

Tilstandsrapport



Enebolig



Skauveien 6 , 3961 STATHELLE



BAMBLE kommune



gnr. 27, bnr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 05.02.2026

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 18885-2961

Referansenummer: XE1775

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 en frittliggende enebolig med areal over tre etasjer oppført 1927 og tilbygget 1999 med entre, bad, vaskerom og soverom. Nåværende eier kjøpte boligen i 1984. Boligen er etablert på oppfylte steinmasser/pukk på fjell. Grunnmur i metong med sparestein og betongplate på grunn/tilbygg. Yttervegger i reisverk og bindingsverk tekket utvendig med stående og liggende trepanel. Boligens vinduer består av to-lags isolerglass med rammer og karmen i trevirke med varierende alder. Etasjeskiller i tradisjonelt isolert tre bjelkelag.

Sadlet plassbygget takstoler tekket med betong takstein. Takrenner i lakkert stål.

Innvendige overflater består av gulvbord, fliser og belegg på gulvflater. Panel og tapet på veggflater. Panel og malt takplater i himlinger. Våtrom med belegg/fliser på gulvflater. Våtromsplater, tapet og malt panel på veggflater. Pipe oppført i teglstein tilkoblet 3 ildsteder.

Tilbygget romslig med terrasser i impregneret trevirke.

Boligen inneholder: Vindfang, gangareal, kjøkken, stue, bad, vaskerom, bod og soverom med hems i 1.etasje. Gang, 3 soverom og bad i 2.etasje. Kjellerstue, gang og toalettrom i kjeller. Kryperom under deler av 1.etasje.

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 innneklima, 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.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på slitasje, begrenset levetid. Som følge av dette, alder og forventet levetid er det noe oppgradering og utbedrings behov. Noe er nærliggende og noe kan gjøres innen noe tid.

Enebolig - Byggeår: 1927

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bordet undertak med sløyfer og lekter, tekket med krum betongstein. Takstein, underlags papp, sløyfer og lekter skiftet 1999 ifølge selger. Observert fra bakkenivå ble ingen mangler eller skader registrert på taktekk.

Takstein vurderes å fylle sin funksjon mange år fremover i tid. Normal levetid på krum betong takstein er 45 til 60 år avhengig av klimatiske forhold.

Takrenner i lakkert stål skiftet når taktekk er omlagt. Nedløp ført til terreng og rør. Takrenner og beslag fyller sin funksjon.

Utvendig vegger består av reisverk vegger, trolig plank med dobbel not og fjær. Tilbygget del oppført i tradisjonelt isolert bindingsverk isolert med 150 mm isolasjon i hulrom. Utvendig fasader består av stående trepanel (tømmersmanspanel) og liggende trepanel. Deler av fasadepanel skiftet 1999. Ingen vesentlig mangler eller skader ble registrert. Sørvegg med synlig værslikt panel. Fasadepanel fyller sin funksjon, men har stedvis værslikt panel.

Ukjent bruk av isolasjon i hulrom, trolig kun luft.

Boligens takkonstruksjon består av plassbygget takstoler med sadlet

takverk. Takverk er bærende på yttervegg. Undertak består av over og underligger med sutak plater/lett undertak og papp membran. Konstruksjonen er kun mulig å inspisere fra kott langs yttervegg og mindre loft. Ingen tegn til lekkasjer eller kondens ble registrert. Konstruksjonen er dårlig ventilert og isolert i henhold til dagens krav.

Boligen vinduer består av to-lags isolerglass med varierende alder fra 1975, 1988 og 1999. Ett vindu skiftet i soverom 2.etasje 2021. Rammer og karmen i malt trevirke. Eldre isolerglass vinduer fra 1970 tallet og 1980 tallet med utgått levetid. TG 2. Punktering er påregnelig av eldre isolerglass.

To-lags isolerglass fra 1999 og 2000 tallet fyller sin funksjon.

Malt entredør etablert 1999. Balkongdør i stue med isolerglass skiftet 1980. Rammer og karmen i trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått en middels høy alder.

Eldre enkel dør fra kjeller til uteareal med enkelt glass. Dør tetter dårlig og bør beregnes skiftet.

Boligen har etablert terrasse mot sør-øst i impregneret trevirke.

Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Rekkverk i malt trevirke. Etablert basseng med utstyr er ikke vurdert i denne rapport.

