

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Moseveien 13 , 3970 LANGESUND

 BAMBLE kommune

 gnr. 31, bnr. 305

 Andelsnummer 137

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 20.02.2026

Rapportdato: 02.03.2026

Oppdragsnr.: 18885-2988

Referansenummer: GD1979

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eiksrød



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

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er en enleilighet beliggende i rekke oppført i 1978 med areal over to etasjer. Boligen er etablert på fjell/oppfylte steinmasser. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med liggende og stående trepanel. Boligens vinduer består av stort sett av to-lags isolerglassvinduer skiftet 2019. Etasjeskiller i tradisjonelt isolert tre bjelkelag. Sadlet takverk tekket med shingel/papp. Takrenner i lakkert stål. Brann og lydskille mellom leiligheter i treskille. Innvendige overflater består av laminat, fliser og belegg på gulvflater. Tapet, malt strie og MDF panel på veggflater. Malt takplater i himlinger. Våtrom med belegg på gulvflater. Malt tapet på veggflater. Pipe oppført i murt lettklinker elementer tilkoblet peisovn i stue. Boligen inneholder entre, gang, kjøkken, stue, vaskerom og 2 boder i 1.etasje. Gang, bad, 4 soverom og bod i 2.etasje.

Boligen er godt vedlikeholdt utvendig siden byggeår.

- * De fleste vinduer skiftet i 2019.
- * Takshingel og takrenner med beslag skiftet 2019
- * Ny banemembran vaskerom 2026.
- * Kjøkkeninnredning skiftet de senere år.
- * Godt oppgradert på innvendige overflater.
- * Peisovn etablert i stue 2022.

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

Tomannsbolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekket består av shingel/papp nylig skiftet 2019. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekingen ser ut til å være tett.

TG 1 generelt inntrykk.

Takrenner og beslag i lakkert stål. Heldekkende pipebeslag.

Takrenner og beslag skiftet 2019.

Den bærende konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll, men består trolig av lett bindingsverk.

Isolert i hulrom med 10 cm isolasjon.

Utvendig tekket med stående og liggende trepanel fra byggeår.

Isoleringsevnen er ikke vurdert, kun antatt etter byggeårs standard.

Utvendige fasader er sist overflatebehandlet i 2016. Generelt bærer fasadepanel preg av alder og synlig slitasje. Stedvis endeoppsprekk og mindre råteskader i panel. Eier opplyser att borettslaget har planlagt utskiftning av fasadepanel med tilleggsisolering av yttervegger 2026-27.

Takkonstruksjonen fremstår i sadlet takverk med fabrikkframstilt fagverk bærende på yttervegg. Undertak består av finerplater og pappmembran/ shingel.

Adkomst til loft fra loftstige i gang. Ved inspeksjon av loft ble det ikke registrert noen tegn til lekkasjer.

Eldre merker etter fukt ble registrert, men ingen fuktverdier på

befaringsdagen. Konstruksjonen er godt ventilert.

Det anbefales og tillegg isolere loft som ett energisparende tiltak.

Boligens vinduer består av to-lags isolerglassvinduer type Nor-Dan skiftet 2019. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer i god funksjonell stand. 0.

Ytterdør er skiftet 2012 i malt utførelse. En-fløya balkongdør med isolerglass fra 2019. Rammer og karmen i malt trevirke. Ytterdører og dør til terrasse i bra stand.

Boligen har etablert romslig platting på grunn i impregneret trevirke. Platting er ikke vurdert vurdert på grunn av snø.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av laminat, fliser og belegg på gulvflater. Tapet, malt strie og malt MDF panel på veggflater. Malte plater i himlinger.

Våtrom har vinylbelegg på gulvflater og tapet på vegger.

Stue og 2 soverom etablert ny laminat på gulvflater 2022. Generelt normalt oppgradert på overflater de senere år.

Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

Etasjeskille er oppført i trekonstruksjon (trebjelkelag). Isolert i hulrom. Sponplater som bærende gulv. Gulv i 1.etg. består av støpt armert betongplate på grunn.

