


# Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Øvre Nustadvei 18A , 3970 LANGESUND

 BAMBLE kommune

 gnr. 31, bnr. 398, snr. 7

**Sum areal alle bygg: BRA: 80 m<sup>2</sup> BRA-i: 75 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 07.04.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 18885-3059

Eiendomsverdi ref nr: JF8381

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



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

# Telemark takst og byggvurdering as

## Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en halvpart av en to-mannsbolig beliggende i rekke oppført 2013. Beskrevne leilighet er beliggende i 1.etasje med areal over en etasje. Boligen er fundamentert på morene/leire med oppfylte steinmasser/pukk. Grunnmur består av ringmur med armert og støpt prefabrikkerte ringmurs elementer. Gulv i 1.etg. består av støpt isolert betongplate på grunn. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk som er tekket med stående trepanel. Boligens takkonstruksjon består av sadlet takverk med fabrikkframstilt fagverkstoler som er tekket med krum betongtakstein.

Takrenner i lakkert stål. Vinduer består av to-lags energiglassvinduer med rammer og karmen i malt trevirke.

Pipe i stålelementer med peisovn.

Ventilasjon består av varme gjenvinningsanlegg med ventiler i alle oppholdsrom. Innvendige overflater består av laminat og fliser på gulvflater. Malt MDF panel og malt veggflater. Malt slette himlinger. Fliser på vegg og gulvflater på våtrom. Leiligheten inneholder entre, kjøkken, stue, bad, vaskerom og 2 soverom. Tilbygget carport med bod. Romslig utvendige plattinger i impregnert trevirke.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

## Kjedehus - Byggeår: 2013

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt bindingsverk. Utvendig er veggene kledd med stående trepanel. Hulrom er isolert med datidens tykkelse ca. 25 cm. Ingen vesentlige feil eller mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand. Kun normal elde/slitasje sett med tanke på alder.

Leilighetens vinduer består av to-lags energiglassvinduer type Lyssand. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduene fremstår i funksjonell stand. Innvendige og utvendige flater fremstår med malt trevirke. Det ble ikke registrert noen vesentlig skader eller mangler på leilighetens vinduer.

TG 1.

Hvit en-fløya inngangsdør fra byggeår. 2 stk. en-fløya balkong dører fra stue og gang til uteareal med isolerglass fra stue til terrasse fra byggeår. Dører fyller sin funksjon.

Leiligheten har etablert platinger som består av impregnerte materialer. Terrasse gulv består av gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Platinger fremstår i funksjonell stand.

Merknad på værslitt gulvbord.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen består av laminat og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert malt MDF panel og malt overflater/gipsplater. I himlingene er det malt slette flater/gips. Bad med fliser på vegg og gulvflater.

Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldringsslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

Gulv i leilighet består av støpt isolert betongplate på grunn. Det er ikke avdekket noen unormale avvik på retninger eller overflater med bruk av laser på gulv overflater.

Pipen er oppført i stål elementer med peisovn i stue. Avstand fra pipe og ildsteder til brennbart materiale vurderes å være forskriftsmessig.

Innerdører er hvite fyllingsdører fra byggeår. Rammer i malt trevirke. Dørene i god funksjonell stand.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett til baderom. Ventilasjon består av sentral avtrekk.

Gulv har fall til sluk. Sluk består av plastsluk med klemring. Bad fra byggeår.

Gulvflater tekkes med fliser. Målt med laser ble fall til sluk registrert. Flomkant etablert ved dør (25 mm).

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

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

Vaskerom

Vaskerom har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. MDF panel på veggflater. Det er etablert opplegg til vaskemaskin, skyllekar i stål og teknisk anlegg på vaskerom.

Ventilasjon består av sentralavtrekk. Flomkant er ivaretatt og eventuelt lekkasjevann ledes til sluk. Vaskerom fremstår i god funksjonell stand.

Gulvflater tekkes med fliser. Målt med laser ble fall til sluk registrert. Flomkant etablert ved dør.

