

Tilstandsrapport

📍 Skifervegen 12, 3931 PORSGRUNN

📖 PORSGRUNN kommune

gnr. 58, bnr. 307

Areal (BRA): Enebolig 183 m², Garasje 33 m², Garasje 22 m²



Befaringsdato: 07.03.2024

Rapportdato: 19.03.2024

Oppdragsnr.: 20491-1039

Referansenummer: SH5454

Autorisert foretak: Nord Taksering AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Marco Gozzi

Uavhengig Takstingeniør

mg@nordtaksering.no

457 34 749



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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.



Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag

Innholdsrik bolig over 2 plan med 2 garasjer. Boligen ligger i ett populært og etablert boligområde på Hovet med kort veg til barnehage og International School på Hovet. Kort veg til Stridsklev med butikk, apotek, kafe. Det er også fine turområder, lysløype og skogområder i nærmiljøet. Bygget er nyoppført i perioden 1981 og regelverk fra 1969 med endringer er lagt til grunn for vurderingene. Våtrom er totalrenovert og TEK 17 er lagt til grunn for vurdering av våtrom.

Boligen fremstår innvendig som nyrenovert og passet på med blant annet oppgarderte overfalte, nye kjøkken, nye bad samt nytt VA og EL anlegg. Det er utvendig behov for vedlikehold.

Det er registret 5 TG3
Forholdene omhandler brannsikkerhet og utvendige forhold.

Det er registrert 29 TG2
Det mest presserende forhold er fukt i in foret trevegger og feil montering av baderomsplater.

Stedvis kan tilstands gradene være satt ut ifra den enkelte konstruksjonens alder og påregnelige med utskiftninger/oppgraderinger som følge av antatt begrenset resterende brukstid.
Se for øvrig utfyllende rapport på hvert punkt.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens hovedetasje og tilbygg er oppført i bindingsverk, trolig isolert etter tidens standard. Konstruksjonen er tekket med tømmermannspanel.

Boligen har renner og nedløp av plastbelagt stål. Beslag av zink og plastbelagt stål. Det er stigetrinn for inspeksjon av pipe.

Boligen er oppført med tak av prefabrikkerte w-takstoler. Lofts er ventilert via lufting fra gesims. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass hovedsakelig fra byggeår. Vinduer i tilbygg er fra oppføringsåret til tilbygget. .

Boligen har malt ytterdør i trevirke med 3 mindre glassfelt og 2 skyvebalkongdører i malt trevirke med 1 stor glassflate.

Bygget har flere utvendige trapper. En trapp er oppført i trekonstruksjoner og går fra balkong ned til innkjørsel, flere andre trapper er støpte.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Alle innvendinger overflater har ifølge selger blitt renoverert eller byttet i 2023/24. I stue og spisestue har gulv blitt slepet og lakkert og himling malt. Eller er det lagt ny parkett, nye himlingsplater og vegger med walls 2 paint plater. Gulv mot grunn er støpt, det er montert parkett og furugulv over støpen.

Tilbygg er bygd over krypkjeller, ringmur av pusset Lecablokke. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Peisen i stuen har oppsett til parafin/oljefyr. Det er opplegg for tank i hage. Det mangler godkjente rømningsveier fra oppholdsrom i underetasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad U etasje:

Bad er renoverert i 2024. Mur og flis arbeider er utført av Kragerø mur og flis, rørarbeider er utført av SiO rør. Rommet er oppført med flis på gulv og baderomplater på vegger.

Våtrommet har baderomsplater på vegger og malte gipsplater i himling.

Badet har 60*60 flis på gulv. Det er registret fall mot sluk og terskel oppkant under dør.

Våtrommet har plastsluk under dusjkabinett. Det var på befaringsdagen ikke adkomst til inspeksjon av sluket.

Sanitær utstyr og innredninger er nytt i 2024.

Rommet har mekanisk avtrekk via ventil i yttervegg

Hulltaking er foretatt, skillevegg viser seg å være å Leca blokker med svartepapp. Det er derfor ikke mulig å foreta måling mot våtrommet. Alle tekniske installasjoner er nye i 2024.

Vaskerom

Vaskerommet har overflater med malte sponplater og himling med malt MDF-panel. Ifølge selger har vegger blitt malt med våtromsmaling. Varmtvannsbereder er montert på dette rommet.

