

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Postveien 26 , 3970 LANGESUND

 BAMBLE kommune

 gnr. 29, bnr. 171

Sum areal alle bygg: BRA: 295 m<sup>2</sup> BRA-i: 269 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 07.04.2026

Oppdragsnr.: 18885-3048

Eiendomsverdi ref nr: KK3284

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 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

## 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 bygningsakkyndig, 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

Beskrevne bolig er oppført 1978. Nåværende eiere har eid boligen siden 2008.

Bolig har etablert grunnmur i murt lettklinker blokker med utvendig murpuss og teglstein. Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk isolert i hulrom. Utvendig utlektet og etablert stående trepanel. Takkonstruksjon består av sadlet fabrikkframstilt takverk bærende på yttervegger. Takverk teknet med krum betongtakstein. Takrenner i lakkert stål. Etasjeskille over kjeller består av trebjelkelag med sponplater som bærende gulv. Boligens vinduer består av to og tre-lags isolerglass vinduer med varierende alder. Innvendig overflater består av parkett, beleg, teppe og fliser på gulvflater. Tapet, malt panel og MDF panel på veggflater. Takplater/takess og panel i himling. Våtrom med fliser på vegg og gulvflater. Ventilasjon består av ventilert i yttervegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken. Pipe i murt teglstein tilkoblet 3 ildsteder. Varmepumpe etablert i stue. Boligen inneholder vindfang, hall med trapp, bad, kjellerstue, 2 soverom, bod og garasje i underetasje. Kjøkken, stue, gang, bad, vaskerom og 3 soverom i 1.etasje.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketids punktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til innneklima, isolasjon, lyd og krav til våtrom er strengere en de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse. Se for øvrig beskrivelse i rapport.

## Enebolig - Byggeår: 1978

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens taktekk består av krum betong takstein fra byggeår. Observert fra bakkenivå ble det ikke observert manglende eller ødelagt takstein. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekkingen ser ut til å være tett. Taktekk med begrenset videre levetid.

Normal levealder for takstein med underlagspapp og lekter er ca. 40 -60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Takrenner og nedløp i lakkert stål skiftet 2000. Taknedløp ført til terreng og rør. Stigetrinn med synlig rustskader. Hel beslått pipebeslag skiftet 2000.

Boligens veggkonstruksjon består av tradisjonelt isolert bindingsverk. Utvendig fasader består av stående trepanel fra byggeår. Stedvis skiftet værslitt fasadepanel de senere år. Antatt isolert med 10 cm isolasjon i hulrom sett med tanke på byggeår. Innvendig platet/tapetsert.

Fasader er sist malt 2023-25. Det ble ikke registrert noen store feil eller mangler i den bærende konstruksjonen. fasader i god funksjonell stand med lite vær slitasje sett med tanke på alder. Fasader bærer preg av hyppige intervaller med vedlikehold/godt vedlikeholdt.

Boligens takkonstruksjon består av sadlet fabrikkframstilt takverk med W-takstoler. Undertak består av rupanel med papp membran teknet med krum betongtakstein. Adkomst til loft fra nedfellbar stige

i himling.

Over stue er det etablert sakse stol med nedsenket himling. Inspisert fra loftsrom ble det registrert noen tegn til lekkasjer eller kondens. Konstruksjonen er godt ventilert og isolert i henhold til datidens krav.

Boligens vinduer består av tre-lags og noen to-lags isolerglass vinduer med varierende alder fra 1988 til 2011. 7 stk vinduer skiftet mot øst og sør 2011 til 3-lags isolerglass vinduer. Resterende vinduer stort sett fra 1988/byggeår. Rammer og karmen i malt/beiset trevirke. TG 1 settes på nyere vinduer fra 2011. TG 2 på eldre vinduer fra byggeår. Stedvis utskiftninger må beregnes. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje og elde. Balkongdør fra stue og soverom med isolerglass skiftet 2011 og 2005. Rammer og karmen i malt trevirke. Entredør i teak fra byggeår. Dører fyller sin funksjon.

Dør fra vaskerom til uteareal skiftet 1995.

Balkong over garasje med betong gulv med malt overflater. rekkverk i malt trevirke. Terrasse i front med impregnert gulvbord og bjelker. Rekkverk i malt trevirke.