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

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Leilighetens kjøkkeninnredning består av hvite dør og skuffronter type Sigdal. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Innredning fra byggeår.

Merknad på stedvis synlig slitasje på dørfronter.

Mekanisk avtrekk etablert over kjøkken. Kanal er ikke ført ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann- og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet fra byggeår. Hovedvannrør fra kommunalt nett er i plast. Innvendige synlige vannrør er i rør i rør. Innvendige synlige avløpsrør er i plast.

VV-bereder på 200 l er fra byggeår etablert på vaskerom.

Vannrør har tilfredsstillende vanntrykk på befaringsdagen.

Armaturer og utstyr fremstår i god funksjonell stand. Ingen vesentlig feil eller mangler ble registrert.

TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige

# Beskrivelse av eiendommen

kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

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

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Ventilasjon består av balansert ventilasjon. Ventiler i alle oppholdsrom. Aggregat etablert på vaskerom/teknisk rom. Dører mangler flatt terskel/luftespalte til sirkulering av luft.

VV tank på 200 liter etablert i vaskerom.

El-anlegg har 50 ampere hovedsikringer, kurser med automat sikringer. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegg, og el-anlegget blir derfor vurdert å være i funksjonell stand. For videre vurdering av el-anlegg bes kontakte el-fagmann.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt geoteknisk undersøkelse på takst dagen. Grunnforhold er fjell/oppfylt steinmasser på løsmasser/silt/leire. Vurdert på grunnlag av lokalkunnskap.

Leiligheten har støpt betongplate på mark, slik at drenerings funksjon vurderes å være av sekundær betydning. Det er visuelt foretatt inspeksjon av gulv i 1.etg. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunnen ble registrert.

På bakgrunn av dette vurderes fuksikring/drenering av bygningen til å fungere som opprinnelig tiltenkt funksjon.

Grunnmur består av prefabrikkerte isolert ringmurs elementer, armert og fylt med betong. Det er ikke observert tegn til at grunnmur ikke fortsatt opprettholder tiltenkte funksjon.

Terreng rundt boligen er flatt.

Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest. Anlegger er kun visuelt kontrollert og funksjonstest et.

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

[Gå til side](#)

Røykvarsler og brannsluknings apparat etablert.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

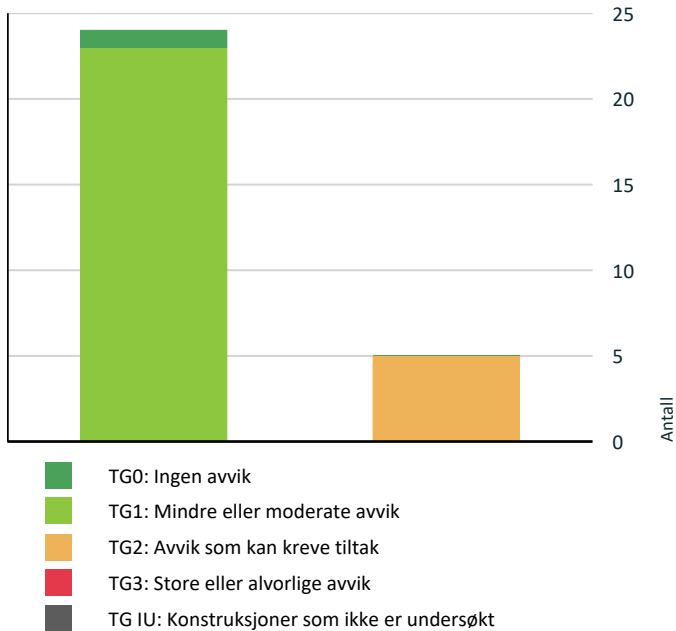
[Gå til side](#)

