer og terrengformer, og er utviklet for å utelate områder med lav sannsynlighet for kvikkleireproblematikk – som flate områder langt unna skråninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Det er gravet en kom med kuppelrist for å ta unna det verste vannet som kommer fra jordet. det er fall fra større deler av jordet til bolig.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1969. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1969. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Det er tilkoblet vann og avløp til en betongplate i hagen, dette strider med kommunale retningslinjer, kan få på krav fra kommunen og fjerne.

Konsekvens/tiltak

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



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2004

Kommentar

Ref eier

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Normalt vedlikeholdt, noe utskiftninger bør foretas grunnet naturlig elde og slitasje.

Beskrivelse

Bygget er ikke tilstandsvurdert i henhold til NS 3600 og "Tryggere bolighandel", da det ligger utenfor rammene for standardens krav til areal og vurderingspliktige bygningsdeler. Det er dermed ikke gjennomført kontroll av konstruksjon, tekniske installasjoner eller overflater i dette bygget.

Garasje (uisolert) på hele 37 kvm.

Det gis en TG2 pga manglende og ikke tilstrekkelig rekkverk etter dagen krav opp på tak til garasjen.

Det finnes tegninger på dette bygget hvor det er planlagt en etg til over med tilkomst fra bolig, dette er ikke utført.

Vinduet er knust og det er malingflass , dårlig ventilasjon og dør er trang samt håndtak til dør er ødelagt.

Listen er ikke uttømmende.

Byggets bruksdefinisjon er lagt til grunn som premiss for vurderingene i denne rapporten. Videre vurdering av eventuelle avvik er foretatt med hensyn til faktiske bruk

Normal vedlikehold og normal standard.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

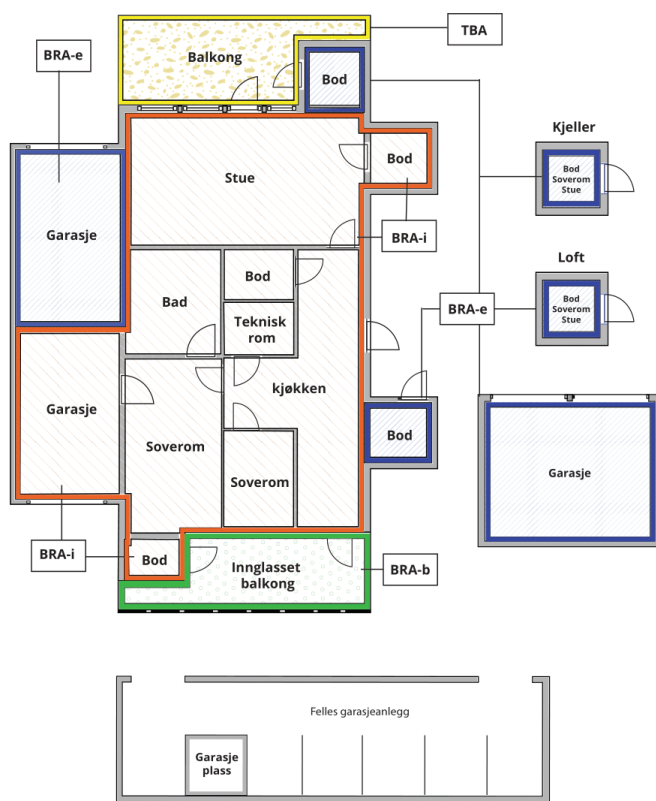
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Første Etasje	105			105	15		105
Underetasje	95			95		3	98
SUM	200				15	3	203
SUM BRA	200						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Første Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bad, kjøkken, stue		
Underetasje	Bad, vaskerom, gang, kjellerstue, soverom, soverom 2, kontor, toalettrom, badstue		

Kommentar

Arealmåling etter NS 3940

Arealer i denne rapporten er målt etter NS 3940:2023, som er gjeldende standard for arealberegning. Bruksareal (BRA) oppgis med følgende inndeling:

BRA-i: Areal innenfor boenheten

BRA-e: Eksternt tilknyttet areal (f.eks. boder)

BRA-b: Innglassede balkonger/verandaer

I tillegg kan opplysninger om TBA (terrasser/balkonger), GUA (gulvareal) og ALH (areal med lav himling).
Alle areal er målt med laser måler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bygningen har ferdigattest. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10).
Tegninger er fremvist fra kommune arkiv.