Terrasse over bygget mot sør. Ukjent bruk av membran i betong dekke. Trolig kun malt overflater. Merknad på lysåpninger rekkverk som ikke bør overstige 25 mm i liggende trepanel.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen består stort sett av parkett, laminat, teppe og fliser på gulvflater. Tapet, panel og malt MDF panel på veggflater. Malt takplater og panel i himling. Våtrom med fliser på vegg og gulvflater. Boligen er normalt oppgradert på innvendige overflater de senere år.

Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

Etasje skille består av tradisjonelt trebjelkelag. Isolert i hulrom.

Sponplater som bærende undergulv i 1.etasje. Gulv i underetasje består av støpt betongplate på grunn. Det er ikke avdekket noen unormale avvik på retninger eller overflater på etasje skiller. Mindre avvik ble registrert ca. 15 mm på gulv i underetasje.

Pipe oppført i murt teglstein. Vedovn etablert i kjellerstue, fyrrom og peis med innsats i stue. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

Oppgraderinger de senere år. Byttet til rentbrennende ovn i stue i underetasjen. Samme løp som forrige ovn.

Inspisert av feier etter montering 2020.

Rom under terreng består av hall med trapp, kjellerstue, bad, soverom, garasje og bod. Det er etablert fliser, laminat og teppe på gulvflater. Panel og tapet på veggflater. Hulltagning foretatt i vegg under trapp mot tilfylte masser. Ingen unormale fuktverdier ble målt. Det har også blitt foretatt visuelt kontroll i fritt eksponert murverk. Ingen tegn til utslaget fukt ble registrert.

Garasje under terrasse med synlig fukt i murverk. Synlig med salt utslag. Se bilde.

Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Eik trinn. Rekkverk i malt trevirke.

Innerdører består av malte finer dører fra byggeår. Karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

# Beskrivelse av eiendommen

Badet i 1. etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Gulvet har forskriftsmessig fall mot sluk, som består av plast. Det er etablert innredning med servanter med ett-greps armatur, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett.

Ventilasjonen består av ventil i himling.

Bad renoverert ca.2003.

Målt med laser ble ca. 20 mm fall til sluk registrert. Flomkant etablert ved dør.

Bad har etablert banemembran under støp i gulv. Sluk i plast/PVC. Hulltagning foretatt fra vegg i soverom mot våtsone. Ingen unormale fuktverdier ble målt i vegg. Det har også blitt foretatt fuktmålinger ved fuktindikator på bad. Ingen unormale fuktverdier ble målt.

## Vaskerom

Vaskerom har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Malt tapet på veggflater. Gulv er flatt. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Det er montert opplegg til vaskemaskin og skyllekar i stål Ventilasjon består av ventil i himling. Dør fra vaskerom til uteareal.

Ingen unormale fuktverdier ble målt på vaskerom ved bruk av fuktindikator.

## Bad

Badet i underetasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Gulvet har forskriftsmessig fall mot sluk, som består av plast. Det er etablert servant med ett-greps armatur, gulvmontert toalett og dusjnisje med glassdører. Ventilasjonen består av ventil i himling. Bad etablert ca. 1998.

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

Merknad på sprekker i fliser.

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

Hulltagning foretatt fra vegg i hall/under trapp mot våtsone. Ingen unormale fuktverdier ble målt i vegg. Det har også blitt foretatt fuktmålinger ved fuktindikator på bad. Ingen unormale fuktverdier ble målt.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligens kjøkkeninnredning består av slette folierte dør og skuffe fronter fra byggeår. Nye fronter til dør og skuffronter etablert 2023. Noen nye skaper etablert 2023. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål skiftet 2023. Fliser mellom over og underskaper. Avtrekk til kokemuligheter består ventilator ført ut i vegg. Innredning fyller sin funksjon. Avtrekk over kokemuligheter ført ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige synlige vannrør består av kobber med plastkappe. Innvendige synlig avløpsrør er i plast. Røranlegg fra byggeår. Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene. Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og

manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene. Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år.

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

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

Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.

Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.

Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.

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

Ventilasjon består av ventiler i vegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Varmepumpe etablert i stue fra 2012.

VV tank på 200 liter fra byggeår

El-anlegget har 63 ampere hovedsikringer med automat sikringer. El-skap etablert i gang 1.etasje.

Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor

vurdert å være i funksjonell stand. For videre vurdering av el-

anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen.

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 bygnings sakkyndig 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.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ut fra områdekunnskap og synlig fjell på tomten, antas att hele boligen er etablert på fjell/sprennings stein. Det er ikke avdekket setningsskader i selve grunnmuren, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene for å være stabile.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser på befaringsdagen

Utvidelig fuktsikring består av knotteplast på grunnmur og drenerør i perforert plast. Boligen har kun to vegger med tilfylte masser.