Terrasse delvis delvis overbygget. Plassbygget enkelt tak tekket bærende på dragere i trevirke og yttervegg. Tak tekket med shingel. Merknad på lite fagmessig utført taktekk i shingel. TG 2.

Overbygget del utgjør ca. 20 m2. Terrasse begrenset kontrollert på grunn av snø.

Romslig trapp med plating til entre. Trapp i impregneret trevirke.

Plating i impregneret trevirke og fliser på betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av gulvbord, belegg og fliser på gulvflater. Tapet, panel og malt flater på veggflater. Malt takplater og malt panel i himlinger. Våtrom har fliser på gulvflater. Malt panel og og tapet på veggflater.

Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldrings slitasje. Generelt normalt oppgradert de senere år på overflater. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

Etasjeskille består av tradisjonelt trebjelkelag. Gulvbord som bærende undergulv. Himling i kjeller består av panel. Ved bruk av laser ble ingen store avvik registrert på overflater. Mindre avvik ble registrert (15 mm), men vurderes som normalt med tanke på alder og datidens byggemåte.

Etasjeskille mellom kjeller og 1.etasje isolert i hulrom de senere år.

Etasjeskille fyller sin funksjon.

Pipe oppført i murt teglstein. Pipe har etablert 3 ildsteder. Pipe og ildsteder har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

Innvendig pipeløp er ikke kontrollert.

Branninspeksjon er utført av det lokale feiervesen 2025 uten merknader.

Rom under terreng består av kjellerstue, toalettrom og gang med dør til hage. Rom innredet 2001-02. Det er etablert fliser på

gulvflater med el-kabler med betongplate på grunn. Isolert vegger etablert malt flater og panel. Toalettrom har etablert fliser på

gulvflater. Malt veggflater. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i vegger med tilfylte masser.

Synlig fjell i deler av innredet kjellerrom. Eier opplyser at dette etter tilbygget del aldri har blitt registrert noen fuktinntrengning fra synlig fjell.

Adkomst til kryperom fra luker i vegg kjellerstue. Grunn består av

Beskrivelse av eiendommen

fjell. Vegger i murverk. Synlig isolasjon i himling. Ingen tegn til fuktproblematikk ble registrert.
Trapp til 2.etasje i malt trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Trapp mangler håndlist på vegg.
Plassbygget trapp til kjeller. Trapp mangler forskriftsmessig rekkverk og er bratt å gå i.
Innerdører består av malte finerdører. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått en høy alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom i 1.etasje har etablert fliser på gulvflater med sokkel i overgang vegg-gulvflater. Tapet på veggflater. Det er montert skyllekar i stål og opplegg til vaskemaskin.
Ventilasjon består av ventil i himling. Sluk består av plast sluk.
Vaskerom etablert 1999. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.
Målt med laser ble bra fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.
Vaskerom har etablert fliser på gulvflater med oppkant på vegg. Sluk består av sluk i plast/PVC.
Vaskerom har våtsone mot yttervegg og bad. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

Bad

Bad i 1.etasje har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg i overgang vegg-gulvflater. Malt panel på veggflater. Det er montert innredning med heldekkende servant med armatur, veggmontert toalett, bede og tett dusjkabinett.
Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Sluk består av plast sluk.
Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.
Målt med laser ble gulv målt flatt med mindre fall rundt sluk (10 mm).
Bad har etablert fliser på gulvflater med oppkant på vegg. Sluk består av sluk i plast/PVC.
Bad har våtsone mot yttervegg og vaskerom. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

Bad

Bad i 2.etasje har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Våtromsplater på veggflater. Det er montert innredning med heldekkende servant med armatur, gulvmontert toalett og dusjnisje med glassdører.
Ventilasjon består av ventil i vegg. Sluk består av plast sluk.
Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.
Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.
Gulvflater tekket med vinylbelegg. Sluk i plast/PVC.
Bad har vegger i plank og våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte dør og skuffronter. Fronter nylig lakkert 2025. Benkeplate i heltre med benkebeslag i kompositt med ett hånds armatur. Flis på vegg under overskap. Mekanisk avtrekshette er forskriftsmessig montert til innredningen og

