

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Ringveien 41 , 3965 HERRE

 BAMBLE kommune

 gnr. 4, bnr. 126

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 17.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 18885-3080

Eiendomsverdi ref nr: KS1657

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 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 frittliggende enebolig med areal over to-plan oppført 1974. Nåværende eier kjøpte boligen i 2014. Boligen er etablert på fjell/oppfylte steinmasser. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk teknet utvendig med stående og liggende trepanel. Boligens vinduer består av stort sett av to-lags isolerglassvinduer. Etasjeskille i trebjelkelag. Sadlet fabrikkframstilt takverk teknet med krum betong takstein. Takrenner i lakkert stål.

Innvendige overflater består av laminat, parkett, belegg og gulvbord på gulvflater. Tapet, MDF panel og malt panel på veggflater. Malt takplater og panel i himlinger. Bad med belegg på gulvflater. Våtromsplater på veggflater.

Pipe i murt teglstein tilkoblet 2 ildsteder.

Boligen inneholder kjøkken, stue, bad, vaskerom, gang og 3 soverom i 1.etasje. Vindfang, hall med trapp, kjellerstue, vaskerom, toalettrom, boder og garasje med innredet trimrom i underetasje.

Oppgradering de senere år:

- * Utvendig skiftet takstein, renner og beslag 2022.
- * Malt utvendig fasader 2025.
- * Etablert terrasser i impregnert trevirke 2021.
- * Bad og vaskerom renoveret 2023.
- * Kjøkkeninnredning skiftet 2023.
- * Etablert varmepumper i stue og gang.
- * Normalt oppgradert på innvendige overflater.

Se for øvrig beskrivelse i rapport.

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.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking består av krum betong takstein skiftet 2022. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang fra bakkenivå samt opplysning fra eier.

Det er ikke synlig knuste eller åpenbart forskjøvede takstein på overflater. Takstein vurderes å fylle sin funksjon mange år fremover i tid.

Takstein på carport fra byggeår. Takstein med slitt overflater. Utskiftning bør beregnes. TG 2.

Nedløp fremstår som rette og tilsynelatende korrekt montert med tilfredsstillende bortledning av vann fra konstruksjonen. Det er ikke synlige tegn til lekkasjer, deformasjoner eller brudd på takrenner. Takrenner, nedløp og beslag skiftet når taktekke er omlagt 2022. Boligen fremstår med tradisjonell isolert bindingsverk med utvendig stående og liggende trekledning. Kledningen fremstår som jevnt vedlikeholdt med malt overflate. Det er registrert normal vær slitasje, men ingen tydelige tegn til råte, deformasjoner eller større skader på de synlige flatene.

Detaljer rundt vinduer, hjørner og overganger fremstår som godt

utført, med tilsynelatende tilfredsstillende tetting og avslutninger. Det er ikke synlig sprekker, skjevheter eller indikasjoner på setningsskader i veggkonstruksjonen.

Fasader malt sist 2025.

Boligens takkonstruksjonen består av fabrikkframstilt W-takstoler med sadlet takverk. Undertak med rupanel/trevirke teknet med takstein. Konstruksjonen er bygget med lufting ved yttervegger. Synlig luftespalte ved yttervegg. Inspisert fra loft ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra takteking ble registrert. Adkomst til loft fra nedfellbart stige i himling. Det anbefales og tilleggsisolering av loft som ett energisparende tiltak.

Boligens vinduer består av 2-lags isolerglassvinduer med varierende alder fra 2017 og 2020. Vinduer med isolerglass fra 2017 med rammer fra byggeår. Vinduene med rammer og karmen i malt trevirke.

Vindu på bad skiftet 2023.

Eldre vinduer fra byggeår fyller sin funksjon, men har fått en middels høy alder. TG 2 settes på grunn av alder (45). Utskiftninger er påregnelig.

Malt teakdør fra byggeår. En-fløya balkongdør fra byggeår med isolerglass. Rammer og karmen i trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått en høy alder. Utskiftninger må beregnes.

Boligen har etablert romslig terrasse med adkomst fra stue og hage mot nord-vest. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i impregnert spilepanel. Terrasse opphengt i vegg og bærende på piler med drager i front.

Boligen har også etablert impregnert platting mot sør nylig etablert 2021. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Merknad på lysåpning i spilepanel på 50 mm. Bør ikke overstige 20 mm.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen består av laminat, parkett, belegg, gulvbord og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert tapet, malt panel og MDF panel. I himling er det takess plater og panel. På bad er det etablert belegg på gulvflater. Våtromsplater på veggflater. Boligen er normalt oppgradert på overflater de senere år. Merknad på slitasje overflater parkett i stue.

Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater. Alle flater fremstår i god stand med liten bruks slitasje Etasjeskille mot grunn er utført med betongdekke.

Det er registrert målt høydeforskjell i underetasje på ca. 15-25 mm på overflater. Det er ikke observert sprekker eller andre synlige skader i de tilgjengelige overflatene, men målt nivåforskjell indikerer avvik fra helt plant gulv.

Forholdet vurderes som et moderat avvik. Nivåforskjellen anses ikke som uvanlig for konstruksjon mot grunn, men bør følges opp dersom utvikling observeres.

Boligen er utstyrt med pipe i murt teglstein tilkoblet ildsted i stue og hall. Ildsteder fremstår som moderne og uten synlige skader. Røykrør og gjennomføring i etasjeskille/himling fremstår som forskriftsmessig utført med dekkplater. Det er montert ubrennbare plater på gulv i kobber.

Det er ikke observert misfarging, sotutslag eller tegn til lekkasjer rundt pipe eller gjennomføringer. Piperør gjennom etasjeskille fremstår rett og uten synlige deformasjoner.

Det er ikke grunnlag for å vurdere pipe innvendig, trekkforhold eller godkjenning basert på visuell inspeksjon alene.

Pipe og ildsted vurderes å være i tilfredsstillende teknisk stand.

Rom under terreng består av boder, kjellerstue, hall med trapp og

Beskrivelse av eiendommen

toalettrom. Overflater består av laminat og belegg på gulvflater. Plater/tapet og panel på veggflater. Boder har fritt eksponert murverk. Hulltagning er foretatt i vegg kjellerstue mot tilfylte masser. Ca.19 vektprosent fuktighet ble målt i trevirke.

Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Fliser i trinn. Rekkverk i malt trevirke. Trapp fyller sin funksjon, men fremstår med merknad på manglende håndløper på vegg og lysåpninger mellom trinn og rekkverk. Boligen har en kombinasjon av malte glatte og profilerte innerdører. Dørene fremstår generelt med normal slitasje i henhold til alder og bruk. Det er ikke registrert vesentlige skader på dørblad eller karmen, og funksjon ved åpning og lukking vurderes som tilfredsstillende. Det er ikke observert avvik utover normal bruksslitasje. Innvendige dører vurderes å være i god teknisk stand med tilfredsstillende funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet fremstår med vinylbelegg på gulv med oppkant på vegg. Våtromsplater på veggflater. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og baderoms innredning med servant. Bad er renovert 2023 av eier. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt. Dusjkabinett reduserer vann belastningen på konstruksjonen, noe som er positivt.

Vegger i vaskerommet er kledd med baderomspanelplater. Dette er en fuktbestandig løsning som er vanlig benyttet i våtrom med moderat fuktbelastning. Platene fremstår som hele og uten synlige skader ved befaringstidspunktet. Det er ikke registrert sprekker, åpne skjøter eller tegn til svelling/misfarging som kan indikere fuktpåvirkning. Skjøter og overganger vurderes som tilfredsstillende utført visuelt. Det foreligger ikke dokumentasjon på underliggende konstruksjon eller eventuell membran bak platene. Himling med takplater.

Sluk er plassert i gulv og fremstår som tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. Synlig del av sluk viser normal bruksslitasje, og det er ikke registrert tegn til lekkasje ved befaringstidspunktet. Det er målt oppkant på ca. 50 mm rundt våtrommet, noe som er positivt med tanke på å hindre vannspredning til tilstøtende konstruksjoner. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Det er foretatt kontrollmåling i våtsoner ved bruk av fuktindikator. Målingene viste ingen unormale fuktverdier. Manglende utslag på fuktmåling indikerer at det per kontrolltidspunkt ikke er tegn til fuktgjennomgang eller lekkasjer fra våtrommet til tilstøtende konstruksjoner. Dusjkabinett bidrar til å redusere vannbelastning på bygningskroppen.

Vaskerom

Vaskerom fremstår med vinylbelegg på gulv med oppkant på vegg. Våtromsplater på veggflater. Rommet er utstyrt med opplegg til vaskemaskin og skyllekar. Dør fra vaskerom til uteareal. Gulv er flatt og mangler sluk. Ventilasjon består av ventil i himling. Vaskerom er renovert av eier 2023. Det er foretatt kontrollmåling i våtsoner ved bruk av fuktindikator. Målingene viste ingen unormale fuktverdier. Manglende utslag på fuktmåling indikerer at det per kontrolltidspunkt ikke er tegn til fuktgjennomgang eller lekkasjer fra

våtrommet til tilstøtende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet fremstår som moderne og funksjonelt med glatte fronter, laminat benkeplate og benkebeslag i stål. Innredningen virker generelt godt stand og nylig skiftet 2023 type IKEA. Under kjøkkenbenk er rørføringer og avløp synlige. Installasjonene fremstår som funksjonelle, men det anbefales jevnlig kontroll for eventuelle lekkasjer, spesielt i koblinger og slanger til oppvaskmaskin. Det er ikke observert synlige tegn til lekkasje i fremlagt materiale.

