

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Øvre Hydals vei 9 , 3970 LANGESUND

 BAMBLE kommune

 gnr. 31, bnr. 155

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m<sup>2</sup> BRA-i: 96 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 07.05.2026

Oppdragsnr.: 18885-3115

Eiendomsverdi ref nr: WL1976

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Telemark takst og byggvurdering as

## Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er frittliggende enebolig med areal over to-plan oppført 1974. Boligen er etablert på fjell/oppfylte steinmasser. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med stående og liggende trepanel. Boligens vinduer består av stort sett av to-lags isolerglassvinduer. Etasjeskille i trebjelkelag. Sadlet plassbygget takverk tekket med krum betong takstein. Takrenner plast. Innvendige overflater består av parkett og fliser på gulvflater. Tapet og malt panel på veggflater. Malt takplater og panel i himlinger. Bad med fliser på vegg og gulvflater. Pipe i murt teglstein tilkoblet to ildsteder i stue. Boligen inneholder vindfang, kjøkken, stue, bad, vaskerom, gang og 2 soverom i 1.etasje. Garasje og 3 kjellerrom i kjeller. Kryperom under deler av boligen.

Se for øvrig beskrivelse i rapport.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse. Det vil normalt alltid kunne registrere normale symptomer på avvik fra normal standard. Det meste som følge av normal slitasje og elde på bygningselementene.

## Enebolig - Byggeår: 1974

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak tekket med krum betong takstein. Pipegjennomføring med beslag. Taktekking fremstår med jevn overflate og normal funksjon. Takstein ligger i hovedsak riktig og uten synlige forskyvninger eller større skader.

Det registreres værslitasje og alderspreg på takstein, herunder noe misfarging og begynnende overflateforvitring med mose. Dette er forventet for denne type tekking.

Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasjer.

Takvannssystemet består av takrenner og nedløp i plast. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller deformasjoner i selve rennesystemet.

Nedløp er ført ned langs yttervegger og avsluttes til terreng og rør. Beslag ved takfot, raft og overganger mellom tak og vegg fremstår aldriingslitt og har fått en høy alder. Utskiftninger må beregnes når taktekke skiftes.

Heltekket pipebeslag skiftet de senere år. Stigetrinn med synlig rustskader.

Ytterveggene er utført med liggende og stående bordkledning montert på bindingsverks konstruksjon i 10 cm tykkelse.

Konstruksjonen antatt isolert med 10 cm isolasjon i hulrom.

Innvendig platet/tapetsert.

Kledningen fremstår generelt i normal stand sett i forhold til alder, med med synlig vær slitasje og behov for vedlikehold/utskifting.

Spesielt er sørvegg værslitt.

Fasader med stedvis behov for tiltak og behov for overflatebehandling.

Takkonstruksjonen er utført som saltak i trekonstruksjon. Innvendige overflater består av panel i himling/undertak. Konstruksjonen

fremstår som synlig bæresystem med sperrer bærende på yttervegg, noe som var en vanlig utførelsesmetode på opp- føringstidspunktet. Loftet fremstår som enkelt utført uten synlig lekkasjer. Ved visuell befarings fremstår konstruksjonen uten tegn til deformasjoner eller synlige skader. Det anbefales og tillegg isolere loft som et energisparende tiltak.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1974/byggeår. Rammer og karmen i trevirke.

Vinduene fremstår med normal aldring og slitasje, herunder værpåvirkning på overflater og behov for vedlikehold.

Det er registrert kondens mellom glass i enkelte vinduer, noe som indikerer svikt i tetting (punkterte isolerglass). Utskiftninger må beregnes.

3 store vinduer i stue skiftet isolerglass 2004.

Boligen har malte teak ytterdører fra byggeår. To-fløya balkongdør med isolerglass i stue fra byggeår. Dører med utgått levetid og utskiftninger må beregnes.

Eiendommen har terrasse oppført i trekonstruksjon, fundamentert på pilarer. Gulv er utført med terrassebord i impregneret trevirke. Konstruksjonen fremstår som normalt solid oppført, med tilkomst via trapp tilknytning til terreng.

Overflater bærer preg av værpåvirkning og naturlig slitasje med synlig slitasje på gulvbord.