etablert over komfyr. Avtrekk ført ut i vegg. Innredning skiftet på 1990 tallet.
Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i kjeller har etablert gulvmontert toalett. Servant på vegg. Ventilasjon består av ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i rør og røranlegg i tilbygget del og bad 2.etasje. Noe eldre kobber til kjøkken. Plast og noe soil avløpsrør. Anlegget med alder fra byggeår. Rørarbeider utført av autorisert firma.
Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene.
Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene.
Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år.
Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.
Normal levetid for kraner og blandedbatterier fra 10 til 16 år.
Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.
Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.
Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.
Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.
Ventilasjon består av ventiler i vinduer og yttervegg. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Varmepumpe etablert i stue 2014.
VV tank på 200 liter fra 1980 tallet etablert i kryperom.
Sikringsskap med automatsikringer. Ledningsnett og strømskap i all hovedsak fra 1999. 3 x 63 amp. inntakssikring.
Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befarung av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Gjør oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen, dersom det er gjort noe på det elektriske etter 1999.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er etablert på fjell.
Med tanke på alder og datidens byggemåte er drenering trolig kun smøremembran. Boligen er fundamentert rett på fjell.
Ingen tegn til fukt inntrengning ble registrert.
Grunnmur i betong med sparestein i eldre del. Tilbygget del etablert med isolert betongplate på grunn. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert.
Grunnmur fyller sin funksjon.
Terreng rundt boligen er lett skrånende.
Vann og avløpsrør skiftet til kommunalt nett 1990 i følge eier. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert.

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

[Gå til side](#)

Trapp til kjeller mangler rekkverk. Radonmålinger bør utføres.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke innhentet.

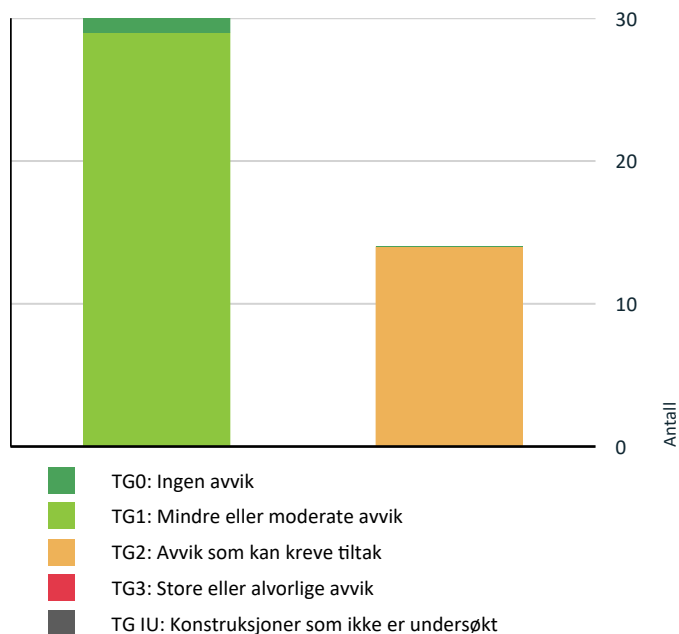
Garasje

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

Tegninger innhentet.

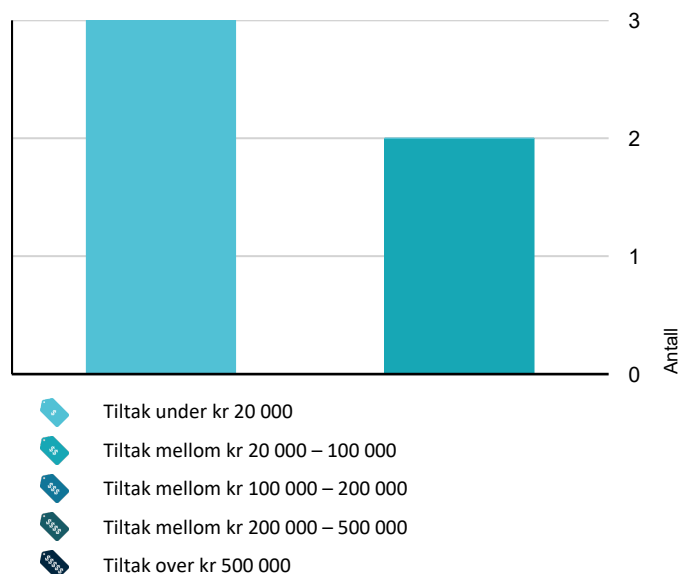
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1927

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1999	Tilbygg	Tilbygget med entre, bad, vaskerom og soverom med hems.
------	---------	---