Avtrekksvifte er montert over koketopp og ført ut gjennom yttervegg. Løsningen fremstår som en tradisjonell og funksjonell ventilasjonsløsning som effektivt fjerner matos og fukt fra kjøkkenet. Det er ikke observert synlige avvik på selve ventilatoren i fremlagt materiale. Avtrekk direkte til det fri er å foretrekke fremfor resirkulering, da dette gir bedre ventilasjonseffekt og redusert fuktbelastning i boligen.

Det anbefales jevnlig rengjøring av fettfilter samt kontroll av kanal og utvendig rist for å sikre god luftgjennomstrømming og brannsikker drift.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i underetasje har etablert gulvmontert toalett og servant på vegg. Ventilasjon består av ventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i kobber med plastkappe til baderom, vaskerom og kjøkken. Plast avløpsrør. Inntaksledning i plast/PEL i vaskerom med stoppekran. 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.

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler plassert i oppholdsrom. Ventilene fremstår hensiktsmessig plassert for å sikre tilførsel av frisk luft og bidra til luftutskifting i boligen. Naturlig ventilasjon er en tradisjonell løsning som kan fungere tilfredsstillende forutsatt at ventiler holdes åpne og det er tilstrekkelig luftbevegelse mellom rom, eksempelvis via luftespalter under dører.

Det gjøres oppmerksom på at slik ventilasjon er avhengig av temperaturforskjeller og vindforhold, og kan ha varierende effekt gjennom året.

Varmepumpe etablert i stue og gang fra 2024. Slike installasjoner bør følges opp med jevnlig rengjøring og service for å opprettholde effekt og inneklime.

Utvendig del av varmpumpe er montert på vegg i 1.etasje. Plasseringen gir god tilgjengelighet for vedlikehold, men det bør sikres at kondensvann ledes bort på en kontrollert måte for å unngå fuktbelastning på konstruksjoner.

VV tank på 200 liter etablert i bod kjeller fra 2023.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har et sikringskap med automatsikringer og hovedsikring med 63 ampere. Anlegget er utført med fordelingskurser som er merket i kursfortegnelse, og det fremstår som ryddig og oversiktlig ved visuell kontroll. Det er benyttet moderne vern.

Kursoversikten er tilgjengelig i skapdør og gir god oversikt over hvilke kurser som forsyner de ulike installasjonene, herunder kjøkken, oppvarming, våtrom og tekniske installasjoner. Dette vurderes som positivt med tanke på drift og vedlikehold.

Det er registrert at det er installert tilstrekkelig antall kurser for normal boligbruk, inkludert egne kurser til større forbrukere som komfyr, oppvaskmaskin og varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg fremstår som funksjonelt og hensiktsmessig oppbygget med 63A hovedsikring og moderne sikringsutstyr. Det anbefales som normalt å gjennomføre jevnlig kontroll av autorisert elektroinstallatør, samt verifisere dokumentasjon (samsvarserklæring) dersom dette ikke foreligger.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen er etablert på byggegrunn bestående av fjell, sprengstein og stedlige løsmasser. Terrenget rundt boligen fremstår som skrånende, med opparbeidede nivåforskjeller. Dette er en vanlig løsning i områder med kupert landskap og gir generelt gode stabile grunnforhold.

Det er observert at terrenget heller bort fra deler av bygningskroppen, noe som er positivt med tanke på avrenning av overflatevann. Enkelte partier har vegetasjon og noe ujevnt terreng, som kan påvirke lokal drenering dersom det ikke vedlikeholdes.

Byggegrunn vurderes som stabil, med fjell og sprengstein som gunstige fundamenteringsforhold. Det anbefales å opprettholde fall bort fra bygning og sørge for jevnlig vedlikehold av terreng og overflatevannshåndtering for å redusere fuktbelastning mot grunnmur.