Boligen er etablert på oppfylt steinmasser, noe som i seg selv er meget godt drenerende.

Murpuss oppført i murt lettklinker blokker. Utvendig tekket med murpuss med teglstein forblending i front mot øst. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert i grunnmur. Grunnmur fyller sin funksjon.

Terreng rundt boligen er lett skrånende.

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

Oljetanken ble tømt og sanert 26. november 2025 av Trygg Tank - Envico. Firmaet har innhente informasjon fra kommunen før sanering og sendt attest for utført arbeid.

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

[Gå til side](#)

Utvidelig rekkverk med store lysåpninger. Trapp mellom etasjer med store lysåpninger mellom trinn. Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

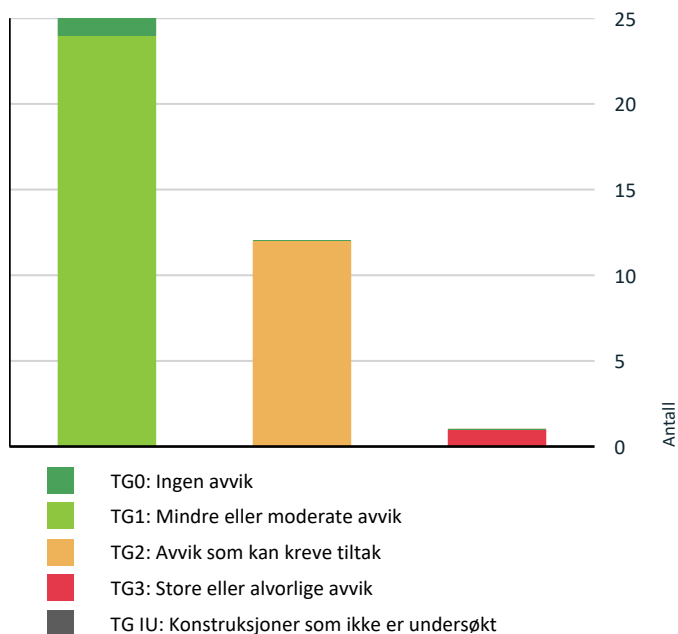
## Enebolig

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

Rom i underetasje stemmer ikke med dagens bruk.

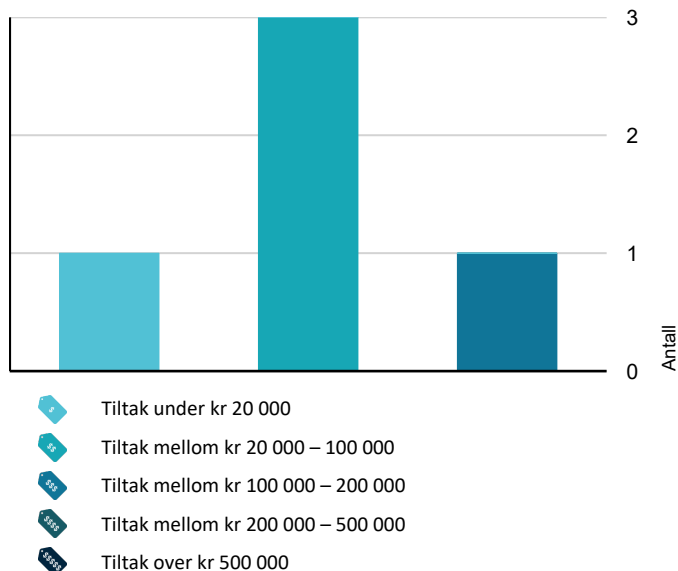
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)

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

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

**Byggeår**  
1978

**Kommentar**

**Anvendelse**

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Boligens takteking består av krum betong takstein fra byggeår. Observert fra bakkenivå ble det ikke observert manglende eller ødelagt takstein. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringdagen, og taktekingen ser ut til å være tett. Takteking med begrenset videre levetid. Normal levealder for takstein med underlagspapp og lekter er ca. 40-60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

**Årstall:** 1988

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

TG 2 på grunn av alder og en begrenset videre levetid.

#### 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.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Takteking må beregnes skiftet innen 3-10 år.



### TG 1 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp i lakkert stål skiftet 2000. Taknedløp ført til terreng og rør. Stigetrinn med synlig rustskader. Hel beslått pipebeslag skiftet 2000.