Balkong med adkomst fra soverom med synlig råteskader i rekkverk. Høy slitasje på gulvbord.

Utvendig trapp i betong med rekkverk i smijern. Betong med synlig sprekker/skader etter frostpreg. Rekkverk i smijern med synlig rustskader.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består hovedsakelig av tapet på vegger og noe malt panel. Takplater og panel i himling. Parkett i stue, soverom, gang og kjøkken.

Overflater i kjeller består kun av betong/murflater.

Overflatene fremstår generelt med normalt standard og gir et helhetlig preg i boligen. Overflatene er av eldre dato og tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav til moderne standard.

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag med overliggende furugulv.

Gulv fremstår som stabile ved visuell befarings, og det ble ikke registrert vesentlige skjevheter eller svikt i konstruksjonen.

Overflater består av parkett og fliser.

Boligen er utstyrt med mursteinspipe med synlig teglstein med tilhørende vedovn som peis i stue.

Pipen har sotluke plassert i kjeller. Feieluke etablert i kjeller.

Ildstedet er plassert på ubrennbar plate i skifer med kobberplate i front i henhold til vanlig praksis.

Anlegget fremstår som funksjonelt ved visuell befarings.

Det registreres noe sot utslag på pipe loft. Det er ikke dokumentert tilstand på innvendige pipeløp eller om det er foretatt nyere kontroller/feieing.

Alder tilsier at det kan foreligge behov for vedlikehold eller oppgraderinger

Rom under terreng består av boder og garasje. Adkomst til kjeller via garasje. Alle overflater består av murflater og betong. Kryperom med gruset gulv. Synlig saltutslag i murverk.

Ønskes rom brukt til varig opphold må tiltak beregnes med fuksikring av vegg og gulvflater.

Innvendige dører er hovedsakelig utført i finerdører fra byggeår med tilhørende karmen i tre.

Dørene fremstår med en gjennomgående tradisjonell utførelse som er vanlig for byggeperioden.

# Beskrivelse av eiendommen

Det registreres normal bruksslitasje på dørblad og karmen.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Badet fremstår med fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Våtromsplater på veggflater. Rommet er utstyrt med dusjinisje, gulvmontert toalett og baderoms innredning med servant. Bad er renvert på 1990 tallet av eier. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt. Bad med utgått levetid. Renovering av bad må beregnes. Det er foretatt kontrollmåling i våtsoner ved bruk av fuktindikator. Målingene viste ingen unormale fuktverdier. Manglende utslag på fuktmåling indikerer at det per kontrolltidspunkt ikke er tegn til fuktgjennomgang eller lekkasjer fra våtrommet til tilstøtende konstruksjoner.

### Vaskerom

Vaskerom fremstår med fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Panel på veggflater. Rommet er utstyrt med opplegg til vaskemaskin og skyllekar i plast. Dør fra vaskerom til uteareal. Vaskerom fra byggeår. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt. Vaskerom med utgått levetid. Renovering av vaskerom må beregnes. Det er foretatt kontrollmåling i våtsoner ved bruk av fuktindikator. Målingene viste ingen unormale fuktverdier. Manglende utslag på fuktmåling indikerer at det per kontrolltidspunkt ikke er tegn til fuktgjennomgang eller lekkasjer fra våtrommet til tilstøtende konstruksjoner.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet fremstår med slette fronter, laminat benkeplate og benkebeslag i stål. Fliser mellom skaper. Under kjøkkenbenk er rørføringer og avløp synlige. Installasjonene fremstår som funksjonelle, men det anbefales jevnlig kontroll for eventuelle lekkasjer, spesielt i koblinger og slanger til oppvaskmaskin. Det er ikke observert synlige tegn til lekkasje i fremlagt materiale. Innredning med utgått levetid. Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i kobber til baderom og kjøkken. Plast avløpsrør. Inntaksledning i plast/PEL i vaskerom med stoppekran. Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje. TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger. Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

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

temperaturforskjeller og vindforhold, og kan ha varierende effekt gjennom året.

Boligen har etablert varmepumpe i stue.

VV tank på 120 liter etablert i kjeller fra byggeår.

Boligen har et sikringsskap med manuelle og automatsikringer.

Anlegget er utført med fordelingskurser som er merket i kursfortegnelse, og det fremstår som ryddig og oversiktlig ved visuell kontroll.

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

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

Elektrisk anlegg fremstår som funksjonelt og hensiktsmessig oppbygget med 50 A hovedsikring. Det anbefales som normalt å gjennomføre jevnlig kontroll av autorisert elektroinstallatør, samt verifisere dokumentasjon (samsvarserklæring) dersom dette ikke foreligger.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på fjell. Fjell er synlig i kryperom og på tomten.

Bygningen har kjeller i murverk/åpen konstruksjon mot terreng, og det er ikke etablert tradisjonell drenering rundt bygningen.

Fuktsikring er i hovedsak basert på naturlig avrenning i terreng samt smøremembran/Grydong på grunnmur fra byggeår. Takvann ledes delvis bort via nedløp.

Bygningen er oppført på fjell og grove masser, noe som gir gode naturlige dreneringsforhold og lav risiko for oppsamling av fukt. Ønskes rom brukt til varig opphold må tiltak beregnes.

Grunnmuren er oppført i betongblokker og fremstår utvendig pusset. Betongblokker er et vanlig benyttet materiale i beskrevet tidsperiode.

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

Grunnmur i betong vurderes som normalt og funksjonelt utført.

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

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

Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst å være fra byggeår.

Vannrør med bra vanntrykk ved funksjonstest.

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

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

[Gå til side](#)

Boligen fremstår med grunnleggende HMS-tiltak som røykvarslere og brannslukningsutstyr, og det er ikke observert forhold som tilsier

# Beskrivelse av eiendommen

umiddelbar helsefare ved normal bruk.

Det er likevel registrert enkelte sikkerhetsmessige avvik.

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

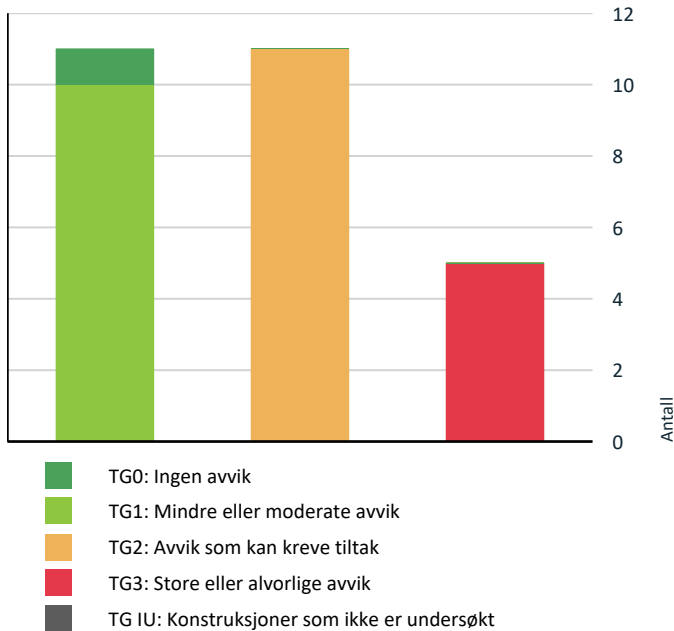
## Enebolig

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

Tegninger innhentet.

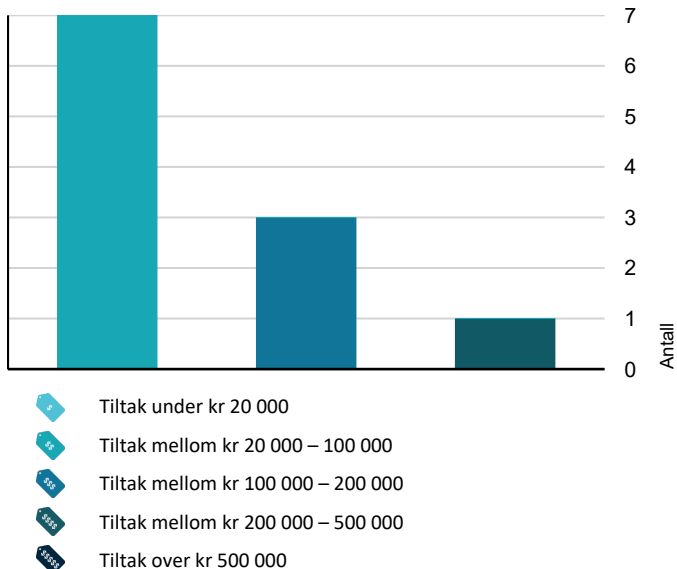
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

1974

### Kommentar

### Anvendelse

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Saltak tekkes med krum betong takstein. Pipegjennomføring med beslag. Takteking fremstår med jevn overflate og normal funksjon. Takstein ligger i hovedsak riktig og uten synlige forskyvninger eller større skader.

Det registreres værslitasje og alderspreg på takstein, herunder noe misfarging og begynnende overflateforvitring med mose. Dette er forventet for denne type tekking.

Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasjer.

Årstall: 1974

#### Vurdering av avvik:

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

TG 2 settes på grunn av alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Taktekke med membran må beregnes skiftet innen kort tid (1-5 år).

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

### TG 3 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takvannssystemet består av takrenner og nedløp i plast. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller deformasjoner i selve rennesystemet. Nedløp er ført ned langs yttervegger og avsluttes til terreng og rør. Beslag ved takfot, raft og overganger mellom tak og vegg fremstår aldriingslikt og har fått en høy alder. Utskiftninger må beregnes når taktekke skiftes.

Heltekket pipebeslag skiftet de senere år. Stigetrinn med synlig rustskader.

#### Vurdering av avvik:

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

Takrenner og nedløp med utgått levetid.

#### 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.

Utskiftninger må beregnes når taktekke omlegges.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Ytterveggene er utført med liggende og stående bordkledning monteret på bindingsverks konstruksjon i 10 cm tykkelse. Konstruksjonen antatt isolert med 10 cm isolasjon i hulrom. Innvendig platet/tapetsert. Kledningen fremstår generelt i normal stand sett i forhold til alder, med synlig vær slitasje og behov for vedlikehold/utskiftning. Spesielt er sørvegg værslitt.

Fasader med stedvis behov for tiltak og behov for overflatebehandling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- TG 2 pga. behov for tiltak

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Værslitt panel må beregnes skiftet. Det anbefales og tilleggs isoler yttervegg når fasadepanel skiftes som ett energisparende tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen er utført som saltak i trekonstruksjon. Innvendige overflater består av panel i himling/undertak. Konstruksjonen fremstår som synlig bæresystem med sperrer bærende på yttervegg, noe som var en vanlig utførelsesmetode på opp-førringstidspunktet. Loftet fremstår som enkelt utført uten synlig lekkasjer  
Ved visuell befaring fremstår konstruksjonen uten tegn til deformasjoner eller synlige skader. Det anbefales og tillegg isolere loft som et energisparende tiltak.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1974/byggeår. Rammer og karmene i trevirke. Vinduene fremstår med normal aldring og slitasje, herunder værpåvirkning på overflater og behov for vedlikehold. Det er registrert kondens mellom glass i enkelte vinduer, noe som indikerer svikt i tetting (punkterte isolerglass). Utskiftninger må beregnes.  
3 store vinduer i stue skiftet isolerglass 2004.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer med stedvis punktert isolerglass og aldringslitt

### Konsekvens/tiltak

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

Utskiftninger må beregnes.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Boligen har malte teak ytterdører fra byggeår. To-fløya balkongdør med isolerglass i stue fra byggeår. Dører med utgått levetid og utskiftninger må beregnes.

### 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.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Eiendommen har terrasse oppført i trekonstruksjon, fundamentert på pilarer. Gulv er utført med terrassebord i impregnert trevirke. Konstruksjonen fremstår som normalt solid oppført, med tilkomst via trapp tilknytning til terreng.

Overflater bærer preg av værpåvirkning og naturlig slitasje med synlig slitasje på gulvbord.

Balkong med adkomst fra soverom med synlig råteskader i rekkverk. Høy slitasje på gulvbord.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Rekkverk med synlig råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadet trevirke må beregnes skiftet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Råteskade i rekkverk

# Tilstandsrapport



## TG 3 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig trapp i betong med rekkverk i smjern. Betong med synlig sprekker/skader etter frostprensing. Rekkverk i smjern med synlig rustskader.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Frostskader i betong

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Utbedring må beregnes.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendige overflater består hovedsakelig av tapet på vegger og noe malt panel. Takplater og panel i himling. Parkett i stue, soverom, gang og kjøkken.

Overflater i kjeller består kun av betong/murflater.

Overflatene fremstår generelt med normalt standard og gir et helhetlig preg i boligen. Overflatene er av eldre dato og tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav til moderne standard.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tiltak må beregnes.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag med overliggende furugulv. Gulv fremstår som stabile ved visuell befaring, og det ble ikke registrert vesentlige skjevheter eller svikt i konstruksjonen. Overflater består av parkett og fliser.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen er utstyrt med mursteinspipe med synlig teglstein med tilhørende vedovn som peis i stue.

Pipen har sotluke plassert i kjeller. Feieluke etablert i kjeller.

Ildstedet er plassert på ubrennbar plate i skifer med kobberplate i front i henhold til vanlig praksis.

Anlegget fremstår som funksjonelt ved visuell befaring.

Det registreres noe sot utslag på pipe loft. Det er ikke dokumentert tilstand på innvendige pipeløp eller om det er foretatt nyere kontroller/feieing.

Alder tilsier at det kan foreligge behov for vedlikehold eller oppgraderinger

# Tilstandsrapport



## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Rom under terreng består av boder og garasje. Adkomst til kjeller via garasje. Alle overflater består av murflater og betong. Kryperom med gruset gulv. Synlig saltutslag i murverk.

Ønskes rom brukt til varig opphold må tiltak beregnes med fuksikring av vegg og gulvflater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Synlig saltutslag/fukt i murverk

### Konsekvens/tiltak

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

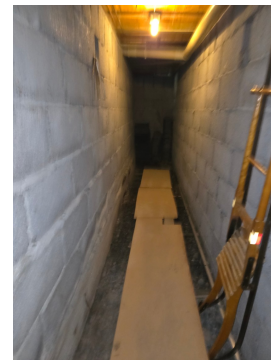
Ønskes rom brukt til varig opphold må tiltak beregnes. Ny utvendige fuksikring(Drenering må beregnes.



Rom i kjeller



Synlig saltutslag



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører er hovedsakelig utført i finerdører fra byggeår med tilhørende karmen i tre.

Dørene fremstår med en gjennomgående tradisjonell utførelse som er vanlig for byggeperioden.

Det registreres normal bruksslitasje på dørbblad og karmen.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Badet fremstår med fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Våtromsplater på veggflater. Rommet er utstyrt med dusjnise, gulvmontert toalett og baderoms innredning med servant. Bad er renoverert på 1990 tallet av eier. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt. Bad med utgått levetid. Renovering av bad må beregnes.

#### Vurdering av avvik:

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

Bad med utgått levetid. Ett utvidet bruk av dusjing på eksisterende flater vil føre til fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Potensielle kjøpere må beregnes renovering av baderom.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom fremstår med fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Panel på veggflater. Rommet er utstyrt med opplegg til vaskemaskin og skyllekar i plast. Dør fra vaskerom til uteareal. Vaskerom fra byggeår. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt. Vaskerom med utgått levetid. Renovering av vaskerom må beregnes.

#### Vurdering av avvik:

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

TG 3 pga. av alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Renovering av vaskerom må beregnes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet fremstår med slette fronter, laminat benkeplate og benkebeslag i stål. Fliser mellom skaper. Under kjøkkenbenk er rørføringer og avløp synlige. Installasjonene fremstår som funksjonelle, men det anbefales jevnlig kontroll for eventuelle lekkasjer, spesielt i koblinger og slanger til oppvaskmaskin. Det er ikke observert synlige tegn til lekkasje i fremlagt materiale. Innredning med utgått levetid.

### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

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

Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.

TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.

Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

### Vurdering av avvik:

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

TG 2 pga. alder.

### Konsekvens/tiltak

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

Utskiftning av røranlegg må beregnes når bad og kjøkken oppgraderes.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

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

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

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

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Boligen har etablert varmepumpe i stue.



## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

VV tank på 120 liter etablert i kjeller fra byggeår.

# Tilstandsrapport

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

## Beskrivelse

Boligen har et sikringsskap med manuelle og automatsikringer. Anlegget er utført med fordelingskurser som er merket i kursfortegnelse, og det fremstår som ryddig og oversiktlig ved visuell kontroll.

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

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

Elektrisk anlegg fremstår som funksjonelt og hensiktsmessig oppbygget med 50 A hovedsikring. Det anbefales som normalt å gjennomføre jevnlig kontroll av autorisert elektroinstallatør, samt verifisere dokumentasjon (samsvarserklæring) dersom dette ikke foreligger.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**1974**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Nei**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## 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, kjøkken og overflater oppgraderes.**



## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

### Beskrivelse

Boligen er fundamentert på fjell. Fjell er synlig i kryperom og på tomten.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

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

### Beskrivelse

Bygningen har kjeller i murverk/åpen konstruksjon mot terreng, og det er ikke etablert tradisjonell drenering rundt bygningen. Fuktsikring er i hovedsak basert på naturlig avrenning i terreng samt smøremembran/Grydong på grunnmur fra byggeår. Takvann ledes delvis bort via nedløp.

Bygningen er oppført på fjell og grove masser, noe som gir gode naturlige dreneringsforhold og lav risiko for oppsamling av fukt. Ønskes rom brukt til varig opphold må tiltak beregnes.

### 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

### Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i betongblokker og fremstår utvendig pusset. Betongblokker er et vanlig benyttet materiale i beskrevet tidsperiode. Fundamenteringen er utført på byggegrunn bestående av fjell og sprengstein, som gir gode og stabile bæreforhold. Det er ikke registrert tegn til setninger eller bevegelser.

Grunnmur i betong vurderes som normalt og funksjonelt utført.

## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

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

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

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst å være fra byggeår.

Vannrør med bra vanntrykk ved funksjonstest.

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

Ledningene vurderes som tidsmessige i forhold til byggeår, og materialvalg anses som tilfredsstillende.

### 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.
- Avløpsanlegget må sjekkes.



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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

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

Det er likevel registrert enkelte sikkerhetsmessige avvik.

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Tilstandsrapport

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	96			96	
Kjeller		80		80	
<b>SUM</b>	<b>96</b>	<b>80</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>176</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, gang, stue, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, kjøkken		
Kjeller		Garasje, bod, bod 2, bod 3, kryperom	

## 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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	31	155		0	844.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Øvre Hydals vei 9

### Hjemmelshaver

Kleven Audhild, Schrøder Inger, Lund-Tangen  
Karine, Selmer Kristin Marie, Lund-Tangen Ole  
Jacob, Riise Per Kristian, Selmer Sigurd

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Øvre Hydals vei i Bamble kommune. Området fremstår som landlig og rolig, med spredt bolig bebyggelse. Tomten ligger i et lett skrånende terreng med innslag av plen og prydbusker. Beliggenheten gir et skjermet bomiljø med begrenset trafikkbelastning. Det er kort avstand til sentrumsfunksjoner, med daglige servicetilbud, skole og handel finnes innen kort gangavstand. Området vurderes som attraktivt for de som ønsker en bolig med sentral beliggenhet mellom Langesund og Stathelle

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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 område avsatt til bolig formål. Dette innebærer at arealet i hovedsak er regulert til bolig, og at det kan være begrensninger knyttet til ny bebyggelse og bruksendringer.

Eksisterende bebyggelse anses som lovlig etablert, men tiltak utover dette vil normalt kreve særskilt godkjenning fra kommunen.

Det anbefales å kontakte kommunen for nærmere avklaring av reguleringsbestemmelser og eventuelle muligheter for videre utvikling eller endret bruk.

### Om tomten

Tomten fremstår som en lett skrånende godt opparbeidet med innslag av grus og noe plen. Terrenget er skrånende, med naturlige høydeforskjeller som er delvis tilpasset.

Adkomst og gårdsplass er mot øst, og det er etablert oppstillingsmuligheter for kjøretøy på egen grunn.

Samlet sett vurderes tomten som romslig og funksjonell, med gode solforhold med utsikt over nærområdet.

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke vurdert som del av denne gjennomgangen. For opplysninger om tinglyste rettigheter, servitutter eller andre forhold henvises det til eiendomsmegler.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.05.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	

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.