Vaskerom med belegg på gulv med oppkant på veggplater.

Vaskerommet har plastsluk, belegg er montert med klemring.

Rommet har opplegg for vaskemaskin på vegg mot kjellerstue. Veggavløp er ført til gulvsluk via plastrør-

Rommet har ventilering via ventil i yttervegg. Hulltaking er foretatt, skillevegg viser seg å være å Leca blokker med svartepapp. Det er derfor ikke mulig å foreta måling mot våtrommet. Det er ikke registret symptomer på at fuktskade på våtrommet. Alle tekniske installasjoner er nye i 2024

Bad 1 etasje:

Bad er renoverert i 2024. Mur og flis arbeider er utført av Kragerø mur og flis, rørarbeider er utført av SiO rør. Rommet er oppført med flis på gulv og baderomplater på vegger.

Badet har 60*60 flis på gulv. Det er registret fall mot sluk og terskel oppkant under dør.

Våtrommet har plastsluk under dusjkabinett. Det var på befaringsdagen ikke adkomst til inspeksjon av sluket.

Sanitær utstyr og innredninger er nytt i 2024.

Rommet har mekanisk avtrekk via ventil i yttervegg

Fuktmåling er utført uten å avdekke unormale forhold.

Nytt og moderne elementkjøkken med over og underskap. Kjøkkenet er levert med hvitevare fra Gram.

Uttrekksvifte med avtrekk til det fri. Utført med design i børstet stål.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har trykkvannsrør av plast oppført i rør i rør system. Rørsystem er besiktiget i fordelerskap montert på veggen på vaskerom i kjeller.

Ved funksjonstest er det registrert tilfredsstillende vanntrykk i boligen.

Boligen har avløpsrør av plast. Innvendige avløps er ifølge eier nye i 2024. Utvendige avløpsrør er fra byggeår, tilstandsgrad settes til TG 2 på utvendige stikkledninger.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg og mekanisk avtrekk fra vifter på bad og kjøkken. Det er ventiler i flere rom i kjeller og lufting via vinduer i tilbygg.

Eier opplyser at alle innvendig VVS-installasjoner er nye i 2024.

Det er montert stoppekran, vannmåler og trådløs aquastop på vaskerom i kjeller.

200 liters bereder av mørket Høiax montert på vaskerom i kjeller.

Det er montert varmpumpe på vegg i tilbygg.

Sikringsskap montert i entre i underetasje.

Anlegget er nytt i 2024 og er hovedsakelig montert som lukket anlegg, enkelte åpne kabelføringer er registret.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen er ikke undersøkt. iht. NVE Atlass er grunden satt på hav, fjord og strandavsetning tynt dekke. Det er blottlagt fjell i dagen.

Området er satt over den marine grense og ligger utenfor område med risiko for sammenhengende kvikkleire.

Ut ifra vanlig byggeskikk på byggetiden er drenering utført med knotteplast og perforerte rør av plast.

Boligen har flere forstøtningsmurer i betong.

Eiendommen er ligger iht NVE atlass utenfor kjente ras/skred og flom risikosoner. Terrenget mot øst er bratt og består av fjell i dagen, terrenget faller mot eiendommen i vest.

Det er tidligere informert om at det er parafintank på eiendommen, synlig påfyllingsrør på siden av boligen.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Underetasje	76	0	0	76
Etasje	107	0	0	107
Sum	183	0	0	
Sum BRA	183			

Garasje

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	0	33	0	33
Sum	0	33	0	
Sum BRA	33			

Garasje

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	0	22	0	22
Sum	0	22	0	
Sum BRA	22			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Kjellerstue og ett disponibelt rom er innredet og bruksendret etter at ferdigattest er gitt. Rommene er byggemeldt som henholdsvis hobbyrom og bod. De ombygde rommene er ikke godkjent til varig opphold/beboelse. Deler av terrasser rundt boligen er oppført i ettertid, og fremkommer ikke på bygningstegninger.

Det er ikke fremlagt tegninger eller annen beskrivelse/dokumentasjon på tilbygget. Tilbygget er dermed ikke byggesøkt ifølge mottatt dokumentasjon.