Fuktsikring og drenering vurderes som tilfredsstillende utført med bruk av drenerende masser, isolasjon og grunnmursplast på 3 vegger skiftet 2021. Det anbefales å sikre tilstrekkelig fall bort fra grunnmur på alle sider, samt jevnlig kontroll av terreng og overflater for å opprettholde god avrenning og redusere risiko for fuktpåvirkning. Grunnmuren er oppført i Leca-blokker (lettklinkerblokker) og fremstår utvendig pusset. Leca er et vanlig benyttet materiale som gir gode isolerende egenskaper, men er samtidig mer fuktsensitiv enn massiv betong dersom fuktsikring og drenering ikke fungerer tilfredsstillende.

Fundamenteringen er utført på byggegrunn bestående av fjell og sprengstein, som gir gode og stabile bæreforhold. Det er ikke registrert tegn til setninger eller bevegelser.

Grunnmur i Leca vurderes som normalt og funksjonelt utført, forutsatt at fuktsikring og drenering opprettholder sin funksjon. Det anbefales jevnlig kontroll av overflater, spesielt i overgangen mot terreng, da denne typen konstruksjon er avhengig av god fuktbeskyttelse over tid.

Tomten fremstår med skrånende terreng, hvor boligen er plassert i hellende landskap. Det er etablert terrengetilpasninger med opparbeidede gress arealer, gruslagte soner langs grunnmur og terrasser i impregnert vtrevirke.

Gruslag langs grunnmur vurderes som positivt med tanke på fuktsikring, men effekten er avhengig av korrekt fall og drenering.

Terrengholdene vurderes som normalt tilpasset eiendommen, men med enkelte forhold som kan gi økt fukt- og belastningspåvirkning på konstruksjoner over tid.

Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst å være skiftet 2021 når drenering er skiftet. Avløpsledninger er utført i plast, noe som er

en vanlig og hensiktsmessig løsning med god levetid under normale forhold. Vannrør av ukjent materiale.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller utført kontroll som bekrefter tilstand på ledningene utover visuell vurdering der dette er tilgjengelig. Slike installasjoner ligger hovedsakelig skjult i grunnen, og tilstand vurderes derfor i stor grad ut fra alder og funksjon. Ledningene vurderes som tidsmessige i forhold til byggeår, og materialvalg anses som tilfredsstillende.

I følge eier er oljetank sanert. Dokumentasjon bør fremlegges.

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

[Gå til side](#)

Boligen fremstår med grunnleggende HMS-tiltak som røykvarslere og brannslukningsutstyr, og det er ikke observert forhold som tilsier umiddelbar helsefare ved normal bruk.

Det er likevel registrert enkelte sikkerhetsmessige avvik. Innvendig rekkverk i trapp med store lysåpninger og manglede håndløper på vegg.

Det anbefales å montere håndløper langs vegg i trapp. Det anbefales også å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåer i boligen. I tillegg bør det gjennomføres jevnlig kontroll av brannsikkerhetsutstyr for å opprettholde et forsvarlig sikkerhetsnivå.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

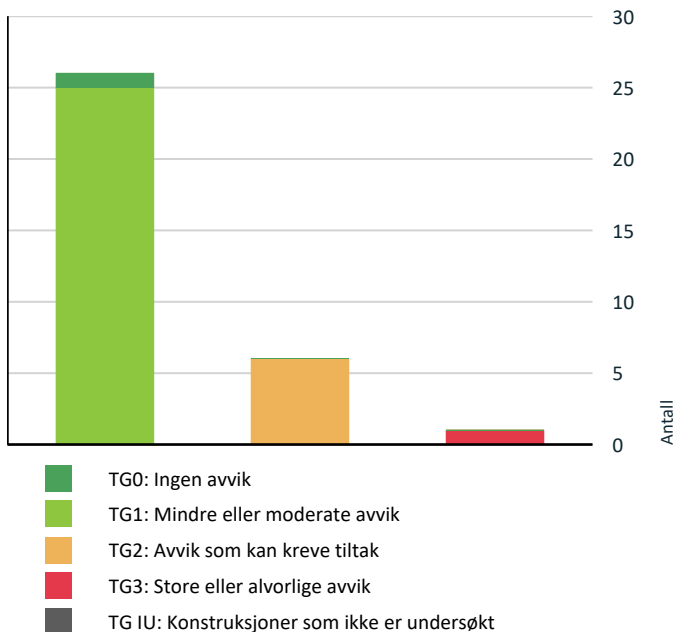
Enebolig

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

Tegninger innhentet. Rom i underetasje stemmer ikke med dagens bruk.

