

Tilstandsrapport

 Andelsleilighet

 Omborsnestunet 18 , 3962 STATHELLE

 BAMBLE kommune

 gnr. 21, bnr. 138

 Andelsnummer 1112

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 04.03.2026

Oppdragsnr.: 22307-1022

Referansenummer: FP2260

Autorisert foretak: SØRØ TAKSERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Sørø Olsen




SØRØ TAKSERING
Alt innen taksering



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.

Sørø Taksering AS

Sørø Taksering AS er et takseringsforetak med solid forankring i byggebransjen. Foretaket har mer enn 10 års erfaring fra bygge- og eiendomsrelatert virksomhet, og har levert takseringstjenester de siste 4 årene.

Virksomheten utfører oppdrag i hele Telemark, samt i tilstøtende fylker.

Foretaket består av uavhengige, profesjonelle og faglig kvalifiserte takstmenn, og leverer vurderinger innen følgende områder: eierskifte, skadetakst, reklamasjon, verdivurdering, næring og energirådgivning.

Sørø Taksering AS er medlem av Byggmesternes Takseringsforbund (BMTF), et landsdekkende fagforbund for takstmenn og sakkyndige. Forbundet stiller krav til faglig kompetanse, etterutdanning, etiske retningslinjer og uavhengighet, og arbeider for kvalitet og ensartet praksis innen takseringsfaget.

Rapporter utarbeides i henhold til BMTFs retningslinjer, forskrift til avhendingslova samt NS 3600:2018.



Rapportansvarlig



Kenneth Sørø Olsen

post@sorotaksering.no

926 22 684



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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i hovedsak i normalt god stand. Det er imidlertid avdekket enkelte bygningsdeler som krever umiddelbare tiltak. Videre bemerkes det at enkelte elementer har passert eller nærmer seg normal forventet levetid, og det må derfor påregnes behov for vedlikehold og eventuelle utbedringer i tiden fremover. For øvrig vises det til nærmere beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Andelsleilighet - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget står på støpt fundamentering mot grunn. Bærende konstruksjoner er oppført av betong og utvendige fasader kledd med teglstein og fasadeplater. Etasjeskille av betong. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1991. Leiligheten har terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 1991. Leiligheten har ytterdør av tre, brann- og lydspesifisert, B30 / 38dB.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige profilerte lettdører med 3-speil.

GULV:

Flis på bad, gulvbelegg på vaskerom, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Flis på bad, brystning i stue, slette overflater og malt tapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Slette overflater i alle rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med fliser på gulv og vegger og tak-ess i tak/himling. Innredning med slette fronter, nedsenket servant og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil med hylle på vegg over servant. Gulvmontert toalett og dusjhjørnet med glassdører.

Vaskerom med gulvbelegg på gulv, slette overflater på vegg og tak/himling. Opplegg til vaskemaskin og opplegg til utslagskum.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med rammefronter, benkeplate av laminat og kjøkkenplater på vegg over benk. Det er oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Kjøkkenet er utstyrt med induksjonstopp med mekanisk avtrekk i overskap, integrert stekeovn og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør utført som rør-i-rør-system. Dette er en moderne løsning der vannrørene ligger beskyttet inne i varerør, noe som gir økt sikkerhet mot lekkasjer og gjør eventuelt vedlikehold og utskifting enklere.

Avløpssystemet består av soilrør (støpejernsrør). Støpejernsrør brukes ofte i bygg med flere boenheter på grunn av god brannmotstand.

Tilluft til leiligheten via ventiler i vegger og vinduer.

Varmtvannsberedere er felles for borettslaget og blir derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles trappeoppgang med 8 kurser iht oversikt.

Oppvarmingsmuligheter:

Varmekabler på bad.

Vedovn i stue.

Romhøyder i leiligheten:

2,32m på vaskerom og bad, 2,49m i gang/entré og stue, 2,48m i øvrige rom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Parkering:

Leiligheten benytter felles parkeringsplasser på fremsiden av bygget. Det er ikke lagt opp til elbil ladere.

Fellesareal:

Leiligheten kan benytte felles sykkelparkering i kjelleren, samt grøntområder med lekeplass og sittegrupper.

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

[Gå til side](#)

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra brann- og feiervesenet for eiendommen. Det anbefales at eier/kjøper innhenter slik kontroll for å avdekke eventuelle avvik og sikre at installasjoner tilfredsstiller gjeldende krav. Takstmannen har ikke foretatt kontroll av skorstein, ildsteder eller røykkanaler utover visuell vurdering av tilgjengelige flater. Funksjon og sikkerhet er ikke verifisert. Eventuelle feil, mangler eller brudd på regelverk som avdekkes ved senere tilsyn, ligger utenfor takstmannens ansvar.

Det ble ved befaring registrert at én side av pipen er tapetsert, og at ytterligere én side er kledd inn med garderobeskap og tapet. Pipeløpet er dermed ikke synlig på tilstrekkelig antall sider. Teglsteinspiper skal være synlige på minimum tre av fire sider for å sikre kontroll av overflater og eventuelle skader. Tildekking begrenser inspeksjonsmulighet og kan medføre at riss, sprekkekanaler eller andre forhold ikke blir oppdaget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

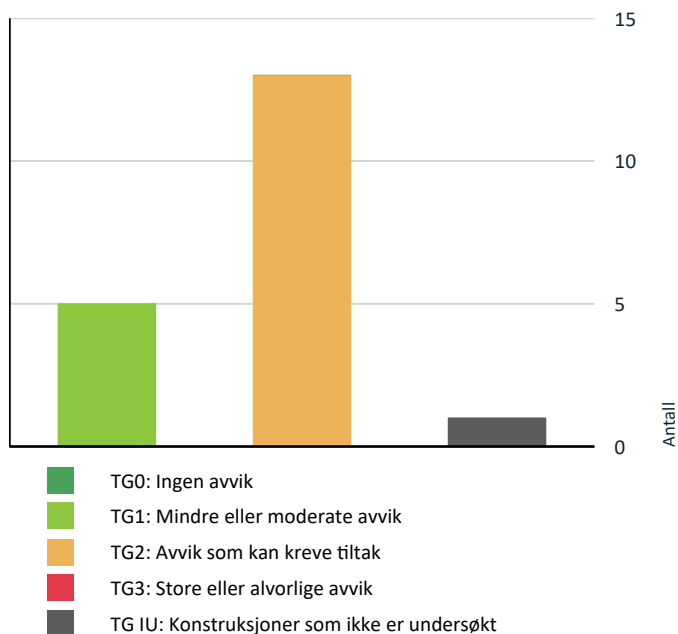
Andelsleilighet

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

Det ble fremlagt byggetegninger datert 27.02.1967 fra kommunen. Tegningene viser at veggen mellom wc-rom og vaskerom er fjernet for å utvide badet, og at badet senere er tatt i bruk som vaskerom. De registrerte bruksendringene vurderes ikke å være søknadsplichtige overfor kommunen. Det ble fremlagt ferdigattest for balkongene, men det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygget. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

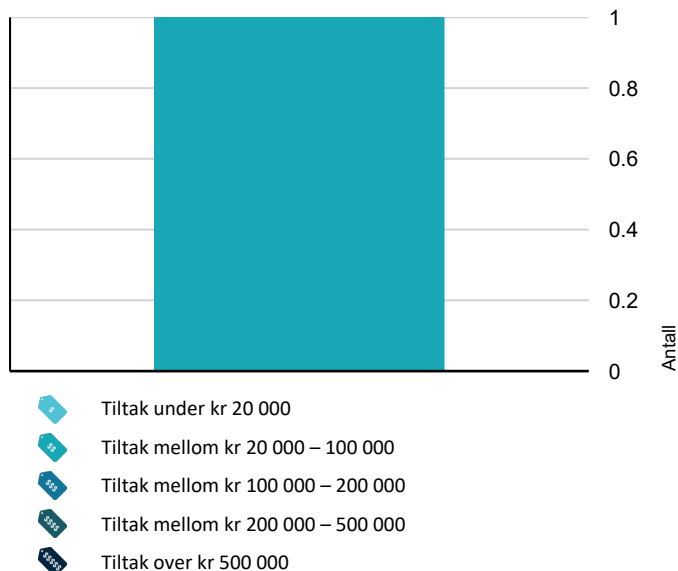
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvise/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter forskrift til avhendingslova og NS3600:2018.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vekt%). Ved mistanke om høy fukt måles kjerneved og overflate, som kan gi en indikasjon på om fukt er økende eller synkende i bygningsdelen. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier over 17 vekt% regnes som fukt treverk. Relativ fuktighet (RF) (luftens fukttinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

Leiligheten ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1968

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

I denne rapporten vurderes bygningen primært opp mot de byggetekniske forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Gjeldende byggeteknisk forskrift (TEK17) benyttes som faglig referanse ved vurdering av avvik og god praksis der alder er ukjent og dette er relevant. For bygningsdeler som er oppusset eller renoveret etter oppføringstidspunktet, vurderes disse opp mot den byggetekniske forskriften som gjaldt på tidspunktet for oppussing/renovering.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - ytterligere beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket vesentlig slitasje, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Vinduene er av eldre dato og har nådd en alder hvor redusert isolasjonsevne, slitasje på tettinger og økt risiko for punktering.

Forventet levetid på vinduer er 40 år.

TG 2 vurderes grunnet alder.

Årstill: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Vinduene er fra 1991 og har nådd høy alder sett opp mot forventet teknisk levetid.

Risiko: Økende alder kan medføre svekket isolasjonsevne, punktering av glass og redusert tetthet over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan gi økte varmetap og behov for utskifting av vinduer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å påregne fremtidig utskifting av vinduene og følge med på utvikling av tetthet og eventuell punktering.

TG 2 Dører

Dørene ble visuelt kontrollert og funksjonstestet ved befaringen. Dørene fremstår uten registrerte mekaniske skader eller funksjonssvikt av betydning, sett opp mot alder og bruk. Terrassedøren har redusert isolasjonsevne, noe som indikerer svekket tetthet og isolerende egenskaper.

TG 2 vurderes grunnet redusert isolasjonsevne på terrassedør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Ytterdører med glass har oppnådd en alder som overstiger forventet teknisk levetid.

Risiko: Økende alder kan medføre svekkelse av tetthet og isolasjonsevne over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting eller utbedring av dørene ved svikt i funksjon eller tetthet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å påregne fremtidig utskifting og å følge med på utvikling av tetthet og funksjon ved videre bruk.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt innglasset balkong på 10 m² med utgang fra stue/kjøkken. Stålkonstruksjon, bjelkelag med terrassebord på gulv og rekkverk av aluminium og fasadeplater.

Det registreres tilfredsstillende høyde på rekkverk med 107 cm og barnesikring mellom terrassebord og rekkverk. Balkongen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader med behov for tiltak.

Årstill: 2007 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

INNENDIG

TG 1 Overflater

Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad fra 2009, i følge informasjon fra borettslaget. Gjeldende byggt teknisk forskrift på oppføringstidspunktet (TEK97) er lagt til grunn som referanse. Det er ikke fremlagt noe form for dokumentasjon.

Årstall: 2009 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagt og himling har slette overflater. Overflatene ble visuelt kontrollert i henhold til tilgjengelighet. Det ble ikke registrert hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning ved befaringen. Det ble imidlertid registrert soppdannelser i dusjsonen.

TG 2 vurderes grunnet registrert soppdannelselse i dusjsonen.

Årstall: 2009 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Soppdannelsene har karakter som er forenlig med fuktbelastning i dusjsonen kombinert med begrenset uttørking.

Risiko: Vedvarende fuktbelastning kan føre til økt omfang av soppvekst og nedbrytning av overflater over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for rengjøring og eventuelle overflateutbedringer dersom utviklingen fortsetter.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å rengjøre og behandle berørte overflater, samt vurdere tiltak som kan bedre uttørking i dusjsonen.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 17mm fall over en lengde på 1,7m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. For øvrig ble det registrert sprekker og avskalling i enkelte fliser, samt slitasje i fuger.

TG 2 vurderes grunnet registrerte sprekker/avskalling i flis og slitasje i fuger.

Årstall: 2009 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Sprekkdannelser og avskalling har karakter som er forenlig med mekanisk belastning og aldersrelatert slitasje.

Risiko: Svekkede fliser og fuger kan gi økt fuktinntrengning til underliggende tettesjikt over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for reparasjon eller utskifting av fliser og fuger dersom utviklingen fortsetter.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre skadede fliser og fornye fuger for å redusere risiko for fuktpåvirkning.



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran fra 2009.

Sluk av stål, ingen synlig slukmansjett under klemring.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid på membran er 20 år.

TG 2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring.

Årstall: 2009 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det er ikke registrert synlig slukmansjett under klemring ved sluk.

Risiko: Manglende eller ikke synlig mansjett kan medføre økt risiko for utetthet i overgang mellom membran og sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre økt sannsynlighet for fuktinntrengning i konstruksjonen rundt sluk med behov for utbedring dersom lekkasje oppstår.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få utført nærmere vurdering av tettesjiktets tilslutning til sluk for å avklare utførelse og eventuelt behov for tiltak.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette fronter, gulvmontert toalett og dusjhjørnet med glassdører.

Innredningen fremstår uten registrerte mekaniske skader av betydning ved befaringen. Det ble registrert drypplekkasje fra blandebatteri i dusj, lekkasje fra toalettsisterne samt løst dørhåndtak på glassdør i dusjhjørnet.

Hjemmelshaver opplyser at lekkasje fra toalett er utbedret etter befaring. Det foreligger kvittering fra rørlegger på utført arbeid. Eventuelle følgeskader som følge av tidligere lekkasje er ikke kontrollert etter utbedring.

TG 2 vurderes grunnet registrerte lekkasjer fra sanitærutstyr.

Årstall: 2009 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Lekkasje har karakter som er forenlig med slitasje i pakninger og tetningsdeler.

Risiko: Vedvarende lekkasje kan føre til fuktbelastning på tilstøtende overflater og konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting eller reparasjon av berørte komponenter for å hindre følgeskader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre lekkasjer ved dusjbatteri og toalettsisterne samt sikre og etterstramme dørhåndtak på glassdør.

ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Ventilering skjer via felles ventilasjonsanlegg. Anlegget ble kontrollert ved funksjonstest og vurderes å gi tilfredsstillende avtrekk. Det ble derimot registrert ikke tilstrekkelig tilluft under dørblad.

TG 2 vurderes grunnet manglende tilluft til rommet.

Årstall: 2009 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Årsak: Ikke tilstrekkelig tilluft hindrer tilstrekkelig tilførsel av erstatningsluft.

Risiko: Begrenset tilluft kan redusere luftutskiftingen og gi økt fuktbelastning i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert inn klima og økt risiko for fuktrelaterte skader over tid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilluft, eksempelvis ved luftespalte under dør eller annen løsning som sikrer tilstrekkelig lufttilførsel.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hullboring i tilstøtende vegg for våtsone, da veggene er oppført i betong.

Årstall: 2009 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

ETASJE > VASKEROM

Generell

Grunnet vaskerommets ukjente alder, er dagens byggt tekniske forskrift (TEK17) brukt som referanse. Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon for utførelsen.

ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Slette malte overflater på vegg og tak/himling.

Det ble registrert noe slitasje på overflatene ved befaringen. Besiktigelsen var delvis begrenset grunnet innbo og lagrede gjenstander, og det kan ikke utelukkes at skjulte forhold foreligger i utilgjengelige områder.

TG 2 vurderes grunnet registrert overflateslitasje og begrenset tilgjengelighet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Slitasjen har karakter som er forenlig med alders- og brukspåvirkning. Begrenset tilgjengelighet skyldes lagrede gjenstander i rommet.

Risiko: Skjulte forhold kan forekomme i områder som ikke var tilgjengelige for kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for ytterligere avklaring dersom det avdekkes avvik når rommet er ryddet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales ny gjennomgang av overflatene når rommet er tømt og fullt tilgjengelig.

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 0mm fall over 1,1m fra dørterskel til sluk. Viktig å merke seg at det er krav 11mm fall over denne lengden. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand, alder tatt i betraktning, uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG 2 vurderes grunnet manglende fall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Deler av gulvet er utført med mindre fall mot sluk enn kravet.

Risiko: Redusert fall kan medføre at vann blir stående og gi økt fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan føre til behov for tiltak dersom vannansamling gir redusert funksjon eller fuktskader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på avrenningsforholdene og vurdere utbedring dersom funksjonen ikke er tilfredsstillende.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vinylbelegg fungerer som membran. Alder på belegget er ukjent. Sluk og slukrist av stål. Det ble registrert skadedyr i form av skjegg-/sølvkre i sluket ved befaringen. Det ble ikke avdekket skader eller synlige svekkelser ved vinylbelegget, men en bør være oppmerksom på at vinylbelegg er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.

TG 2 vurderes grunnet ukjent alder på vinylbelegg og registrert forekomst av skadedyr i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Forekomst av skjegg-/sølvkre har karakter som er forenlig med fuktige og organiske forhold i og rundt sluket. Alder på vinylbelegg er ikke kjent.

Risiko: Skadedyr kan spre seg til øvrige rom, og ukjent alder på tettesjikt kan innebære usikkerhet knyttet til restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for skadedyrbekjempelse og eventuell fremtidig utskifting av belegg dersom funksjon svekkes.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å iverksette tiltak mot skadedyr og følge opp vinylbeleggets tilstand, herunder vurdere nærmere kontroll og fremtidig utskifting ved behov.



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Ventilering skjer via felles ventilasjonsanlegg. Anlegget ble kontrollert ved funksjonstest og vurderes å gi tilfredsstillende avtrekk. Det ble derimot registrert ikke tilstrekkelig tilluft under dørbblad.

TG 2 vurderes grunnet manglende tilluft til rommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Årsak: Det er ikke etablert tilstrekkelig åpning for tilluft i rom med mekanisk avtrekk.

Risiko: Utilstrekkelig lufttilførsel kan redusere ventilasjonens funksjon og gi økt fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre svekket luftutskifting og behov for tiltak for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilluft, eksempelvis ved å sikre spalte under dørbblad eller annen egnet løsning.

ETASJE > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hullboring i tilstøtende vegg for våtsone, da veggene er oppført i betong.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Innredningen fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje på innredningen av betydning. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Det ble derimot registrert fuktutslag i gulv ved kjøleskap. Forholdet indikerer at det har vært eller kan være lekkasje fra kjøleskapet.

TG 2 vurderes grunnet registrert fukt ved kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Fuktutslaget har karakter som er forenlig med lekkasje eller kondensavrenning fra kjøleskap.

Risiko: Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til ytterligere skader på gulv og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulv og utskifting av kjøleskap dersom lekkasje vedvarer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å kontrollere kjøleskapet for lekkasje, samt tørke opp og følge med på området for å avklare om fuktproblemet er aktivt.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med mekanisk avtrekk ført til friluft. Løsningen bidrar til effektiv bortledning av matos og fukt fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledningene består av rør-i-rør-system, som innebærer at vannrørene ligger i ekstra plastrør slik at eventuelle lekkasjer ledes synlig til fordelerskap. Fordelerskap er plassert på med lekkasjesikring til sluk. Fordelerskapet er tilstrekkelig markert.

Det ble registrert pågående lekkasje fra fordelerskap ved befaringen. Vann rant ut gjennom vegg fra utlektet konstruksjon der fordelerskapet er plassert, noe som indikerer at lekkasjen har pågått over en periode. Stoppekran ble ikke funksjonstestet som følge av den pågående lekkasjen.

Hjemmelshaver opplyser at lekkasjen er utbedret etter befaring. Det foreligger kvittering på utført arbeid. Eventuelle følgeskader i omkringliggende konstruksjoner er ikke kontrollert etter utbedring.

Forventet tid for utskifting av vannrør er 50 år.

TG 2 vurderes grunnet registrert lekkasje fra fordelerskap og usikkerhet knyttet til eventuelle følgeskader.

Årstall: 2009 Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Lekkasjen har karakter som er forenlig med svikt i rørforbindelser eller koblinger i fordelerskapet.

Risiko: Vedvarende vannlekkasje kan føre til omfattende fuktskader i veggkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for kontroll og eventuell utbedring av berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å kontrollere omkringliggende konstruksjoner for å avklare omfang av eventuell fuktpåvirkning og sikre at lekkasjen er varig utbedret.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør består av soilrør (støpejern). Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra avløpsrør men en bør være oppmerksom på at avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Forventet tid for utskifting av avløpsrør er 50 år.

TG 1 Ventilasjon

Tilluft til leiligheten via ventiler i vegger og vinduer.

Ventilering via ventiler i vegger gir ikke tilstrekkelig luftutveksling, men dette var godkjent frisklufttilførsel iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvannsberedere er felles for borettslaget og blir derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles trappeoppgang med 8 kurser iht oversikt.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer, det ble ikke avdekket løse ledninger med behov for tiltak.

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.
1968 Det er ukjent når/om det elektriske anlegget ble oppgradert og byggeår er derfor lagt til grunn.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er utført arbeid av egeninnsats på det elektrisk anlegget i selgers eie.
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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

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)				
Etasje	71		10	81			81
Loft		5		5		5	10
Kjeller		8		8			8
SUM	71	13	10			5	99
SUM BRA	94						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, soverom 2, bad, stue, kjøkken, vaskerom		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. 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. Trapp hull er også inkludert i arealet. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det ble fremlagt byggetegninger datert 27.02.1967 fra kommunen. Tegningene viser at vegg mellom wc-rom og vaskerom er fjernet for å utvide badet, og at badet senere er tatt i bruk som vaskerom. De registrerte bruksendringene vurderes ikke å være søknadspåklagte overfor kommunen. Det ble fremlagt ferdigattest for balkongene, men det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygget. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	21	138		0	19177 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Omborsnestunet 18

Hjemmelshaver

Fjellhaug Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
954628221		Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag	Ek Kine

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

1112

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Omborsnes i Stathelle, i Bamble kommune. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og interne adkomstveger med begrenset gjennomgangstrafikk. Det er kort avstand til dagligvarehandel, barnehage og skole på Stathelle samt øvrige servicetilbud i nærområdet. Offentlig kommunikasjon er tilgjengelig i området, og det er forbindelse til E18 med videre adkomst mot Porsgrunn og Kragerø. Området har tilgang til nærliggende friområder og turterreng.

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 avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og gjerder. Asfaltert adkomst til bygget.

Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	29.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	29.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	16.02.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	16.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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