## Kjedehus

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

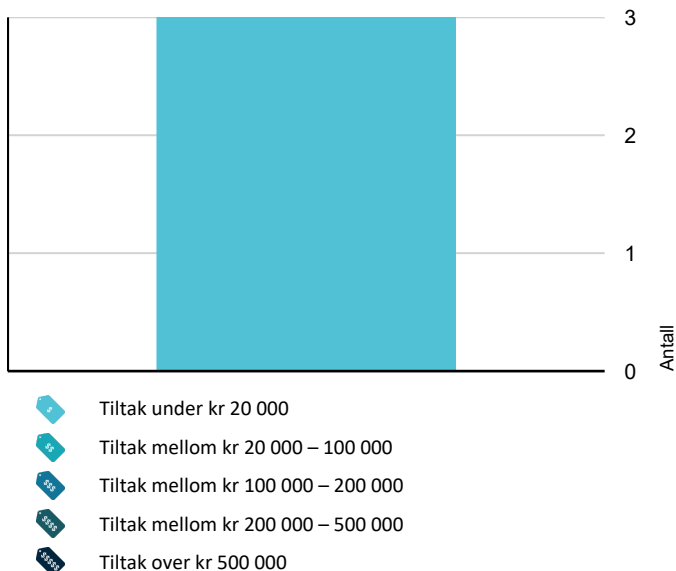
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Kjedehus

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## KJEDEHUS

### Byggeår

2013

### Kommentar

### Anvendelse

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt bindingsverk. Utvendig er veggene kledd med stående trepanel. Hulrom er isolert med datidens tykkelse ca. 25 cm. Ingen vesentlige feil eller mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand. Kun normal elde/slitasje sett med tanke på alder.

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Leilighetens vinduer består av to-lags energiglassvinduer type Lyssand. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduene fremstår i funksjonell stand. Innvendige og utvendige flater fremstår med malt trevirke. Det ble ikke registrert noen vesentlig skader eller mangler på leilighetens vinduer.  
TG 1.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Hvit en-fløya inngangsdør fra byggeår. 2 stk. en-fløya balkong dører fra stue og gang til uteareal med isolerglass fra stue til terrasse fra byggeår. Dører fyller sin funksjon.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Leiligheten har etablert platinger som består av impregnerte materialer. Terrasse gulv består av gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Platinger fremstår i funksjonell stand. Merknad på værslitt gulvbord.



## INNENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendige overflater i boligen består av laminat og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert malt MDF panel og malt overflater/gipsplater. I himlingene er det malt slette flater/gips. Bad med fliser på vegg og gulvflater. Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldringsslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Gulv i leilighet består av støpt isolert betongplate på grunn. Det er ikke avdekket noen unormale avvik på retninger eller overflater med bruk av laser på gulv overflater.

### TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Pipen er oppført i stål elementer med peisovn i stue. Avstand fra pipe og ildsteder til brennbart materiale vurderes å være forskriftsmessig.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innerdører er hvite fyllingsdører fra byggeår. Rammer i malt trevirke. Dørene i god funksjonell stand.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett til baderom. Ventilasjon består av sentral avtrekk. Gulv har fall til sluk. Sluk består av plastsluk med klemring. Bad fra byggeår.



### 1.ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

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

### 1.ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvflater tekket med fliser. Målt med laser ble fall til sluk registeret. Flomkant etablert ved dør (25 mm).

### 1.ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

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

TG 2 på grunn av over halvpart av forventet levetid er oppnådd og manglende dokumentasjon.

### Vurdering av avvik:

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

Manglende dokumentasjon.

### Konsekvens/tiltak

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



### 1.ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

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

### 1.ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventilasjon består av balansert anlegg med ventil i himling. Dør mangler luftespalte.