Ved bruk av laser ble ingen vesentlig avvik registrert på overflater.

Boligen har etablert pipe i murt lettklinker elementer. Peisovn nylig etablert 2022. Pipe og brannmur forblendet med fliser. Pipe og

ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

Innvendig trapp er oppført i malt trekonstruksjon. Malt i trinn.

Rekkverk og vanger i malt trevirke.

Forskriftsmessig rekkverk etablert til trapp.

Merknad på lysåpninger mellom trinn.

Innvendige dører består av malt finerdører fra byggeår. Karmen i malt trevirke.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom har nylig etablert Basseng membran på gulvflater. Malt tapet på veggflater. Det er montert skyllekar i stål, VV tank på 200 liter og opplegg til vaskemaskin.

Dør fra vaskerom til uteareal.

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert (30 mm).

Flomkant etablert rundt vegg og døråpning.

Gulvflater nylig tekket med Basseng membran med oppkant etablert på vegg. Mansjetter rundt rørgjennomføringer.

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

Bad

Bad i 2.etasje har etablert vinylbelegg med oppkant på vegg på gulvflater. Malt tapet på veggflater. Det er montert innredning med servant med ett-hånds batteri og tett dusjkabinett til badetrom.

Ventilasjon består av mekanisk avtrekk med ventil i himling. Gulv har fall til sluk. Sluk består av plastsluk med klemring.

Bad fra byggeår.

TG 3 settes på bad pga. av alder.

Ingen fuktverdier ble målt i vegg ved hulltagning. Tørt trevirke.

Såfremt tett dusjkabinett er etablert på badetrom vil bad fylle sin funksjon. Ønskes bad brukt til dusjing direkte på vegg og gulvflater

Beskrivelse av eiendommen

må tiltak beregnes.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligens kjøkkeninnredning består av malt slette dør og skuffronter i MDF. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper. Ventilator ført ut i yttervegg. Avtrekk over kokemuligheter ført over tak skiftet 2024.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har etablert gulvmontert toalett. Servant på vegg. Ventilasjon består av mekanikks avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann og avløpsnett tilkoblet kommunalt nett. Kobber vanninntak. Kobber rør til vann nett. Plast avløpsrør. VV-bereder er på 200 l og er fra 2024. VV bereder etablert i vaskerom. Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje. Tg er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger. Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Ventilasjon består av ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk fra bad, toalettrom og vaskerom. Vifte etablert på loft. VV tank på 200 liter etablert i vaskerom fra 2024. 50 amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede. Det er kun foretatt visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Det ble visuelt ikke registrert noen tegn til avvik/feil eller mangler. Tiltak må beregnes når våtrom oppgraderes.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er trolig etablert på oppfylte masser/stein og pukk. Det er støpt plate på mark. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser. Støpt plate på mark ser ut til å være i bra stand. Oppbygging mht. isolering og plast er ikke vurdert. Det er foretatt en visuell inspeksjon av gulv i 1.etg. kombinert med fuksøk. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunnen ble registrert. Boligen nhar ingen rom under terreng. På bakgrunn av dette vurderes fuksikring/drenering av bygningen til å fungere som opprinnelig tiltenkt. Det er ikke registrert noen negative forhold. Grunnmur består av ringmur i plass støpt betong. Ingen sprekker eller skader ble registrert på de deler som visuelt var synlig. Terreng rundt boligen er flatt. Bra vanntrykk ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjons testet.

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

[Gå til side](#)

Boliger bygget i 1978 har typisk ikke radonduk, da dette ikke var et lovpålagt krav eller en vanlig praksis på den tiden. Krav til radonsikring i nybygg ble først innført i byggeforskriftene på 1990-

tallet og ytterligere skjerpet senere (f.eks. med TEK10/TEK17). Manglende radonduk er derfor ikke et avvik fra byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet for huset.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