**Årstall:** 2000

### TG 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Boligens veggkonstruksjon består av tradisjonelt isolert bindingsverk. Utvendig fasader består av stående trepanel fra byggeår. Stedvis skiftet værslitt fasadepanel de senere år. Antatt isolert med 10 cm isolasjon i hulrom sett med tanke på byggeår. Innvendig plattet/tapetsert. Fasader er sist malt 2023-25. Det ble ikke registrert noen store feil eller mangler i den bærende konstruksjonen. fasader i god funksjonell stand med lite vær slitasje sett med tanke på alder. Fasader bærer preg av hyppige intervaller med vedlikehold/godt vedlikeholdt.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

#### Beskrivelse

Boligens takkonstruksjon består av sadlet fabrikkframstilt takverk med W-takstoler. Undertak består av rupanel med papp membran tekking med krum betongtakstein. Adkomst til loft fra nedfellbar stige i himling. Over stue er det etablert sakse stol med nedsenket himling. Inspisert fra loftsrom ble det registrert noen tegn til lekkasjer eller kondens. Konstruksjonen er godt ventilert og isolert i henhold til datidens krav.



W-stol over deler av 1.etasje.



Saksestol, over stue.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Boligens vinduer består av tre-lags og noen to-lags isolerglass vinduer med varierende alder fra 1988 til 2011. 7 stk vinduer skiftet mot øst og sør 2011 til 3-lags isolerglass vinduer. Resterende vinduer stort sett fra 1988/byggeår. Rammer og karmen i malt/beiset trevirke. TG 1 settes på nyere vinduer fra 2011. TG 2 på eldre vinduer fra byggeår. Stedvis utskiftninger må beregnes. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje og elde.

### Vurdering av avvik:

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

TG 2 på eldre vinduer fra byggeår.

### Konsekvens/tiltak

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

Eldre isolerglass vinduer fra byggeår med begrenset videre levetid.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Balkongdør fra stue og soverom med isolerglass skiftet 2011 og 2005.

Rammer og karmen i malt trevirke. Entredør i teak fra byggeår.

Dører fyller sin funksjon.

Dør fra vaskerom til uteareal skiftet 1995.

**Årstill:** 2011

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong over garasje med betong gulv med malt overflater. rekkverk i malt trevirke. Terrasse i front med impregnert gulvbord og bjelker.

Rekkverk i malt trevirke.

Terrasse over bygget mot sør. Ukjent bruk av membran i betong dekke.

Trolig kun malt overflater. Merknad på lysåpninger rekkverk som ikke bør overstige 25 mm i liggende trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

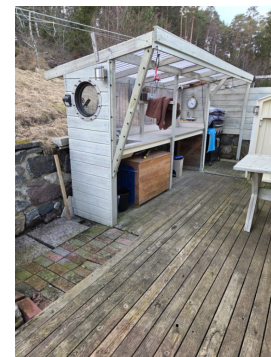
Ukjent tilstand og alder på eventuelt membran.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG 2 på grunn av ukjent tetting mellom garasje og terrasse.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendige overflater i boligen består stort sett av parkett, laminat, teppe og fliser på gulvflater. Tapet, panel og malt MDF panel på veggflater. Malt takplater og panel i himling. Våtrom med fliser på vegg og gulvflater. Boligen er normalt oppgradert på innvendige overflater de senere år.

Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Etasje skille består av tradisjonelt trebjelkelag. Isolert i hulrom. Sponplater som bærende undergulv i 1.etasje. Gulv i underetasje består av støpt betongplate på grunn. Det er ikke avdekket noen unormale avvik på retninger eller overflater på etasje skiller. Mindre avvik ble registrert ca. 15 mm på gulv i underetasje.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Pipe oppført i murt teglstein. Vedovn etablert i kjellerstue, fyrrom og peis med innsats i stue. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbar trevirke.

Oppgraderinger de senere år. Byttet til rentbrennende ovn i stue i underetasjen. Samme løp som forrige ovn.

Inspisert av feier etter montering 2020.



## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Rom under terreng består av hall med trapp, kjellerstue, bad, soverom, garasje og boder. Det er etablert fliser, laminat og teppe på gulvflater. Panel og tapet på veggflater. Hulltagning foretatt i vegg under trapp mot tilfylte masser. Ingen unormale fuktverdier ble målt. Det har også blitt foretatt visuelt kontroll i fritt eksponert murverk. Ingen tegn til utilsiktet fukt ble registrert.