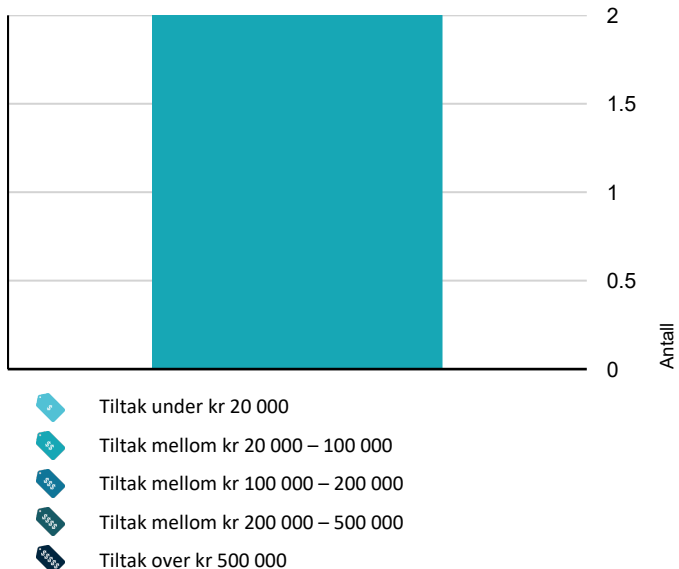
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [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.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1974

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking består av krum betong takstein skiftet 2022. Takpapp, leker og sløyfer skiftet når taktekke er omlagt. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang fra bakkenivå samt opplysning fra eier. Det er ikke synlig knuste eller åpenbart forskjøvede takstein på overflater. Takstein vurderes å fylle sin funksjon mange år fremover i tid. Takstein på carport fra byggeår. Takstein med slitt overflater. Utskiftning bør beregnes. TG 2.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp fremstår som rette og tilsynelatende korrekt montert med tilfredsstillende bortledning av vann fra konstruksjonen. Det er ikke synlige tegn til lekkasjer, deformasjoner eller brudd på takrenner. Takrenner, nedløp og beslag skiftet når taktekke er omlagt 2022.

Årstall: 2022

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen fremstår med tradisjonell isolert bindingsverk med utvendig stående og liggende trekledning. Kledningen fremstår som jevnt vedlikeholdt med malt overflate. Det er registrert normal vær slitasje, men ingen tydelige tegn til råte, deformasjoner eller større skader på de synlige flatene.

Detaljer rundt vinduer, hjørner og overganger fremstår som godt utført, med tilsynelatende tilfredsstillende tetting og avslutninger. Det er ikke synlig sprekker, skjevheter eller indikasjoner på setningsskader i veggkonstruksjonen. Fasader malt sist 2025.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takkonstruksjonen består av fabrikkframstilt W-takstoler med sadlet takverk. Undertak med rupanel/trevirke tekket med takstein. Konstruksjonen er bygget med lufting ved yttervegger. Synlig luftespalte ved yttervegg. Inspisert fra loft ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra takteking ble registrert. Adkomst til loft fra nedfellbart stige i himling. Det anbefales og tilleggisolering av loft som ett energisparende tiltak.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligens vinduer består av 2-lags isolerglassvinduer med varierende alder fra 2017 og 2020. Vinduer med isolerglass fra 2017 med rammer fra byggeår. Vinduene med rammer og karmen i malt trevirke. Vindu på bad skiftet 2023. Eldre vinduer fra byggeår fyller sin funksjon, men har fått en middels høy alder. TG 2 settes på grunn av alder (45). Utskiftninger er påregnelig.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Enkelte vinduer må beregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt teakdør fra byggeår. En-fløya balkongdør fra byggeår med isolerglass. Rammer og karmen i trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått en høy alder. Utskiftninger må beregnes.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 på grunn av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre dører må beregnes skiftet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har etablert romslig terrasse med adkomst fra stue og hage mot nord-vest. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i impregnert spilepanel. Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front.
Boligen har også etablert impregnert plattning mot sør nylig etablert 2021. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke.
Merknad på lysåpning i spilepanel på 50 mm. Bør ikke overstige 20 mm.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille mot grunn er utført med betongdekke. Det er registrert målt høydeforskjell i underetasje på ca. 15-25 mm på overflater. Det er ikke observert sprekker eller andre synlige skader i de tilgjengelige overflatene, men målt nivåforskjell indikerer avvik fra helt plant gulv. Forholdet vurderes som et moderat avvik. Nivåforskjellen anses ikke som uvanlig for konstruksjon mot grunn, men bør følges opp dersom utvikling observeres.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med pipe i murt teglstein tilkoblet ildsted i stue og hall. Ildsteder fremstår som moderne og uten synlige skader. Røykrør og gjennomføring i etasjeskille/himling fremstår som forskriftsmessig utført med dekkplater. Det er montert ubrennbare plater på gulv i kobber. Det er ikke observert misfarging, sotutslag eller tegn til lekkasjer rundt pipe eller gjennomføringer. Piperør gjennom etasjeskille fremstår rett og uten synlige deformasjoner. Det er ikke grunnlag for å vurdere pipe innvendig, trekkforhold eller godkjenning basert på visuell inspeksjon alene. Pipe og ildsted vurderes å være i tilfredsstillende teknisk stand.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i boligen består av laminat, parkett, belegg, gulvbord og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert tapet, malt panel og MDF panel. I himling er det takess plater og panel. På bad er det etablert belegg på gulvflater. Våtromsplater på veggflater. Boligen er normalt oppgradert på overflater de senere år. Merknad på slitasje overflater parkett i stue. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater. Alle flater fremstår i god stand med liten bruks slitasje