Utvendig vegger består av reisverk vegger, trolig plank med dobbel not og fjær. Tilbygget del oppført i tradisjonelt isolert bindingsverk isolert med 150 mm isolasjon i hulrom. Utvendig fasader består av stående trepanel (tømmermanspanel) og liggende trepanel. Deler av fasadepanel skiftet 1999. Ingen vesentlig mangler eller skader ble registrert. Sørvegg med synlig værslitt panel. Fasadepanel fyller sin funksjon, men har stedvis værslitt panel. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom, trolig kun luft.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



Værslitt panel sørvegg.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bordet undertak med sløyfer og lekter, teknet med krum betongstein. Takstein, underlags papp, sløyfer og lekter skiftet 1999 ifølge selger. Observert fra bakkenivå ble ingen mangler eller skader registrert på taktekke.

Takstein vurderes å fylle sin funksjon mange år fremover i tid. Normal levetid på krum betong takstein er 45 til 60 år avhengig av klimatiske forhold.

Årstall: 1999

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner i lakkert stål skiftet når taktekke er omlagt. Nedløp ført til terreng og rør. Takrenner og beslag fyller sin funksjon.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Veggkonstruksjon

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Boligens takkonstruksjon består av plassbygget takstoler med sadlet takverk. Takverk er bærende på yttervegg. Undertak består av over og underligger med sutak plater/lett undertak og papp membran. Konstruksjonen er kun mulig å inspisere fra kott langs yttervegg og mindre loft. Ingen tegn til lekkasjer eller kondens ble registrert. Konstruksjonen er dårlig ventilert og isolert i henhold til dagens krav.



Loft

Tilstandsrapport



Luftet undertak

TG 2 Vinduer

Boligen vinduer består av to-lags isolerglass med varierende alder fra 1975, 1988 og 1999. Ett vindu skiftet i soverom 2. etasje 2021. Rammer og karmen i malt trevirke. Eldre isolerglass vinduer fra 1970 tallet og 1980 tallet med utgått levetid. TG 2. Punktering er påregnelig av eldre isolerglass.

To-lags isolerglass fra 1999 og 2000 tallet fyller sin funksjon.

Årstall: 1927

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.

Eldre isolerglass vinduer med begrenset videre levetid. TG 2.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Dører

Malt entredør etablert 1999. Balkongdør i stue med isolerglass skiftet 1980. Rammer og karmen i trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått en middels høy alder.

Eldre enkel dør fra kjeller til uteareal med enkelt glass. Dør tetter dårlig og bør beregnes skiftet.

Årstall: 1999

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.

Eldre dør fra kjeller til uteareal må beregnes skiftet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert terrasse mot sør-øst i impregner trevirke. Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med dragere i front. Rekkverk i malt trevirke. Etablert basseng med utstyr er ikke vurdert i denne rapport.

Terrasse delvis delvis overbygget. Plassbygget enkelt tak tekket bærende på dragere i trevirke og yttervegg. Tak tekket med shingel. Merknad på lite fagmessig utført taktekke i shingel. TG 2.

Overbygget del utgjør ca. 20 m². Terrasse begrenset kontrollert på grunn av snø.



TG 1 Utvendige trapper

Romslig trapp med plating til entre. Trapp i impregnert trevirke. Plating i impregnert trevirke og fliser på betong.

Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av gulvbord, belegg og fliser på gulvflater. Tapet, panel og malt flater på veggflater. Malt takplater og malt panel i himlinger. Våtrom har fliser på gulvflater. Malt panel og og tapet på veggflater.

Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldri slitasje. Generelt normalt oppgradert de senere år på overflater. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille består av tradisjonelt trebjelkelag. Gulvbord som bærende undergulv. Himling i kjeller består av panel. Ved bruk av laser ble ingen store avvik registrert på overflater. Mindre avvik ble registrert (15 mm), men vurderes som normalt med tanke på alder og datidens byggemåte. Etasjeskille mellom kjeller og 1.etasje isolert i hulrom de senere år. Etasjeskille fyller sin funksjon.

! TG 1 Pipe og ildsted

Pipe oppført i murt teglstein. Pipe har etablert 3 ildsteder. Pipe og ildsteder har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert. Branninspeksjon er utført av det lokale feiervesen 2025 uten merknader.



! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng består av kjellerstue, toalettrom og gang med dør til hage. Rom innredet 2001-02. Det er etablert fliser på gulvflater med el-kabler med betongplate på grunn. Isolert vegger etablert malt flater og panel. Toalettrom har etablert fliser på gulvflater. Malt veggflater. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i vegger med tilfylte masser.