Garasje

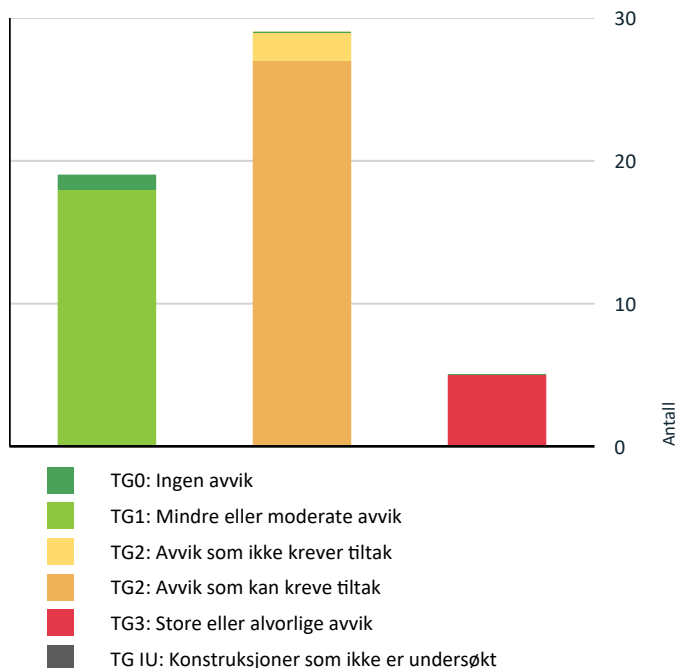
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasjens yttermål er 8,34 x 4,34 m, som er større enn mål på byggemeldt tegning. Garasjen areal er 27 BRA på byggemeldt tegning, men oppmålt areal er 33 BRA. Garasjen er dermed ikke oppført som byggesøkt og dermed ikke godkjent. Løsning vil kunne være å søke om utvidelse av garasje (tilbygg) for å lovliggjøre garasjen, men dette må avklares med kommunen.

Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

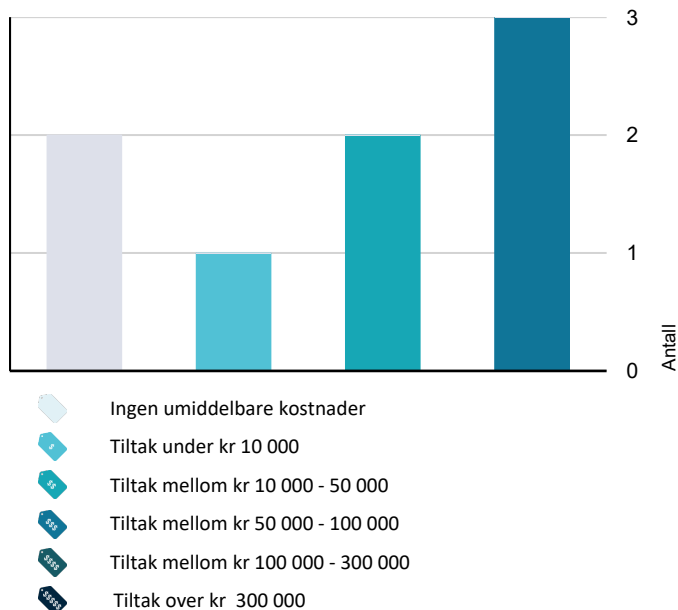
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapport for bolig har en gyldighet på 1 år, men kan fornyes etter avtale med undertegnede takstmann. Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som følger det gjeldende regelverk. Reguleringsmessige forhold er ikke vurdert eller opplyst i rapporten. Arealberegning er i henhold til takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2024 og er målt med Leica Distp D510. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med instrument Protimeter, samt sansbare inntrykk. Martrikkeldata er innhentet fra eiendomsverdi, kommune kart og se eiendom.no Befaring ble foretatt med de begrensninger som innredet bolig medfører. Byggforsks levetidsberegninger ligger til grunn for de aktuelle restverdi vurderingene. Se hvert punkts egne kommentarer og tilstandsgrad. Aler i forhold til forventet levetid er et symptom som kan gi høyere tilstandsgrad enn hva en kan forvente ut i fra visuelle inntrykk. Kostnadsberegning er ikke utført ved TG 2 fordi dette ikke er pålagt etter forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1981

Standard

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

Vedlikehold

Byggets utearealer bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner. Bygget er innvendig godt vedlikeholdt og er renoveret i 2023/24

Tilbygg / modernisering

2024	Ombygging	Nytt elektrisk anlegg
2024	Ombygging	Nytt røropplegg
2024	Ombygging	Nye bad i underetasje og første etasje samt nyt vaskerom i underetasje
2024	Ombygging	Nyt kjøkken
2023	Modernisering	Malt utvendig.
2024	Modernisering	Renovering av innvendige overflater.
	Tilbygg	Tilbygg i forlengelse av stue. Ukjent dato, men balkongdør er fra 1986, trolig er tilbygget fra samme år.