Tilstandsrapport



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng består av boder, kjellerstue, hall med trapp og toalettrom. Overflater består av laminat og belegg på gulvflater. Plater/tapet og panel på veggflater. Boder har fritt eksponert murverk. Hulltagning er foretatt i vegg kjellerstue mot tilfylte masser. Ca.19 vektprosent fuktighet ble målt i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Målt fuktighet i trevirke ligger i det øvre siktet av utvikling av fuktskader. En løpene kontroll bør utføres.

Konsekvens/tiltak

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

Målt fukt kan over tid føre til råteskader i trevirke. Varmepumpe er etablert på vegg over kjellerstue. Kondensvann fra pumpe bør føres vegg fra vegg.



! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Fliser i trinn. Rekkverk i malt trevirke. Trapp fyller sin funksjon, men fremstår med merknad på manglende håndløper på vegg og lysåpninger mellom trinn og rekkverk.



! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har en kombinasjon av malte glatte og profilerte innerdører. Dørene fremstår generelt med normal slitasje i henhold til alder og bruk. Det er ikke registrert vesentlige skader på dørblad eller karmen, og funksjon ved åpning og lukking vurderes som tilfredsstillende. Det er ikke observert avvik utover normal bruksslitasje. Innvendige dører vurderes å være i god teknisk stand med tilfredsstillende funksjon.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet fremstår med vinylbelegg på gulv med oppkant på vegg. Våtromsplater på veggflater. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og baderoms innredning med servant. Bad er renoveret 2023 av eier. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt. Dusjkabinett reduserer vann belastningen på konstruksjonen, noe som er positivt.

Årstall: 2023



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegger i vaskerommet er kledd med baderomspanelplater. Dette er en fuktbestandig løsning som er vanlig benyttet i våtrom med moderat fuktbelastning.

Platene fremstår som hele og uten synlige skader ved befaringstidspunktet. Det er ikke registrert sprekker, åpne skjøter eller tegn til svelling/misfarging som kan indikere fuktpåvirkning. Skjøter og overganger vurderes som tilfredsstillende utført visuelt. Det foreligger ikke dokumentasjon på underliggende konstruksjon eller eventuell membran bak platene.

Himling med takplater.

Årstall: 2023

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er tekket med vinylbelegg med oppkant på vegg. Fallforhold er kontrollert og det er målt ca. 16 mm fall fra dør og inn mot sluk. Dette vurderes som begrenset fall og lavere enn anbefalte krav, noe som kan gi redusert avrenning av vann ved lekkasje eller søl. Flomkant målt til 50 mm.

Årstall: 2023

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er plassert i gulv og fremstår som tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. Synlig del av sluk viser normal bruksslitasje, og det er ikke registrert tegn til lekkasje ved befaringstidspunktet. Det er målt oppkant på ca. 50 mm rundt våtrommet, noe som er positivt med tanke på å hindre vannspredning til tilstøtende konstruksjoner. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Årstall: 2023



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og baderoms innredning med servant.

Årstall: 2023

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er installert el-veggventil i yttervegg, plassert høyt på vegg. Løsningen indikerer naturlig ventilasjon/tilførsel av friskluft. Ved visuell kontroll fremstår ventilen uten synlige skader. Det er ikke registrert misfarging eller tegn til kondens rundt ventilen.

Årstall: 2023

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt kontrollmåling i våtsoner ved bruk av fuktindikator. Målingene viste ingen unormale fuktverdier. Manglende utslag på fuktmåling indikerer at det per kontrolltidspunkt ikke er tegn til fuktgjennomgang eller lekkasjer fra våtrommet til tilstøtende konstruksjoner. Dusjkabinett bidrar til å redusere vannbelastning på bygningskroppen.

Årstall: 2023

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fremstår med vinylbelegg på gulv med oppkant på vegg. Våtromsplater på veggflater. Rommet er utstyrt med opplegg til vaskemaskin og skyllekar. Dør fra vaskerom til uteareal. Gulv er flatt og mangler sluk. Ventilasjon består av ventil i himling. Vaskerom er renovert av eier 2023.