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?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ref egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: På enkelte permanente oppholdsrom fraviker det krav til dagslysflate på 10% av BRA. Vindu som brukes som rømningsvei for brann er ikke tilstrekkelig i størrelse eller vindu er for høyt opp på vegg i henhold til brann kravene. (gjelder under etg)

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealmåling etter NS 3940

Arealer i denne rapporten er målt etter NS 3940:2023, som er gjeldende standard for arealberegning. Bruksareal (BRA) oppgis med følgende inndeling:

BRA-i: Areal innenfor boenheten

BRA-e: Eksternt tilknyttet areal (f.eks. boder)

BRA-b: Innglassede balkonger/verandaer

I tillegg kan opplysninger om TBA (terrasser/balkonger), GUA (gulvareal) og ALH (areal med lav himling). Alle areal er målt med laser måler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er fremvist fra kommune arkiv.
Bygningen har ferdigattest . Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10).

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?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ 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)
Enebolig	195	5
Garasje	0	37

Kommentar

Enebolig

Etter krav i forskrift om tryggere bolighandel skal også arealene oppgis etter NS 3940:2023, med fordeling i:

P-ROM (primærrom, som stue og soverom)

S-ROM (sekundærrom, som boder og tekniske rom)

Garasje

Etter krav i forskrift om tryggere bolighandel skal også arealene oppgis etter NS 3940:2023, med fordeling i:

P-ROM (primærrom, som stue og soverom)

S-ROM (sekundærrom, som boder og tekniske rom)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2025	Audun Vesterdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4020 MIDT-TELEMARK	53	330		0	1158.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Kyrkjevegen 10							
Hjemmelshaver Naiman Vlad							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenheten er i et boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg med privat stikkvei til eiendommen.

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 sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, forstøtningsmurer, Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt tinglyste dokumenter i forbindelse med tilstandsrapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.10.2025	Lest og Gjennomgått.	Gjennomgått		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.01.2026	Godkjent av eier

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Vurderingene i denne tilstandsrapporten er utført i henhold til NS 3600 og forskrift om tryggere bolighandel, og er basert på takstpersonens faglige skjønn, erfaring, visuelle observasjoner og enkle målemetoder. Det er ikke utført destruktive undersøkelser, konstruksjonsberegninger eller analyser av byggets bæreevne, stabilitet, laster eller påkjenninger. Opplysninger om utførte arbeider, vedlikehold, ombygginger og endringer er i hovedsak basert på informasjon gitt av eier. Der dokumentasjon ikke er fremlagt, er opplysningene ikke verifisert, og vurderingene er gjort ut fra tilgjengelige observasjoner og faglig skjønn. Bygningssdeler og konstruksjoner som er tildekket, skjult eller utilgjengelige på befaringstidspunktet er ikke undersøkt. Eventuelle skjulte feil, skader eller mangler kan derfor ikke utelukkes. Befaringen er utført av takstpersonen personlig under de vær- og lysforhold som forelå på befaringstidspunktet. Forhold som er avhengige av årstid, nedbør, temperatur eller belastning, slik som drenering, taknedløp og lekkasjeforhold, er ikke nødvendigvis fullt ut testet eller belastet med mindre dette er særskilt angitt i rapporten. Der det er angitt risiko for fukt eller andre skader, er dette basert på konstruksjonsløsninger, alder og observerte forhold, og innebærer ikke nødvendigvis at aktiv skade er påvist på befaringstidspunktet. Elektriske anlegg, VVS-installasjoner og øvrige tekniske anlegg er vurdert visuelt innenfor rammen av tilstandsanalysen. Vurderingene erstatter ikke kontroll, funksjonstesting eller samsvarsvurdering utført av autorisert fagperson. Der rapporten anbefaler videre undersøkelser, innebærer dette at forholdet ikke er tilstrekkelig avklart innenfor rammen av en visuell tilstandsanalyse og at ytterligere fagkyndig vurdering kan være nødvendig. Tilstandsgrad 2 (TG2) indikerer vesentlige avvik som kan medføre behov for tiltak i nær fremtid og kan innebære kostnader selv om kostnadsestimat ikke er angitt. Kostnadsanslag er kun utarbeidet for bygningssdeler gitt tilstandsgrad 3 (TG3) der dette er påkrevd.