UTVENDIG

Taktekking

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Forrige tilstandsrapport opplyser om feil på tekking mellom tilbygg og original bolig. Det opplyses fra selger at dette skal være utbedret. Det er på befaringsdagen ikke observert innvendig tegn på lekkasje.

Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold av takstein kan forlenge tekkingens levetid.

TG 3 Nedløp og beslag

Boligen har renner og nedløp av plastbelagt stål. Beslag av zink og plastbelagt stål. Det er stigerinn for inspeksjon av pipe.

Vurdering av avvik:

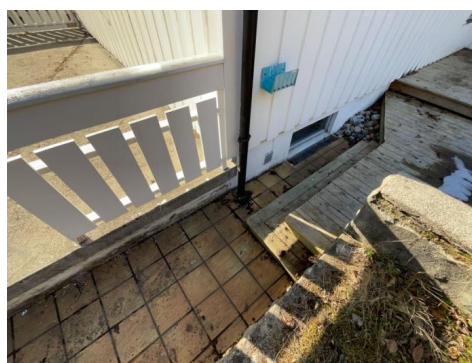
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner har punktvis lekkasjer. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Boligens hovedetasje og tilbygg er oppført i bindingsverk, trolig isolert etter tidens standard. Konstruksjonen er tekket med tømmermannspanel. Selger opplyser at kledning er malt i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

I underkant av kledning er det tettet med tre som var vanlig på byggeåret. Det kan gi dårlig tetting for mus og blokkerer lufttilgangen til luftespalte bak kledning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Boligen er oppført med tak av prefabrikkerte w-takstoler. Lofts er ventilert via lufting fra gesims.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Isolasjon blokker ventilasjon enkelte plasser. Isolasjon er enkelte plasser mot innvendig tak fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass hovedsakelig fra byggeår. Vinduer i tilbygg er fra oppføringsåret til tilbygget. Vinduer har blitt vedlikeholdt av selger i 2024.

Det er ikke observert punkterte glass på befaringstidspunktet. Og observerer sprukne glass kan være vanskelig da lys forhold og værforhold på befaringsdagen påvirker om det er synlig eller ikke.



TG 2 Dører

Boligen har malt ytterdør i trevirke med 3 mindre glassfelt og 2 skyvebalkongdører i malt trevirke med 1 stor glassflate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dører må justeres.

Dørene har behov for justering og vedlikehold/utbedring.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 3 Utvendige trapper

Bygget har flere utvendige trapper. En trapp er oppført i trekonstruksjoner og går fra balkong ned til innkjørsel, flere andre trapper er støpte. Tretrapp har håndløper og rekkverk på 1 side, støpte trapper har ingen håndløper eller rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Tilstandsrapport

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er registrert løse trinn på tretrappen. Betongtrapper har mindre sprekker/skader

Trapper har noe sprekker, løse fliser og skader.

Veranda over garasje og tilknyttet balkong ikke avdekket membran eller annet tettesjikt på betong dekke mot garasje ved befaring og slike dekker ble ofte oppført uten annet tettesjikt enn betongdekke. Noe begrenset fall på dekke for bortledning av vann.

Rekkverk har noe lokal råte som må utbedres og rekkverk har behov for maling/vedlikehold. Knekt terrassebord på balkong.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Manglende vedlikeholdt av trapper kan medføre fall og personskade.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Andre utvendige forhold

Eiendommen har malt gjerde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gjerde er delvis demontert og har ingen funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Alle innvendinger overflater har ifølge selger blitt renoveret eller byttet i 2023/24. I stue og spisestue har gulv blitt slepet og lakkert og himling malt. Eller er det lagt ny parkett, nye himlingsplater og vegger med walls 2 paint plater.