Årstall: 2023

Vurdering av avvik:

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

TG 3 settes på grunn av manglende sluk i gulv og flatt gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Sluk bør beregnes etablert i gulv, eventuelt fuktsikring i forn av waterguard.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt kontrollmåling i våtsoner ved bruk av fuktindikator. Målingene viste ingen unormale fuktverdier. Manglende utslag på fuktmåling indikerer at det per kontrolltidspunkt ikke er tegn til fuktgjennomgang eller lekkasjer fra våtrommet til tilstøtende konstruksjoner.

Årstall: 2023

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet fremstår som moderne og funksjonelt med glatte fronter, laminat benkeplate og benkebeslag i stål. Innredningen virker generelt godt stand og nylig skiftet 2023 type IKEA.

Under kjøkkenbenk er rørføringer og avløp synlige. Installasjonene fremstår som funksjonelle, men det anbefales jevnlig kontroll for eventuelle lekkasjer, spesielt i koblinger og slanger til oppvaskmaskin. Det er ikke observert synlige tegn til lekkasje i fremlagt materiale.

Årstall: 2023



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte er montert over koketopp og ført ut gjennom yttervegg. Løsningen fremstår som en tradisjonell og funksjonell ventilasjonsløsning som effektivt fjerner matos og fukt fra kjøkkenet. Det er ikke observert synlige avvik på selve ventilatoren i fremlagt materiale. Avtrekk direkte til det fri er å foretrekke fremfor resirkulering, da dette gir bedre ventilasjonseffekt og redusert fuktbelastning i boligen.

Det anbefales jevnlig rengjøring av fettfilter samt kontroll av kanal og utvendig rist for å sikre god luftgjennomstrømning og brannsikker drift.

Årstall: 2023

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i underetasje har etablert gulvmontert toalett og servant på vegg. Ventilasjon består av ventil i himling.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber med plastkappe til badetrom, vaskerom og kjøkken. Plast avløpsrør. Inntaksledning i plast/PEL i vaskerom med stoppekran. 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.

TG 2 på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler plassert i oppholdsrom. Ventilene fremstår hensiktsmessig plassert for å sikre tilførsel av frisk luft og bidra til luftutskifting i boligen.

Naturlig ventilasjon er en tradisjonell løsning som kan fungere tilfredsstillende forutsatt at ventiler holdes åpne og det er tilstrekkelig luftbevegelse mellom rom, eksempelvis via luftespalter under dører.

Det gjøres oppmerksom på at slik ventilasjon er avhengig av temperaturforskjeller og vindforhold, og kan ha varierende effekt gjennom året.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe etablert i stue og gang fra 2024. Slike installasjoner bør følges opp med jevnlig rengjøring og service for å opprettholde effekt og inneklime.

Utvendig del av varmpumpe er montert på vegg i 1.etasje. Plasseringen gir god tilgjengelighet for vedlikehold, men det bør sikres at kondensvann ledes bort på en kontrollert måte for å unngå fuktbelastning på konstruksjoner.

Årstall: 2024



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV tank på 200 liter etablert i bod kjeller fra 2023.

Årstall: 2023



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

Beskrivelse

Boligen har et sikringsskap med automatsikringer og hovedsikring med 63 ampere. Anlegget er utført med fordelingskurser som er merket i kursfortegnelse, og det fremstår som ryddig og oversiktlig ved visuell kontroll. Det er benyttet moderne vern.

Kursoversikten er tilgjengelig i skapdør og gir god oversikt over hvilke kurser som forsyner de ulike installasjonene, herunder kjøkken, oppvarming, våtrom og tekniske installasjoner. Dette vurderes som positivt med tanke på drift og vedlikehold.

Det er registrert at det er installert tilstrekkelig antall kurser for normal boligbruk, inkludert egne kurser til større forbrukere som komfyr, oppvaskmaskin og varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg fremstår som funksjonelt og hensiktsmessig oppbygget med 63A hovedsikring og moderne sikringsutstyr. Det anbefales som normalt å gjennomføre jevnlig kontroll av autorisert elektroinstallatør, samt verifisere dokumentasjon (samsvarserklæring) dersom dette ikke foreligger.

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.