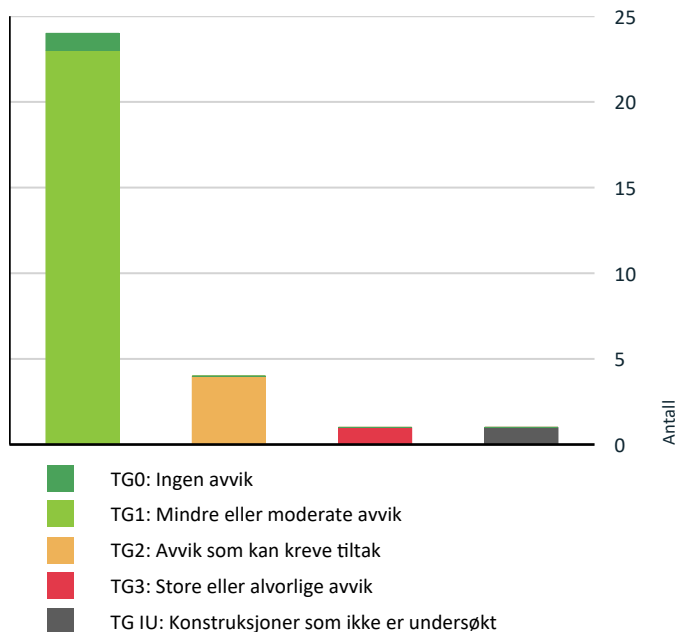
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger ikke innhentet.

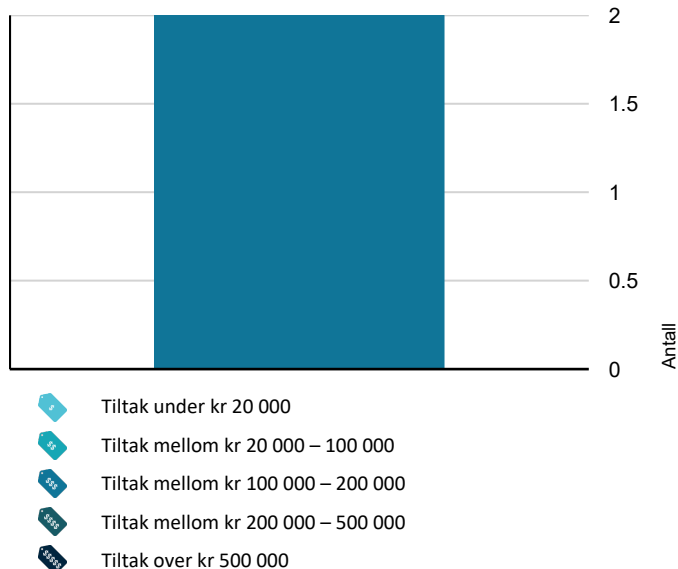
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

[Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekket består av shingel/papp nylig skiftet 2019. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekingen ser ut til å være tett. TG 1 generelt inntrykk.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i lakkert stål. Heldekkende pipebeslag. Takrenner og beslag skiftet 2019.

Årstall: 2019

TG 2 Veggkonstruksjon

Den bærende konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll, men består trolig av lett bindingsverk.

Isolert i hulrom med 10 cm isolasjon.

Utvendig tekket med stående og liggende trepanel fra byggeår.

Isoleringsevnen er ikke vurdert, kun antatt etter byggeårs standard.

Utvendige fasader er sist overflatebehandlet i 2016. Generelt bærer fasadepanel preg av alder og synlig slitasje. Stedvis endeoppsprekk og mindre råteskader i panel. Eier opplyser at borettslaget har planlagt utskifting av fasadepanel med tilleggisolering av yttervegger 2026-27.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Fasader med behov for tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen fremstår i sadlet takverk med fabrikkframstilt fagverk bærende på yttervegg. Undertak består av finerplater og pappmembran/ shingel.

Adkomst til loft fra loftstige i gang. Ved inspeksjon av loft ble det ikke registrert noen tegn til lekkasjer.

Eldre merker etter fukt ble registrert, men ingen fuktverdier på befaringsdagen. Konstruksjonen er godt ventilert.

Det anbefales og tillegg isolere loft som ett energisparende tiltak.