! TG 2 Etasjeskille

Konstruksjonen er lukket, men konstruksjonen er bygd opp av tradisjonelt bjelkelag med bærende plater og underliggende himling med bord og plater

Trolig fylt med isolering.

Det er ved gange registrert noe knirk i bjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert fall på ca. 15 mm fra stue til spisestue over kort avstand. Faldet er merket ved gange.

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.

Høydeavvik har ingen konsekvens, skyldes trolig feil høyde på bjelkelag når tilbygg ble bygget.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er støpt, det er montert parkett og furugulv over støpen. Ikke kjent om det er tilfarergulv eller om gulv er montert rett på betongen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert høydeavvik på gulv i kjellerstue/hobbyrom.

Konsekvens/tiltak

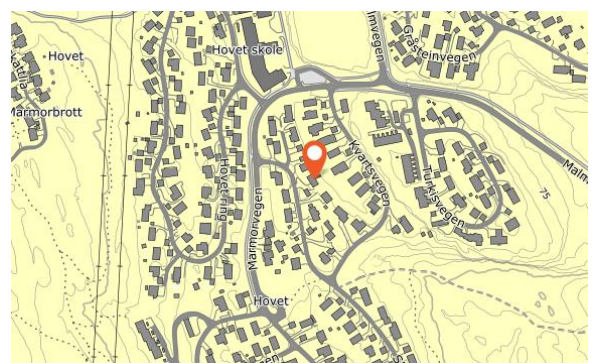
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygget ligger i område med moderat til lav risiko for radon forekomster i grunn ifølge NGU.

Vurdering av avvik:

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



! TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår, det er montert vedovn i kjeller og peis i stuen i andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tilstandsrapport

! TG 2 Rom Under Terreng

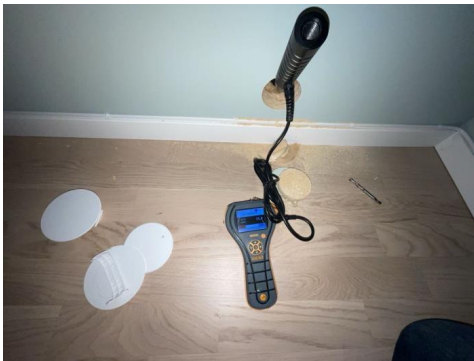
Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det ble målt 23-30 vektprosent i vegg mot terreng. Målt 36 % ble utført med elektode, via boret hull i vegg. Ved hulltaking ble det funnet plast på innside av platene/panel i konstruksjon mot terreng. Dette var en ofte brukt metode som ble benyttet før, men som er feil og gir stor fare for forhøyede fuktverdier i vegg-konstruksjon. Platen hindrer veggens å tørke ut og fukttilskudd fra terreng/grunn vil da bli innestengt i konstruksjon og kunne føre til fuktskade. Det gjøres oppmerksom på generelt grunnlag at det å kle inn mur konstruksjoner under terrengnivå alltid er å betrakte som en risiko-konstruksjon med fare for en magasinering av fukt og påfølgende fuktskader. Treverk bør ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent fukt øker faren for råte og muggsoppvekst. I trevirke (Gran) er 26 vektprosent vått trevirke og 17 vektprosent eller lavere tilsier ikke fuktig trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.



! TG 2 Kryp Kjeller

Tilbygg er bygd over krypkjeller, ringmur av pusset Lecablokke.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er edderkopp kokonger hengende fra stubbeloft, som indikerer fuktig miljø. Sjekket i himling, målt 20 % vektprosent. Synlig fuktighet i grunn, dette vil variere med årstider.

Konsekvens/tiltak

- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
- Bedre ventilering må etableres.

! TG 2 Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

! TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige slette fyllingsdører. Dører er i alt hovedsak byttet i 2023/24

Årstall: 2024

Kilde: Eier

! TG 2 Andre innvendige forhold

Peisen i stuen har oppsett til parafin/oljefyr. Det er opplegg for tank i hage.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det vites ikke om dette er fjernet, og kjøper må selv håndtere en evt. fjerning av tank og materiell.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er krav om sanering av parafintanke.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har overflater med malte sponplater og himling med malt MDF-panel. Ifølge selger har vegger blitt malt med våtromsmaling. Varmtvannsbereider er montert på dette rommet.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har overflater med malte sponplater og himling med malt MDF-panel. Ifølge selger har vegger blitt malt med våtromsmaling

Årstall: 2024 Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Vaskerom med belegg på gulv med oppkant på veggplater.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har plastsluk, belegg er montert med klemring.