Synlig fjell i deler av innredet kjellerrom. Eier opplyser at dette etter tilbygget del eldre har blitt registrert noen fuktinntrengning fra synlig fjell.

Årstall: 2002



! TG 1 Kryp kjeller

Adkomst til kryperom fra luker i vegg kjellerstue. Grunn består av fjell. Vegger i murverk. Synlig isolasjon i himling. Ingen tegn til fuktproblematikk ble registrert.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Trapp til 2.etasje i malt trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Trapp mangler håndlist på vegg.
Plassbygget trapp til kjeller. Trapp mangler forskriftsmessig rekkverk og er bratt å gå i.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Håndløper mangler på trapp til 2.etasje på vegg. Trapp til kjeller mangler forskriftsmessig rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forskriftsmessig rekkverk bør etableres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige dører

Innerdører består av malte finerdører. Karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått en høy alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i 1.etasje har etablert fliser på gulvflater med sokkel i overgang vegg-gulvflater. Tapet på veggflater. Det er montert skyllekar i stål og opplegg til vaskemaskin.
Ventilasjon består av ventil i himling. Sluk består av plast sluk. Vaskerom etablert 1999. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Årstall: 1999



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerom har etablert våtromstapet på veggflater. Takess plater i himling.

Årstall: 1999

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

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

Årstall: 1999

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerom har etablert fliser på gulvflater med oppkant på vegg. Sluk består av sluk i plast/PVC.

Tilstandsrapport

Årstall: 1999

Vurdering av avvik:

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

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 skyllekar i stål og opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 1999

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventil i vegg.

Årstall: 1999

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

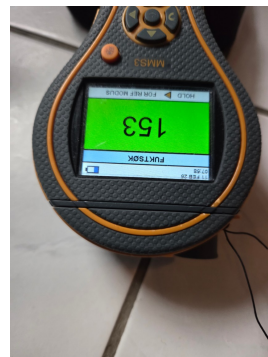
El-ventil bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1.ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1.etasje har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg i overgang vegg-gulvflater. Malt panel på veggflater. Det er montert innredning med heldekkende servant med armatur, veggmontert toalett, bede og tett dusjkabinett.

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Sluk består av plast sluk. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Årstall: 1999

Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert malt panel på veggflater. Sokkelflis langs gulvflater. Malt takplater i himling.

Årstall: 1999

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Målt med laser ble gulv målt flatt med mindre fall rundt sluk (10 mm).

Årstall: 1999

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har etablert fliser på gulvflater med oppkant på vegg. Sluk består av sluk i plast/PVC.

Årstall: 1999

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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.

Merknad på alder membran og rør ført mellom gulvflater.



Rørgjennomganger i gulv.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert innredning med heldekkende servant med armatur, veggmontert toalett, bade og tett dusjkabinett.

Årstall: 1999



1.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dør har etablert luftespalte.

Årstall: 1999

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2.etasje har etablert belegget på gulvflater med oppkant på vegg. Våtromsplater på veggflater. Det er montert innredning med heldekkende servant med armatur, gulvmontert toalett og dusjnisje med glassdører.

Ventilasjon består av ventil i vegg. Sluk består av plast sluk. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Årstall: 2018



2.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert våtromsplater på veggflater. Takplater i himling.

Årstall: 2018

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

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.

Årstall: 2018

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvflater tekket med vinylbelegg. Sluk i plast/PVC.

Årstall: 2018



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert innredning med heldekkende servant med armatur, gulvmontert toalett og dusjnisje med glassdører.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventil i vegg.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte dør og skuffronter. Fronter nylig lakkert 2025. Benkeplate i heltre med benkebeslag i kompositt med ett hånds armatur. Flis på vegg under overskap. Mekanisk avtrekkskappe er forskriftsmessig montert til innredningen og etablert over komfyr. Avtrekk ført ut i vegg. Innredning skiftet på 1990 tallet.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjeller har etablert gulvmontert toalett. Servant på vegg. Ventilasjon består av ventil i vegg.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i rør og røranlegg i tilbygget del og bad 2.etasje. Noe eldre kobber til kjøkken. Plast og noe soil avløpsrør. Anlegget med alder fra byggeår. Rørarbeider utført av autorisert firma. Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene. Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene. Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år. Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år. Normal levetid for kraner og blandebeaterier fra 10 til 16 år. Normal levetid for plast avløpsrør 50 år. Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år. Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50. Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.



TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe etablert i stue 2014.

Årstall: 2014

TG 2 Varmtvannstank

VV tank på 200 liter fra 1980 tallet etablert i kryperom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.

Sikringsskap med automatsikringer. Ledningsnett og strømskap i all hovedsak fra 1999. 3 x 63 amp. inntakssikring. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befarings av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Gjør oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen, dersom det er gjort noe på det elektriske etter 1999.

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.
1999

Tilstandsrapport

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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er etablert på fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Med tanke på alder og datidens byggemåte er drenering trolig kun smøremembran. Boligen er fundamentert rett på fjell. Ingen tegn til fukt inntrengning ble registrert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong med sparestein i eldre del. Tilbygget del etablert med isolert betongplate på grunn. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert. Grunnmur fyller sin funksjon.

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er lett skrånende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør skiftet til kommunalt nett 1990 i følge eier. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

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

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 befarings tidpunktet.

Trapp til kjeller mangler rekkverk. Radonmålinger bør utføres.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

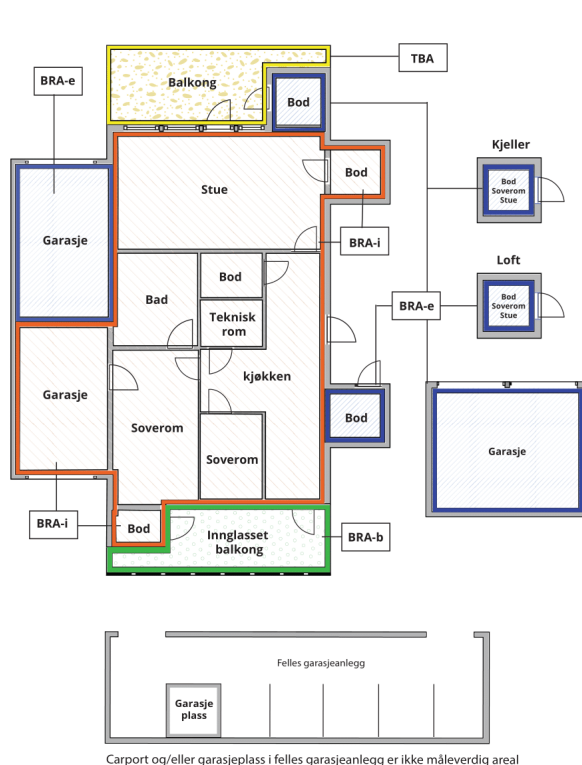
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	83			83	40		83
2.Etasje	40			40		9	49
Kjeller	24			24		5	29
SUM	147				40	14	161
SUM BRA	147						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, stue, vaskerom, bad, soverom med hems, bod, kjøkken		
2.Etasje	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang		
Kjeller	Kjellerstue, toalettrom, gang med utgangsdør til hage.		

Kommentar

Gang og toalettrom i kjeller har for lav høyde til å beregne areal (under 190 cm). Utvendig terrasser har kun oppgitt ca. areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke innhentet.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		43		43	
SUM		43			
SUM BRA	43				

Romfordeling

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

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)
Enebolig	144	3
Garasje	0	43

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Dag Arild Arntzen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	27	26		0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skauveien 6

Hjemmelshaver

Arntzen Dag Arild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne bolig er beliggende i Skauveien på Stathelle i Bamble kommune. Sentral beliggenhet med gangavstand til Stathelle sentrum og Brotorvet handelssenter med de fleste servicefunksjoner. Gode solforhold med utsikt over Langesundfjorden.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Skrånende tomt bebygget med beskrevet enebolig og frittstående garasje. Pent opparbeidet grøntareal med plen og prydbusker. Delvis inngjerdet tomt

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1994

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje har etablert betongplate på grunn. Yttervegger i murt lettklinker blokker med utvendig slemming. Plassbygget sadlet takverk tekket med betong takstein. Takrenner i lakkert stål. Garasje har etablert leddport i aluminium med el-åpner skiftet 2015. Dør fra gårdsplass til garasje.

Garasje fyller sin funksjon, men merknad på råteskader i vindski og normal elde/Slitasje.

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



Mindre synlig råde i vindskiebord.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	

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 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 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.