TG 1 Vinduer

Boligens vinduer består av to-lags isolerglassvinduer type Nor-Dan skiftet 2019. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer i god funksjonell stand. 0.

Årstall: 2019

TG 1 Dører

Ytterdør er skiftet 2012 i malt utførelse. En-fløya balkongdør med isolerglass fra 2019. Rammer og karmen i malt trevirke. Ytterdør og dør til terrasse i bra stand.

Årstall: 2019

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert romslig platting på grunn i impregnert trevirke. Platting er ikke vurdert vurdert på grunn av snø.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av laminat, fliser og belegg på gulvflater. Tapet, malt strie og malt MDF panel på veggflater. Malte plater i himlinger.

Våtrom har vinylbelegg på gulvflater og tapet på vegger.

Stue og 2 soverom etablert ny laminat på gulvflater 2022. Generelt normalt oppgradert på overflater de senere år.

Potensielle kjøpere bør selv vurder nødvendige oppgraderinger på overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er oppført i trekonstruksjon (trebjelkelag). Isolert i hulrom. Sponplater som bærende gulv. Gulv i 1.etg. består av støpt armert betongplate på grunn.

Ved bruk av laser ble ingen vesentlig avvik registrert på overflater.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har etablert pipe i murt lettklinker elementer. Peisovn nylig etablert 2022. Pipe og brannmur forblendet med fliser. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.



TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp er oppført i malt trekonstruksjon. Malt i trinn. Rekkverk og vanger i malt trevirke.

Forskriftsmessig rekkverk etablert til trapp.

Merknad på lysåpninger mellom trinn.



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører består av malt finerdører fra byggeår. Karmen i malt trevirke.

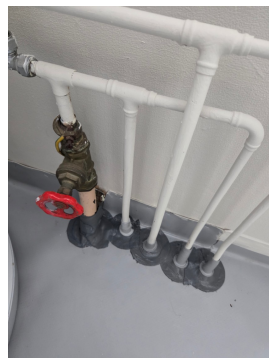
VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom har nylig etablert Basseng membran på gulvflater. Malt tapet på veggflater. Det er montert skyllekar i stål, VV tank på 200 liter og opplegg til vaskemaskin.

Dør fra vaskerom til uteareal.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Vaskerom har etablert malt tapet på veggflater. Tapet av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Tapetskjøter er ikke tette

Konsekvens/tiltak

- Utette skjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert (30 mm).
Flomkant etablert rundt vegg og døråpning.

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvflater nylig tekket med Basseng membran med oppkant etablert på vegg. Mansjetter rundt rørgjennomføringer.

Årstall: 2026

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert skyllekar i stål, VV tank på 200 liter og opplegg til vaskemaskin.

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Avtrekksvifte etablert på loft.

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

2.ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Bad i 2.etasje har etablert vinylbelegg med oppkant på vegg på gulvflater. Malt tapet på veggflater. Det er montert innredning med servant med ett-hånds batteri og tett dusjkabinett til badetrom. Ventilasjon består av mekanisk avtrekk med ventil i himling. Gulv har fall til sluk. Sluk består av plastsluk med klemring.

Bad fra byggeår.

TG 3 settes på bad pga. av alder.

Vurdering av avvik:

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

TG 3 på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Såfremt tett dusjkabinett er etablert på bad vil badetrom fylle sin funksjon. Ønskes bad brukt til dusjing direkte på vegg og gulvflater må tiltak beregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen fuktverdier ble målt i vegg ved hulltagning. Tørt trevirke. Såfremt tett dusjkabinett er etablert på badetrom vil bad fylle sin funksjon. Ønskes bad brukt til dusjing direkte på vegg og gulvflater må tiltak beregnes.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Boligens kjøkkeninnredning består av malt slette dør og skuffronter i MDF. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper. Ventilator ført ut i yttervegg.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført over tak skiftet 2024.