Garasje under terrasse med synlig fukt i murverk. Synlig med salt utslag. Se bilde.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Murverk i garasje med synlig salt utslag/fukt

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Alle flater består kun av murflater og faren for store fuktskader vurderes som liten i garasje. Ønskes utbedringer må ny drenering etableres rundt garasje.



Synlig salt utslag i murverk.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Eik trinn. Rekkverk i malt trevirke.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innerdører består av malte finer dører fra byggeår. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet i 1. etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Gulvet har forskriftsmessig fall mot sluk, som består av plast. Det er etablert innredning med servanter med ett-greps armatur, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett. Ventilasjonen består av ventil i himling. Bad renovert ca.2003.

Årstall: 2003

Kilde: Eier



### 1.ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

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

Årstall: 2003

### 1.ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Målt med laser ble ca. 20 mm fall til sluk registrert. Flomkant etablert ved dør.

Årstall: 2003

### 1.ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Bad har etablert banemembran under støp i gulv. Sluk i plast/PVC.

Årstall: 2003

### Vurdering av avvik:

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

TG 2 på grunn av alder (23 år).

### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

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



### 1.ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Det er etablert innredning med servanter med ett-greps armatur, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett.

Årstall: 2003

### 1.ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventilasjon består av ventil i himling.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke aviket.

# Tilstandsrapport

El-ventil bør etableres.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltagning foretatt fra vegg i soverom mot våtsone. Ingen unormale fuktverdier ble målt i vegg. Det har også blitt foretatt fuktmålinger ved fuktindikator på bad. Ingen unormale fuktverdier ble målt.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Malt tapet på veggflater. Gulv er flatt. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Det er montert opplegg til vaskemaskin og skyllekar i stål. Ventilasjon består av ventil i himling. Dør fra vaskerom til uteareal.

#### Vurdering av avvik:

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

TG 3 setts på vaskerom på grunn av alder (over 25 år).

#### 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.

Oppgradering av vaskerom må beregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Ingen unormale fuktverdier ble målt på vaskerom ved bruk av fuktindikator.

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Badet i underetasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Gulvet har forskriftsmessig fall mot sluk, som består av plast. Det er etablert servant med ett-greps armatur, gulvmontert toalett og dusjnise med glassdører. Ventilasjonen består av ventil i himling. Bad etablert ca. 1998.

**Årstall:** 1998

**Kilde:** Eier



## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

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

**Årstall:** 1998

**Kilde:** Eier

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

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

Merknad på sprekker i fliser.

**Årstall:** 1998

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Gulv har noen sprekte fliser.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Utbedring av sprekte fliser og membran bør beregnes innen kort tid om bad ønskes brukt til dusjing direkte på vegg og gulvflater.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## UNDERETASJE > 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.

**Årstall:** 1998

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ukjent tilstand på membran.

#### 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.

Ønskes bad brukt videre til dusjing bør tett dusjkabinett etableres.



## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Det er etablert servant med ett-greps armatur, gulvmontert toalett og dusjnise med glassdører.

**Årstall:** 1998

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Ventilasjon består av ventil i vegg og himling.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

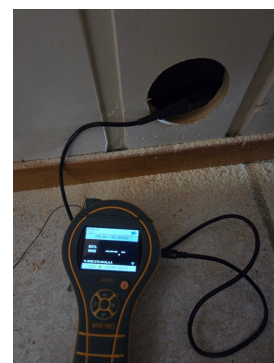
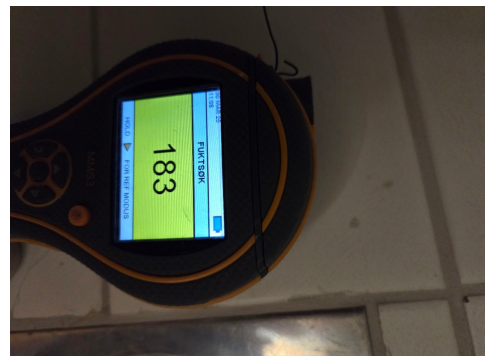
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltagning foretatt fra vegg i hall/under trapp mot våtsone. Ingen unormale fuktverdier ble målt i vegg. Det har også blitt foretatt fuktmålinger ved fuktindikator på bad. Ingen unormale fuktverdier ble målt.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Boligens kjøkkeninnredning består av slette folierte dør og skuffe fronter fra byggeår. Nye fronter til dør og skuffefronter etablert 2023. Noen nye skaper etablert 2023. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål skiftet 2023. Fliser mellom over og underskaper.