Årstall: 2023 Kilde: Kontaktperson

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin på vegg mot kjellerstue. Veggavløp er ført til gulvsluk via plastrør-

Årstall: 2024 Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Rommet har ventilering via ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, skillevegg viser seg å være å Leca blokker med svartepapp. Det er derfor ikke mulig å foreta måling mot våtrommet. Det er ikke registret symptomer på at fuktskade på våtrommet. Alle tekniske installasjoner er nye i 2024

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad er renoveret i 2024. Mur og flis arbeider er utført av Kragerø mur og flis, rørarbeider er utført av SiO rør. Rommet er oppført med flis på gulv og baderomplater på vegger.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Våtrommet har baderomsplater på vegger og malte gipsplater i himling.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

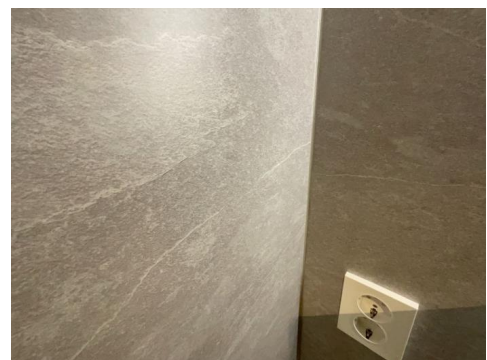
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplater er montert uten hjørnelister og uten lister i bunn. I hjørner og under baderomsplater er det lagt en silikon fuge.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet tilfredsstillende ikke krav til våtrom og det kan ikke dusjes rett på veggennå eller framover.



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Badet har 60*60 flis på gulv. Det er registret fall mot sluk og terskel oppkant under dør.

Tilstandsrapport

Årstall: 2024 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk under dusjkabinett. Det var på befaringdagen ikke adkomst til inspeksjon av sluket. Våtrommet er montert med smøremembran, på gulv og på kant under veggplater, det er dokumentert brukt av mansjetter.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitær utstyr og innredninger er nytt i 2024.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk via ventil i yttervegg

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, skillevegg viser seg å være å Leca blokker med svartepapp. Det er derfor ikke mulig å foreta måling mot våtrommet. Det er ikke registret symptomer på at fuktskade på våtrommet. Alle tekniske installasjoner er nye i 2024. Måling i innforet stenderverk avdekket ikke forhøyet fuktverdier.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

Generell

Bad er renoveret i 2024. Mur og flis arbeider er utført av Kragerø mur og flis, rørarbeider er utført av SiO rør. Rommet er oppført med flis på gulv og baderomplater på vegger.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Våtrommet har baderomsplater på vegger og malte gipsplater i himling.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplater er montert uten hjørnelister og uten lister i bunn. I hjørner og under baderomsplater er det lagt en silikon fuge.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet tilfredsstillende ikke krav til våtrom og det kan ikke dusjes rett på veggen nå eller framover.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Badet har 60*60 flis på gulv. Det er registret fall mot sluk og terskel oppkant under dør.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Tek 17 krever fall til 1:100 på hele rommet, hvilket ikke er ivaretatt. Badet tilfredsstillende eldre krav om 25 mm fra sluk till oppkant under terskel.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk under dusjkabinett. Det var på befaringdagen ikke adkomst til inspeksjon av sluket. Våtrommet er montert med smøremembran, på gulv og på kant under veggplater, det er dokumentert brukt av mansjetter

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitær utstyr og innredninger er nytt i 2024.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk via ventil i yttervegg

Årstall: 2024 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er utført uten å avdekke unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Nytt og moderne elementkjøkken med over og underskap. Kjøkkenet er levert med hvitevare fra Gram.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Uttrekksvifte med avtrekk til det fri. Utført med design i børstet stål.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har trykkvannsrør av plast oppført i rør i rør system. Rørsystem er besiktiget i fordelerskap montert på veggen på vaskerom i kjeller. Ved funksjonstest er det registrert tilfredsstillende vanntrykk i boligen.

TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast. Innvendige avløps er ifølge eier nye i 2024. Utvendige avløpsrør er fra byggeår, tilstandsgrad settes til TG 2 på utvendige stikkledninger.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg og mekanisk avtrekk fra vifter på bad og kjøkken. Det er ventiler i flere rom i kjeller og lufting via vinduer i tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

Ikke alle oppholdsrom har ventiler i yttervegger. I hovedetasjen er det kun ventilasjon fra ventiler i vinduer i tilbygg.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Eier opplyser at alle innvendig VVS-installasjoner er nye i 2024. Det er montert stoppekran, vannmåler og trådløs aquastop på vaskerom i kjeller.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

200 liters bereder av mørket Høiax montert på vaskerom i kjeller.

TG 2 Andre installasjoner

Det er montert varmepumpe på vegg i tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpe av eldre dato. Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Årlig vedlikehold og service av anlegget må påregnes.

Tilstandsrapport

! TG 0 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden 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 montert i entre i underetasje.

Anlegget er nytt i 2024 og er hovedsakelig montert som lukket anlegg, enkelte åpne kabelføringer er registrert. Anlegget er montert av elektroinstallatør Terje Jørgensen AS.

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.
2024 Utskiftet i sin helhet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Anlegget er montert av elektroinstallatør Terje Jørgensen AS.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det skal foreligge dokumentasjon, denne har ikke blitt framvist.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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

! TG 3 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 bygningsakkyndig 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.

Det mangler godkjente rømningsveier fra oppholdsrom i underetasje.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ikke undersøkt. iht. NVE Atlass er grunden satt på hav, fjord og strandavsetning tynt dekke. Det er blottlagt fjell i dagen. Området er satt over den marine grense og ligger utenfor område med risiko for sammenhengende kvikkleire.

Tilstandsrapport



! TG 2 Drenering

Ut ifra vanlig byggeskikk på byggetiden er drenering utført med knotteplast og perforerte rør av plast. Synlig saltutslag i garasje. Det er målt høy fuktighet i ut-foret konstruksjon i u.etg. Antatt på grunnlag av sviktende drenering, eller kapillær opptrekk fra grunn.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Byggegrunn er ikke inspisert hvorfor det ikke er klart hvilke type fundament som er anvendt, Trolig er det stripefundament av betong under lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Grunnmuren har sprekkdannelser. -Aaltvedt grunnmursystem eller tilsvarende er en grunnmurs- blokk av belgisk lettklinker som ble importert fra 1970-årene til første halvdel av 1980- tallet. Problemet med sulfatskader på lettklinkerblokker er så vidt produsentene kjenner til begrenset til produkter som ble produsert i perioden 1971-1984. Blokkene ble produsert med for høyt svovelinnhold, og kan resultere i sulfatskader. Sulfatskade oppstår når blokkene kommer i kontakt med fuktig luft eller vann.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sulfatskader fremstår med symptomer i form av oppsmuldring av murblokk og må i verste konsekvens skiftes ut. Typisk for sulfatskader er at oppsmuldringen starter på frie overflater med tilgang på luft og fuktighet. Luft er viktig for at sulfid skal oksidere til skadelig sulfat, mens de nedbrytende reaksjonene skjer når det i tillegg er fuktighet til stede. Nedbrytning stanser hvis blokkene får tørke ut. Det er ikke registrert synlig oppsmuldring, men det er registrert fukt i lukkede konstruksjoner.

! TG 3 Forstøtningsmurer

Boligen har flere forstøtningsmurer i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurene ut ifra dagens krav. Det er påvist større og mindre sprekker og skjevheter i murene.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 3 Terrengforhold

Eiendommen er ligger iht NVE atlas utenfor kjente ras/skred og flom risikosoner. Terreng mot øst er bratt og består av fjell i dagen, terreng faller mot eiendommen i vest. Terreng bak ved tilbygg heller mot bygget. Det er etablert mur der, men det er lokalisert symptomer på fukt inn i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terreng faller inn mot bygning. Terreng bak ved tilbygg heller mot bygget. Det er etablert mur der, men det er lokalisert symptomer på fukt inn i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør ses på ny overvannsløsning rund eiendommen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Oljetank

Det er tidligere informert om at det er parafintank på eiendommen, synlig påfyllingsør på siden av boligen. Det er ikke utlevert dokumentasjon på sanering av tanken.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1994

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående garasje:

Garasjeport er av typen vippeport.