### 1.ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. MDF panel på veggflater. Det er etablert opplegg til vaskemaskin, skyllekar i stål og teknisk anlegg på vaskerom. Ventilasjon består av sentralavtrekk. Flomkant er ivaretatt og eventuelt lekkasjevann ledes til sluk. Vaskerom fremstår i god funksjonell stand.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Malt MDF panel på veggflater. Malt himling.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvflater tekket med fliser. Målt med laser ble fall til sluk registrert. Flomkant etablert ved dør.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Det er etablert opplegg til vaskemaskin, skyllekar i stål og teknisk anlegg på vaskerom.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Ventilasjon består av balansert anlegg. Ventil i himling

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Leilighetens kjøkkeninnredning består av hvite dør og skuffronter type Sigdal. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Innredning fra byggeår.

Merknad på stedvis synlig slitasje på dørfronter.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk etablert over kjøkken. Kanal er ikke ført ut i vegg.

## Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Luftekanal over komfyr er ikke ført ut i vegg.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Luftekanal bør føres ut i vegg.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vann- og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet fra byggeår. Hovedvannrør fra kommunalt nett er i plast. Innvendige synlige vannrør er i rør i rør. Innvendige synlige avløpsrør er i plast.

VV-bereder på 200 l er fra byggeår etablert på vaskerom.

Vannrør har tilfredsstillende vanntrykk på befaringsdagen.

Armaturer og utstyr fremstår i god funksjonell stand. Ingen vesentlig feil eller mangler ble registrert.

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

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

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

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Røranlegg mangler merking på røranlegg.

## Konsekvens/tiltak

Rørsløyfer bør merkes i rørskap.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Ventilasjon består av balansert ventilasjon. Ventilert i alle oppholdsrom. Aggregat etablert på vaskerom/teknisk rom. Dører mangler flatt terskel/luftepalte til sirkulering av luft.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører mangler luftepalte.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Luftepalte bør etableres i dører/terskel.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

VV tank på 200 liter etablert i vaskerom.



## Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

El-anlegg har 50 ampere hovedsikringer, kurser med automat sikringer. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegg, og el-anlegget blir derfor vurdert å være i funksjonell stand. For videre vurdering av el-anlegg bes kontakte el-fagmann.

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.

**2013**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

# Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ikke foretatt geoteknisk undersøkelse på takst dagen. Grunnforhold er fjell/oppfylt steinmasser på løsmasser/silt/leire. Vurdert på grunnlag av lokalkunnskap.

## TG 1 Fuktsikring og drenering

### Beskrivelse

Leiligheten har støpt betongplate på mark, slik at drenerings funksjon vurderes å være av sekundær betydning. Det er visuelt foretatt inspeksjon av gulv i 1.etg. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunnen ble registrert. På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen til å fungere som opprinnelig tiltenkt funksjon.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmur består av prefabrickerte isolert ringmurs elementer, armert og fylt med betong. Det er ikke observert tegn til at grunnmur ikke fortsatt opprettholder tiltenkte funksjon.

## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Terreng rundt boligen er flatt.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstestet.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Røykvarslere og brannsluknings apparat etablert.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Kjedehus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.Etasje       | 75                            | 5                           |                            | 80  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>75</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>80</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Kjedehus | 75         | 5          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede       | Rolle         |
|-----------|-----------------|---------------|
| 07.4.2026 | Jan T. Eriksrød | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold    |
|-------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 4012 BAMBLE | 31   | 398  |      | 7    | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Øvre Nustadvei 18A

### Hjemmelshaver

Bråthen Lill-Ann

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beskrivne bolig er en leilighet med areal over ett plan. Leiligheten har egen adkomst. Beliggende på Mustad i Bamble kommune. Gangavstand til de fleste servicefunksjoner. Nærområdet er bestående av frittliggende eneboliger og boliger i rekke/leilighetsbygg.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Flatt tomt . Pent opparbeidet med grøntareal og prydbusker. Romslig plattinger i impregnert trevirke. Asfaltert adkomst og biloppstillingsplasser.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon  | 13.04.2026 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Forretningsførerinfo | 13.04.2026 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 13.04.2026 |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 13.04.2026 |           |
| 2       | 14.04.2026 |           |
| 3       | 14.04.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.