Avtrekk til kokemuligheter består ventilator ført ut i vegg. Innredning fyller sin funksjon.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ↓ TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Avtrekk over kokemuligheter ført ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ↓ TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige synlige vannrør består av kobber med plastkappe. Innvendige synlig avløpsrør er i plast. Røranlegg fra byggeår. Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene. Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene. Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år. Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år. Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år. Normal levetid for plast avløpsrør 50 år. Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år. Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50. Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### ↓ TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Ventilasjon består av ventiler i vegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

### ↓ TG 1 Varmesentral

#### Beskrivelse

Varmepumpe etablert i stue fra 2012.

Årstall: 2012

### ↓ TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

VV tank på 200 liter fra byggeår

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- VV tank med alder over 20 år.

#### Konsekvens/tiltak

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



### Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

El-anlegget har 63 ampere hovedsikringer med automat sikringer. El-skap etablert i gang 1.etasje.

Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i funksjonell stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen.

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

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.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

**Hvilket år ble jobben fullført: 2024. Firmanavn: Kjeldal elektro.**

**Beskrivelse av arbeidet: Service på varmpumpe**

**Firmanavn: Skagerak elektro. Beskrivelse av arbeidet: montert to ekstra nettverkpunkt.**

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, brantilløp 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**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Ut fra områdekunnskap og synlig fjell på tomten, antas att hele boligen er etablert på fjell/sprengnings stein. Det er ikke avdekket setningsskader i selve grunnmuren, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene for å være stabile.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser på befaringsdagen

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Utvidelig fuktsikring består av knotteplast på grunnmur og drenerør i perforert plast. Boligen har kun to vegger med tilfylte masser. Boligen er etablert på oppfylt steinmasser, noe som i seg selv er meget godt drenerende.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- 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 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmur oppført i murt lettklinker blokker. Utvendig tekket med murpuss med teglstein forblending i front mot øst. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert i grunnmur. Grunnmur fyller sin funksjon.

## ! TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Terreng rundt boligen er lett skrånende.

## ! 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. Vannmåler etablert.



## ! TG 1 Oljetank

### Beskrivelse

Oljetanken ble tømt og sanert 26. november 2025 av Trygg Tank - Envico. Firmaet har innhente informasjon fra kommunen før sanering og sendt attest for utført arbeid.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Utvidelig rekkverk med store lysåpninger. Trapp mellom etasjer med store lysåpninger mellom trinn. Brannvarslere og brannslukningsapparat etablert.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

# 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, 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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.

## Enebolig

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	134			134	39
Underetasje	135	26		161	
<b>SUM</b>	<b>269</b>	<b>26</b>			<b>39</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>295</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Kjøkken, stue, gang, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3		
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, soverom, soverom 2 med rømning kun til garasje., kjellerstue, bad, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, garasje		

### Kommentar

Tilbygget garasje har ett areal på ca. 26 m2.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Rom i underetasje stemmer ikke med dagens bruk.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Ett soverom i underetasje har rømnings vindu ut i garasje.

## Garasje

### Romfordeling

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

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	218	51
Garasje	0	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Ingrid Risland	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	29	171		0	842.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Postveien 26

### Hjemmelshaver

Risland Ingrid, Wittrup Kurt

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beskrevne bolig er beliggende i Postveien/blindvei i Bamble kommune. Sentral beliggenhet med flott utsikt over Langesundsfjorden med Bjørkkøya og Siktesøya i det fjerne. Nærområdet er bestående av eneboliger med spredt bebyggelse. Mot vest grenser boligen mot LNF areal. Gangavstand til barnehage og nærbutikk.

### 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

Skrånende tomt bebygget med beskrevet enebolig. Pent opparbeidet uteareal med prydbusker og noe grøntareal. Romslig gårdsplass med biloppstillingsplasser.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1991

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

#### Beskrivelse

Tilbygget garasje har etablert betongplate på grunn. Yttervegger i murverk/lettklinker blokker. Plassbygget pulttak tekket med betong takstein. Garasje har etablert leddport i trevirke med el-åpner. Ny vindskier skiftet 2016.

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



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.04.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	
2	07.04.2026	
3	07.04.2026	
4	10.04.2026	
5	10.04.2026	
6	16.04.2026	

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.