Bygget er oppført med:

Gulv som støpt plate på mark, med ringmur bestående av Leca blokker. Leca blokker er ikke puset iht. monteringsanvisning.

Veggkonstruksjon over terreng er oppført med bindingsverk som er kledd med tømmermannspanel.

Takkonstruksjonen er oppført med takstoler tekket med taktro, papp og betongtakstein.

Bygget har renner og nedløp i plastbelagt stål.

Bygget ses med normal bruksslitasje/elde og er ikke vurdert på tilstandsnivå

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1981

Kommentar

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Frittstående garasje:

Garasjeport er av typen vippeport.

Bygget er oppført med:

Gulv som støpt plate på mark.

Veggkonstruksjon over terreng er oppført murte Leca blokker med teglsteinsforblending.

Takkonstruksjonen er oppført med betongdekke som fungere som takterrasse.

Det er registrert flere riss og sprekker i Lecablokke, hvilket kan være et symptom på jordtrykk.

Bygget ses med normal bruksslitasje/elde og er ikke vurdert på tilstandsnivå

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



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.

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.

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 bruktendret, 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.

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?](#)

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Underetasje	76			76		
Etasje	107			107		
SUM	183					
SUM BRA	183					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Soverom , Soverom 2, Hall m/trapp , Bad , Vaskerom , Bod , Bod 2, Kjellerstue		
Etasje	Spisestue , Kjøkken , Stue m/trapp , Gang , Bad , Soverom , Soverom 2		

Kommentar

Utvendige terrasser og platinger måler ca. i alt 56 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Kjellerstue og ett disponibelt rom er innredet og bruksendret etter at ferdigattest er gitt. Rommene er byggemeldt som henholdsvis hobbyrom og bod. De ombygde rommene er ikke godkjent til varig opphold/beboelse. Deler av terrasser rundt boligen er oppført i ettertid, og fremkommer ikke på bygningstegninger.

Det er ikke fremlagt tegninger eller annen beskrivelse/dokumentasjon på tilbygget. Tilbygget er dermed ikke byggesøkt ifølge mottatt dokumentasjon.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Boligen er totalrenovert innvendig i 2023/24

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning. Eventuelle lyskasser utenfor rømningsvinduene må ha størrrelse og utforming som ikke reduserer muligheten for rømmning via vindu og ikke være tildekte med rist eller lignende. Det er krav til rømming for annethvert rom for varig opphold. Her er det rømming fra

ytterdør, vindu på 1 soverom og til etasjen over. Rømming skal være ivaretatt.

Dagslysflate virker ikke tilfredsstillt på soverom og hobbyrom som har blitt bruksendret uten søknad. For bruksendring som omfattes av vilkårene i § 1-2 åttende ledd, kan kravet til dagslys oppfylles ved at hvert rom har minst ett vindu mot det fri. Vinduet må ha høyde minimum 0,60 m og bredde minimum 0,50 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,50 m.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje		33		33		
SUM		33				
SUM BRA	33					

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjens yttermål er 8,34 x 4,34 m, som er større enn mål på byggemeldt tegning. Garasjen areal er 27 BRA på byggemeldt tegning, men oppmålt areal er 33 BRA. Garasjen er dermed ikke oppført som byggesøkt og dermed ikke godkjent. Løsning vil kunne være å søke om utvidelse av garasje (tilbygg) for å lovliggjøre garasjen, men dette må avklares med kommunen.

Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje		22		22		
SUM		22				
SUM BRA	22					

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.3.2024	Marco Gozzi	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	58	307		0	1060.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skifervegen 12

Hjemmelshaver

Bayadjan Gevorg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i ett populært og etablert boligområde på Hovet med kort veg til barnehage og International School på Hovet. Kort veg til Stridsklev med butikk, apotek, kafe. Det er også fine turområder, lysløype og skogområder i nærmiljøet.

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.

Gjellende plan (12.7.1979):

Plan id: 4001 522. Plan navn: Plassen og Muleåsen

Reguleringsplan under arbeid:

Plan id: 4001 1413. Plan navn: RV 36

RV 36 ligger ikke inne i national transportplan og planen blir trolig ikke gjennomført.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med støpt platting og trapp, treterrasser, forstøtningsmurer, beplantning, asfalt og belegningsstein.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 slitasjegrاد:** Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

- 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SH5454>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon