

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Binneveien 13C , 3960 STATHELLE

 BAMBLE kommune

 gnr. 25, bnr. 405

 Andelsnummer 53

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 18.02.2026

Rapportdato: 24.02.2026

Oppdragsnr.: 18885-2983

Referansenummer: QJ1047

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.

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er beliggende i rekke oppført 1979. Areal over to etasjer. Nåværende eier kjøpte boligen i 2014.

Grunnmuren består av plasstøpt betong. Ytervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk og plasstøpt betong som er teknet utvendig med liggende trepanel og Steni plater.

Etasjeskille i plasstøpt betong. Boligens takkonstruksjon består av flatt tak teknet med papp membran. Boligens vinduer består av 2 isolerglassvinduer.

Boligen inneholder vindfang, gang, kjøkken , stue og vaskerom.

Utvendig bod. Gang, bad, toalettrom og 4 soverom i 2.etasje.

Utvendig etablert to romslig terrasser i impregnert trevirke.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklima, isolasjon, lyd og krav til våtrom er strengere enn 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.

Tomannsbolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens taktekking består av takpapp. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen og taktekkingen ser ut til å være tett. Takpapp er ikke videre vurdert. Taktekking på hovedbolig er av ukjent alder.

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt bindingsverk som er isolert i hulrom. Etrasjeskille og vegger mot tilstøttende leiligheter består av plasstøpt betong.

Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 10 cm isolasjon. Utvendig er veggene kledd med liggende trepanel.

Nordvegg etterisolert og etablert Steniplater 2014.

Ingen vesentlige feil eller mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand. Boligen har kun tre yttervegger. Resterende vegg er vendt mot tilstøttende leilighet.

Fasadepanel fremstår stedvis noe værslitt. Visuelt synlig med oppsprekk og slitasje på panelbord.

Boligens takkonstruksjon består av flatt tak. Konstruksjonen består av armert betong med isolasjon under papptekke. Tak teknet med papp membran.

Konstruksjonen har ingen inspeksjons mulighet og er ikke videre vurdert.

Boligens vinduer består av to-lags isolerglassvinduer skiftet 1995. Ingen feil eller mangler ble registrert på vinduer. Kun normal elde og slitasje sett med tanke på alder.

TG 2. på grunn av alder.

Entredør er en lakkert hvit dør skiftet 2018. Balkongdører med isolerglass til uteareal skiftet 1995. Rammer og karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått synlig slitasje. Elde. Boligen har etablert romslig terrasser mot vest og øst bestående av impregnert gulvbord og jelker på grunn. Rekkverk i malt trevirke.

Terrasser opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Terrasser begrenset kontrollert på grunn av snø.

Merknad på høyde rekkverk(80 cm). Forskriftskrav etter datidens krav er 90 cm. 100 cm etter 2010.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen består av laminat, fliser og belegget på gulvflater. Tapet og malt panel på veggflater. Himlinger med malt betong flater.

Våtrom med belegget på gulvflater. Våtromsplater på veggflater.

Overflater stedvis med synlig slitasje. Noe gjenstående arbeider.

Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendig oppgraderinger på overflater

Etasjeskille og gulv i 1.etasje består av plasstøpt betong. Ved bruk av laser ble ingen vesentlig avvik registrert på overflater.

Pipen er oppført i lettklinker elementer. Feieluke er etablert i 1.etg.

Innvendig pipeløp er ikke besiktiget, for innvendig besiktigelse må feiervesen kontaktes.

Avstand fra vedovn til brennbart materiale vurderes som forskriftsmessig.

Trapp i malt trevirke. Beiset trinn. Rekkverk i malt trevirke. Trapp fyller sin funksjon. Merknad på lysåpninger mellom trinn.

Innvendig dører består av hvite fyllingsdører i MDF. Karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom har etablert vinylbelegg på gulvflater med oppkant på vegg. Våtromsplater på veggflater. Det er montert opplegg til vaskemaskin og skyllekar i stål.

Gulv har fall til sluk.

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

Gulvflater teknet med vinylbelegg med oppkant på vegg. Sluk i plast.

Vaskerom har våtsone mot yttervegg og vegger i betong. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsone.

Bad

Bad i 2.etg. har etablert vinylbelegg på gulvflater med oppkant på vegg. Våtromsplater på veggflater. Det er montert tett dusjkabinett og innredning med vask til badet. Ventilasjon består av sentral avtrekk. Bad oppgradert ca. 1990 tallet.

TG 3 sette på grunn av alder.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligens kjøkken består av hvite slette dør og skuffronter i MDF. Benkeplate i, laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper.

Ventilator ført ut i vegg. Synlig slitasje på dør og skuffronter.

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har etablert gulvmontert toalett og servant på vegg.

Ventilasjon består av ventil i himling.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann- og avløpsrør er tilknyttet kommunalt nett og er fra byggeår.

Hoved vannrør fra kommunalt nett i kobber. Avløpsrør fra kommunalt nett er i plast. Innvendige synlige vannrør er i kobber. Innvendige synlige avløpsrør er i plast. VV-bereder på 120 liter i kjøkkenbenk av ukjent alder.

Vannrør har tilfredsstillende vanntrykk på befaringsdagen. På grunn av boligens alder varsles det på generelt grunnlag at normal slitasje er påført anlegget. Normale forventede utbedringsbehov er derfor å forvente.

Når bad/vaskerom oppgraderes må tiltak beregnes på røranlegg.

Ventilasjon består av ventiler i vegg. Meknisk avtrekk fra kjøkken.

Varmepumpe etablert i gang 1.etasje.

El-anlegg har 50 ampere hovedsikringer med manuelle sikringer. El-skap etablert i utvendig bod. For videre vurdering av el-anlegg må el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger av el-anlegg på befaringsdagen.

Oppgradering av el-anlegg må beregnes når boligen oppgraderes.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold består av fjell/stein. Det er ikke avdekket setningsskader eller riss i grunnmuren og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geoteknisk undersøkelse på befaringsdagen.

Det ble ikke observert negative forhold.

Boligen har støpt betongplate på mark, slik at dreneringens funksjon vurderes å være av sekundær betydning. Det er foretatt visuell inspeksjon av gulv i 1.etg. kombinert med fuktsøk i overflater. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunn ble registrert. På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen å fungerer som opprinnelig tiltenkt.

Ringmur i plaststøpt betong etablert på fjell/steinfylling.

Terreng rundt boligen er flatt/lett skrånende.

Vannrør fra byggeår. Eldre avløpsrør av ukjent alder. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett og sluk ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstest et.

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

[Gå til side](#)

Radon målinger bør utføres.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

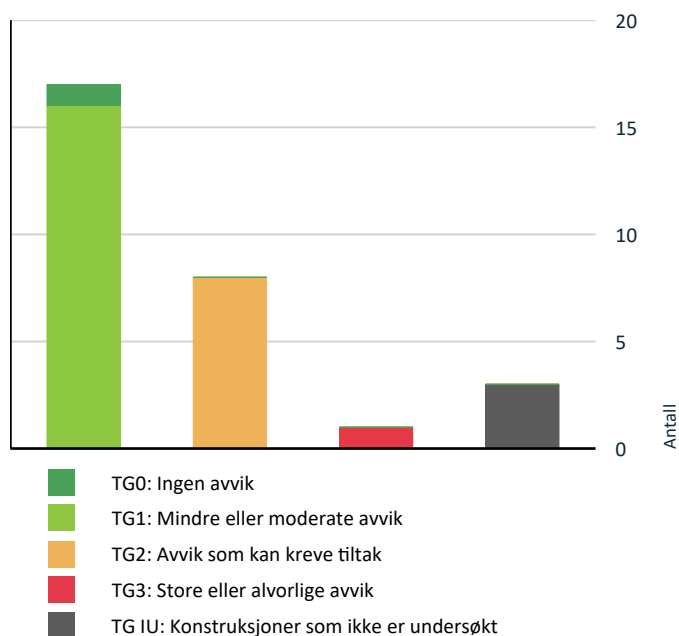
Tomannsbolig

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

Tegninger innhentet.

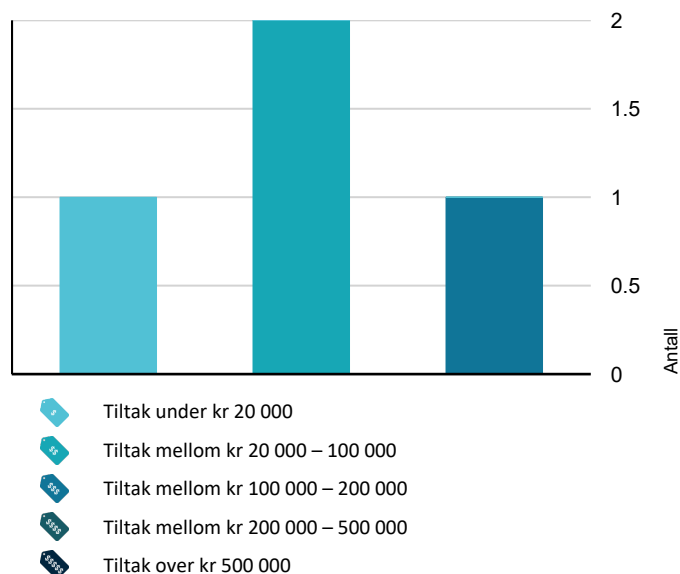
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1979

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligens taktekkning består av takpapp. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen og taktekkningen ser ut til å være tett.

Takpapp er ikke videre vurdert. Taktekket på hovedbolig er av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Veggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt bindingsverk som er isolert i hulrom. Etrasjeskille og vegger mot tilstøttende leiligheter består av plasstøpt betong.

Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 10 cm isolasjon. Utvendig er veggene kledd med liggende trepanel. Nordvegg etterisolert og etablert Steniplater 2014.

Ingen vesentlige feil eller mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand. Boligen har kun tre yttervegger. Resterende vegg er vendt mot tilstøttende leilighet.

Fasadepanel fremstår stedvis noe værslitt. Visuelt synlig med oppsprekk og slitasje på panelbord.



Steniplater på nordvegg.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takkonstruksjon består av flatt tak. Konstruksjonen består av armert betong med isolasjon under papptekke. Tak tekket med papp membran.

Konstruksjonen har ingen inspeksjons mulighet og er ikke videre vurdert.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Boligens vinduer består av to-lags isolerglassvinduer skiftet 1995. Ingen feil eller mangler ble registrert på vinduer. Kun normal elde og slitasje sett med tanke på alder.

TG 2. på grunn av alder.

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Dører

Entredør er en lakkert hvit dør skiftet 2018. Balkongdører med isolerglass til uteareal skiftet 1995. Rammer og karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått synlig slitasje7Elde.

Årstall: 1995

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert romslig terrasser mot vest og øst bestående av impregnert gulvbord og jelker på grunn. Rekkverk i malt trevirke. Terrasser opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Terrasser begrenset kontrollert på grunn av snø.

Merknad på høyde rekkverk(80 cm). Forskriftskrav etter datidens krav er 90 cm. 100 cm etter 2010.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater i boligen består av laminat, fliser og belegg på gulvflater. Tapet og malt panel på veggflater. Himlinger med malt betong flater.

Våtrom med belegg på gulvflater. Våtromsplater på veggflater. Overflater stedvis med synlig slitasje. Noe gjenstående arbeider. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendig oppgraderinger på overflater

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Stedvis oppgraderinger må beregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille og gulv i 1.etasje består av plasstøpt betong. Ved bruk av laser ble ingen vesentlig avvik registrert på overflater.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipen er oppført i lettklinker elementer. Feieluke er etablert i 1.etg. Innvendig pipeløp er ikke besiktiget, for innvendig besiktigelse må feiervesen kontaktes.

Avstand fra vedovn til brennbart materiale vurderes som forskriftsmessig.



TG 1 Innvendige trapper

Trapp i malt trevirke. Beiset trinn. Rakkverk i malt trevirke. Trapp fyller sin funksjon. Merknad på lysåpninger mellom trinn.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig dører består av hvite fyllingsdører i MDF. Karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom har etablert vinylbelegg på gulvflater med oppkant på vegg. Våtromsplater på veggflater. Det er montert opplegg til vaskemaskin og skyllekar i stål.

Gulv har fall til sluk.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerom har etablert våtromsplater på veggflater. Malt himling.

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

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

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvflater dekket med vinylbelegg med oppkant på vegg. Sluk i plast.

Vurdering av avvik:

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

Merknad på alder og rørgjennomføringer i gulv.

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.



1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert opplegg til vaskemaskin og skyllekar i stål.

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerom har våtsone mot yttervegg og vegger i betong. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

2.ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Bad i 2.etg. har etablert vinylbelegg på gulvflater med oppkant på vegg. Våtromsplater på veggflater. Det er montert tett dusjkabinett og innredning med vask til badet. Ventilasjon består av sentral avtrekk. Bad oppgradert ca. 1990 tallet.
TG 3 sette på grunn av alder.

Vurdering av avvik:

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

TG 3 settes på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- 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.

Tilstandsrapport

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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Boligens kjøkken består av hvite slette dør og skuffronter i MDF. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper.

Ventilator ført ut i vegg. Synlig slitasje på dør og skuffronter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Innredning med synlig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Stedvis utskiftning bør beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Synlig slitasje på dørronter.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

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

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vann- og avløpsrør er tilknyttet kommunalt nett og er fra byggeår. Hoved vannrør fra kommunalt nett i kobber. Avløpsrør fra kommunalt nett er i plast. Innvendige synlige vannrør er i kobber. Innvendige synlige avløpsrør er i plast. VV-bereder på 120 liter i kjøkkenbenk av ukjent alder.

Vannrør har tilfredsstillende vanntrykk på befaringsdagen. På grunn av boligens alder varsles det på generelt grunnlag at normal slitasje er påført anlegget. Normale forventede utbedringsbehov er derfor å forvente.

Når bad/vaskerom oppgraderes må tiltak beregnes på røranlegg.

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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i vegg. Meknisk avtrekk fra kjøkken.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe etablert i gang 1.etasje.



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.

El-anlegg har 50 ampere hovedsikringer med manuelle sikringer. El-skap etablert i utvendig bod. For videre vurdering av el-anlegg må el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger av el-anlegg på befaringsdagen. Oppgradering av el-anlegg må beregnes når boligen oppgraderes.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1979
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?
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? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør 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?
Ja Tiltak må beregnes når våtrom og overflater oppgraderes. Manuelle sikringer bør skiftes til automat sikringer.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold består av fjell/stein. Det er ikke avdekket setningsskader eller riss i grunnmuren og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geoteknisk undersøkelse på befaringsdagen.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Det ble ikke observert negative forhold.

Boligen har støpt betongplate på mark, slik at dreneringens funksjon vurderes å være av sekundær betydning. Det er foretatt visuell inspeksjon av gulv i 1.etg. kombinert med fuktsøk i overflater. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunn ble registrert. På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen å fungerer som opprinnelig tiltenkt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur i plasstøpt betong etablert på fjell/steinfylling.

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er flatt/lett skrånende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør fra byggeår. Eldre avløpsrør av ukjent alder. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett og sluk ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstest et.

Årstell: 1979

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Radon målinger bør utføres.

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

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

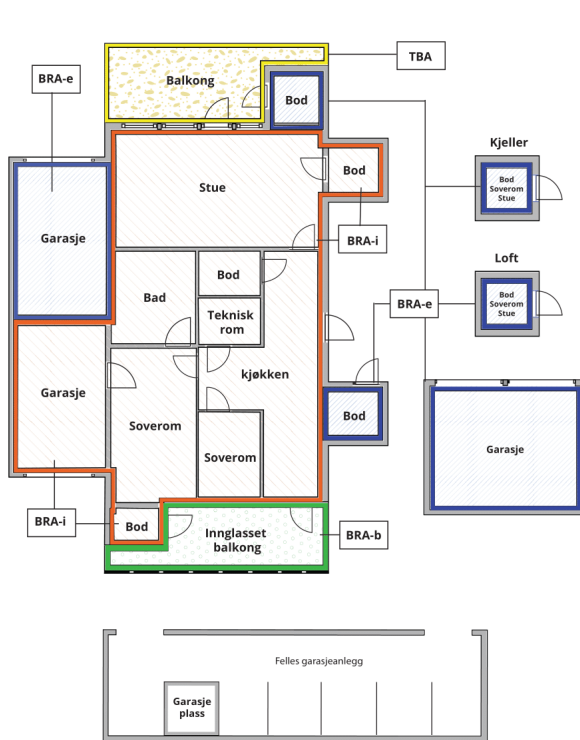
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	53	5		58	41
2.Etasje	53			53	
SUM	106	5			41
SUM BRA	111				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger innhentet.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	103	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2026	Jan T. Eiksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	25	405		0	22516.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Binneveien 13C

Hjemmelshaver

Borettslaget Binneveien

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
951145823			Thorsen Frode

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

53

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne bolig er beliggende i Binneveien i Bamble kommune. Nærområdet er bestående av boliger i rekker og frittliggende eneboliger. Sentral beliggenhet med gangavstand til skole, barnehage og nærbutikk. Gode solforhold med flott utsikt over nærområdet.

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

Lett skrånende tomt. Mindre opparbeidet grøntareal.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	24.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	24.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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