Årstall: 2024

SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har etablert gulvmontert toalett. Servant på vegg. Ventilasjon består av mekanisk avtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vann og avløpsnett tilkoblet kommunalt nett.
Kobber vanninntak. Kobber rør til vann nett. Plast avløpsrør.
VV-bereder er på 200 l og er fra 2024. VV bereder etablert i vaskerom.
Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.
Tg er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk fra bad, toalettrom og vaskerom. Vifte etablert på loft.

TG 1 Varmtvannstank

VV tank på 200 liter etablert i vaskerom fra 2024.

Årstall: 2024

Tilstandsrapport



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.

50 amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede.

Det er kun foretatt visuell befarings av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Det ble visuelt ikke registrert noen tegn til avvik/feil eller mangler.

Tiltak må beregnes når våtrom oppgraderes.

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.

1978

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, 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?

Ukjent



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er trolig etablert på oppfylte masser/stein og pukk. Det er støpt plate på mark. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser.

Støpt plate på mark ser ut til å være i bra stand. Oppbygging mht. isolering og plast er ikke vurdert.



Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Det er foretatt en visuell inspeksjon av gulv i 1.etg. kombinert med fuktsøk. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunnen ble registrert. Boligen nhar ingen rom under terreng. På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen til å fungere som opprinnelig tiltenkt. Det er ikke registrert noen negative forhold.

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur består av ringmur i plass støpt betong. Ingen sprekker eller skader ble registrert på de deler som visuelt var synlig.

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er flatt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bra vanntrykk ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjons testet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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 byggteknisk forskrift på befaringsstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Boliger bygget i 1978 har typisk ikke radonduk, da dette ikke var et lovpålagt krav eller en vanlig praksis på den tiden. Krav til radonsikring i nybygg ble først innført i byggeforskriftene på 1990-tallet og ytterligere skjerpet senere (f.eks. med TEK10/TEK17). Manglende radonduk er derfor ikke et avvik fra byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet for huset.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

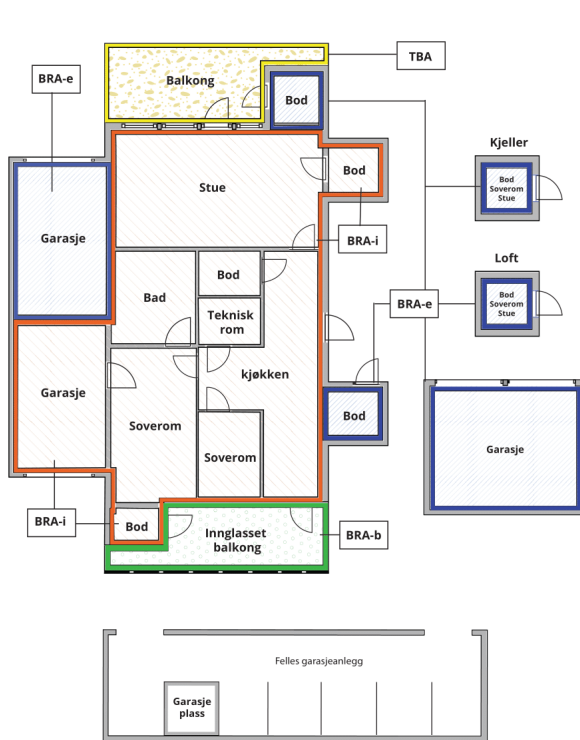
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	59	4		63	40
2.Etasje	59			59	
SUM	118	4			40
SUM BRA	122				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, gang, kjøkken, stue, vaskerom, bod	Bod 2	
2.Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, toalettrom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger ikke innhentet.

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)
Tomannsbolig	115	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2026	Jan T. Eiksrød	Takstingeniør
	Ole Bjørn Lauritsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	31	305		0	35923.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Moseveien 13

Hjemmelshaver

Furulia Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
954227200			Lauritsen Ole Bjørn

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

137

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne bolig er en leilighet beliggende i rekke. Areal over to etasjer. Skjermet beliggenhet med ende leilighet. Nærområdet er bestående av eneboliger, leiligheter i rekke og LNF areal.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat tomt. Asfaltert gangveier og adkomstveier. Inngjerdet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	02.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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