1974

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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Eiendommen er etablert på byggegrunn bestående av fjell, sprengstein og stedlige løsmasser. Terrenget rundt boligen fremstår som skrånende, med opparbeidede nivåforskjeller. Dette er en vanlig løsning i områder med kupert landskap og gir generelt gode stabile grunnforhold. Det er observert at terrenget heller bort fra deler av bygningskroppen, noe som er positivt med tanke på avrenning av overflatevann. Enkelte partier har vegetasjon og noe ujevnt terreng, som kan påvirke lokal drenering dersom det ikke vedlikeholdes. Byggegrunn vurderes som stabil, med fjell og sprengstein som gunstige fundamenteringsforhold. Det anbefales å opprettholde fall bort fra bygning og sørge for jevnlig vedlikehold av terreng og overflatevannshåndtering for å redusere fuktbelastning mot grunnmur.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering vurderes som tilfredsstillende utført med bruk av drenerende masser, isolasjon og grunnmursplast på 3 vegger skiftet 2021. Det anbefales å sikre tilstrekkelig fall bort fra grunnmur på alle sider, samt jevnlig kontroll av terreng og overflater for å opprettholde god avrenning og redusere risiko for fuktpåvirkning.

Årstall: 2021

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i Leca-blokker (lettklinkerblokker) og fremstår utvendig pusset. Leca er et vanlig benyttet materiale som gir gode isolerende egenskaper, men er samtidig mer fuktsensitivt enn massiv betong dersom fuktsikring og drenering ikke fungerer tilfredsstillende. Fundamenteringen er utført på byggegrunn bestående av fjell og sprengstein, som gir gode og stabile bæreforhold. Det er ikke registrert tegn til setninger eller bevegelser. Grunnmur i Leca vurderes som normalt og funksjonelt utført, forutsatt at fuktsikring og drenering opprettholder sin funksjon. Det anbefales jevnlig kontroll av overflater, spesielt i overgangen mot terreng, da denne typen konstruksjon er avhengig av god fuktbeskyttelse over tid.

! TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten fremstår med skrånende terreng, hvor boligen er plassert i hellende landskap. Det er etablert terrengtilpasninger med opparbeidede gress arealer, gruslagte soner langs grunnmur og terrasser i impregneret vtrevirke. Gruslag langs grunnmur vurderes som positivt med tanke på fuktsikring, men effekten er avhengig av korrekt fall og drenering. Terrengforholdene vurderes som normalt tilpasset eiendommen, men med enkelte forhold som kan gi økt fukt- og belastningspåvirkning på konstruksjoner over tid.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst å være skiftet 2021 når drenering er skiftet. Avløpsledninger er utført i plast, noe som er en vanlig og hensiktsmessig løsning med god levetid under normale forhold. Vannrør av ukjent materiale. Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller utført kontroll som bekrefter tilstand på ledningene utover visuell vurdering der dette er tilgjengelig. Slike installasjoner ligger hovedsakelig skjult i grunnen, og tilstand vurderes derfor i stor grad ut fra alder og funksjon. Ledningene vurderes som tidsmessige i forhold til byggeår, og materialvalg anses som tilfredsstillende.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

! TG 2 Oljetank

Beskrivelse

I følge eier er oljetank sanert. Dokumentasjon bør fremlegges.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

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

Tilstandsrapport

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen fremstår med grunnleggende HMS-tiltak som røykvarslere og brannslukningsutstyr, og det er ikke observert forhold som tilsier umiddelbar helsefare ved normal bruk.

Det er likevel registrert enkelte sikkerhetsmessige avvik. Innvendig rekkverk i trapp med store lysåpninger og manglende håndløper på vegg. Det anbefales å montere håndløper langs vegg i trapp. Det anbefales også å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåer i boligen. I tillegg bør det gjennomføres jevnlig kontroll av brannsikkerhetsutstyr for å opprettholde et forsvarlig sikkerhetsnivå.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	90			90	70
Underetasje	66	18		84	
SUM	156	18			70
SUM BRA	174				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Kjøkken, stue, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, vaskerom		
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, toalettrom, kjellerstue, bod, bod 2	Garasje med trimrom.	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger innhentet. Rom i underetasje stemmer ikke med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	143	31

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Jan T. Eiksrød	Takstingeniør
	Jon-Erik Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	4	126		0	1013.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ringveien 41

Hjemmelshaver

Olsen Jon-Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne enebolig er beliggende på Ringveien (Herre) i Bamble kommune. Nærområdet er bestående av frittliggende eneboliger med spredt bebyggelse og LNF areal. Gangavstand til barneskole og nærbutikk. Gode solforhold med flott utsikt over nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Skrånede tomt bebygget med beskrevet bolig med areal over to plan. Mindre opparbeidet grøntareal/plen og romlig etablert terrasse i impregnert trevirke. Gruset adkomstvei og gårdsplass med carport.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	
2	29.04.2026	
3	29.04.2026	

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.