

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Glosebakkveien 9, 3960 STATHELLE

 BAMBLE kommune

 gnr. 107, bnr. 124

Sum areal alle bygg: BRA: 220 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 06.03.2025

Rapportdato: 13.03.2025

Oppdragsnr.: 18885-2499

Referansennummer: RX1840

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jan T. Eriksrød

Uavhengig Takstingeniør

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 bygningsfaglige 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 bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

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.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

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.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført ca. 1900 og tilbygget og modernisert i 2003. Tilbygg med arealover tre plan. Vaskerom, soverom og gang i underetasje. Kjøkken og utvidet stue 1.etasje. Loftstue og soverom i 2.etasje. Nåværende eier kjøpte boligen i 2021. Boligen er oppført med følgende byggemåte: Grunnmur i gråsteinmur og mur lettklinkerblokker. Yttervegger i villaplank og isolert bindingsverk som er tekket med utvendig liggende trepanel. Plater og panel/tapet på innvendige flater. Etasjeskille i trebjelkelag. Saltak med takoppløft mot øst. Tak er tekket med dobbelkrum betongtakstein. Romslig terrasser i impregnert trevirke. Pipe i teglstein med ildsted i stue. Oppvarming av panelovner, varmepumpe og ildsted. Boligen er tilkoblet kommunalt vann og avløp.

Boligen er betydelig oppgradert de senere år:

- * Tilbygget med areal over tre plan 2003
- * Etablert ny utvendig fasadepanel med etterisolert hulrom 2003.
- * Skiftet boligens vinduer fra 2003.
- * Oppgradert innvendige overflater 2003 2015.
- * Isolert og avrettet gulvflater 1.etasje med el-kabel 2015.
- * Kjøkkeninnredning skiftet 2015.
- * Oppgradert bad 1.etasje 2006.
- * Oppgradert toalettrom 2.etasje 2006.
- * Nytt el og røranlegg 2003.
- * Ny varmepumpe 2021.
- * Badekar skiftet på bad.
- * Etablert el-lader i garasje 2024.

Boligen fremstår med noen merknader. Se forøvrig beskrivelse i rapport. .
* Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen har en betydelig alder og avvik på retninger/overflater og slitasje på enkelte bygnings komponenter vurderes kun som normale med tanke på alder.

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens taktekkning består av dobbelkrum betong takstein skiftet 2003. Nødvendige beslag, gradrenner og takrenner er skiftet når tak er omlagt.

Det ble ikke registrert manglende eller ødelagte takstein på befaringdagen. Taktekke vurderes å fylle sin funksjon mange år fremover i tid.

Merknad på manglende snøfanger mot oppholdssoner/adkomst. Boligens takrenner og beslag består av lakkerte stålrenner og beslag. Renner og beslag er skiftet når tak er omlagt 2003. Det ble ikke registrert noen lekkasjer fra takrenner på befaringdagen. Takrenner og beslag fremstår i funksjonell stand med kun normal elde/slitasje sett med tanke på alder. TG 1.

Boligens veggkonstruksjonen består av hovedsakelig stående villaplank (plank med dobbel not og fjær) og isolert bindingsverk i tilbygget del. Trolig noe eldre laft i eldre del. Hulrom isolert når fasadepanel er skiftet i 2003.

Utvendig kledning består av liggende trepanel som er skiftet 2003.

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i trepanel. Utvendig trepanel fremstår i god funksjonell stand. Ved gode intervaller med vedlikehold (maling/beis), vurderer kledning å fylle sin funksjon mange år fremover i tid.

Mindre merknad på noe ende oppsprekk i belistning rundt vinduer. Boligens takkonstruksjon består av plassbygde fagverstoler med saltak. Takoppløft mot øst og vest. Konstruksjonen er kun inspisert fra mindre loftsrom. Ingen feil eller mangler ble registrert her. En forsvarlig inspeksjon av takkonstruksjonen er umulig uten destruktive inngrep. I følge tidligere rapport er konstruksjonen isolert ved oppgradering av loftsrom.

Mindre skjevheter registrert.

Deler av konstruksjonen har skrå himlinger og er en lukket konstruksjon. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

Boligens vinduer består stort sett av to lags isolerglass vinduer i 1.etg. og 2.etg. som er skiftet 2003. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduene er stedvis funksjonstestet og fungerer bra. Vinduer fremstår i god stand og vil fylle sin funksjon mange år fremover i tid.

TG 1.

Hvit en-fløya inngangsdør fra 2016. Dør til terrasse fra stue fra 2003. En-fløya balkongdør til balkong skiftet 2003. Inngangsdør og dører til terrasse fremstår i god stand. Kun normal elde og slitasje sett med tanke på alder. TG 1.

Dør fra vaskerom til hage mangler innpussing utvendig.

Boligen har etablert terrasser i betong. En terrasse tekket med papp membran og etablert tremmegulv i impregnert trevirke. Boligen har også etablert balkong med adkomst fra loftstue i 2.etg. Gulv er tekket med Sanofil/belegg membran. Rekkverk i malt trevirke. Terrasse fremstår i god funksjonell stand. Balkong i funksjonell stand. Terrasse over soverom tekket med smøremembran. Ingen tegn til lekkasje eller kondens ble registrert. Ukjent hvordan gulv er ventilert mot oppvarmet rom.

Boligen har etablert utvendig platinger i betong tekket med brudde skifer.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av eikeparkett og fliser på gulvflater 1.etasje. Teppe og gulvbord på gulvflater 2.etasje. Fliser på gulv i entre med varmekabel.

Tapet, sponplater og malt MDF panel på veggflater. Panel og malte plater i himlinger.

Tidligere eier har oppgradert alle overflater de senere år. Generelt har boligen fått god oppgradering på innvendige overflater de senere år. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflate som vegger, gulv og himlinger.

Etasjeskille i 1.etg. er skiftet og opprettet/isolert i 2015 ifølge tidligere rapport. Varme matter i de fleste gulvflater 1.etasje.

Etasjeskille i 2.etg. består av trebjelkelag, trolig 20 cm. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom.

Etasjeskille fremstår i god stand. Stuegulv fremstår i god stand.

Det ble stedvis registrert mindre avvik på overflater på gulv i 2.etg. Med tanke på alder vurderes dette ikke som noe unormalt. Vurderes kun som en visuell merknad. Etasjeskille vurderes å fremstå i funksjonell stand.

Radonmålinger bør utføres.

Piper er oppført i teglstein. Det er etablert peisovn i stue 1.etasje.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har også etablert varmepumpe i stue fra 2021. Pipe murt ny over tak i 2003. Innvendig pipeløp er ikke besiktiget, for vurdering av innvendig pipeløp må feiervesen kontaktes. Forskriftsmessig avstand fra ovner til brennbart materiale vurderes og være i orden. Rapport fra feiervesen 25.10.2024 uten avvik er fremlagt. Rom under terreng består av soverom, vaskerom og gangareal. Det er etablert laminat og belegg på gulvflater. Boligen har ingen vegger med tilfylte masser. Innvendige kryperom mot vest. Ingen tegn til fuyktproblematikk ble registrert. Boligen har etablert 3 stk. kryperom. Adkomst fra luker i gang underetasje. Grunn består av fritt eksponert fjell. Vegger i gråstein Midtre kryperom med høy fuktighet i trevirke. Synlig mindre fukt/råteskader. Her må bedre ventilasjon etableres og eventuelt plast over grunn for å hindre fuktopptrekk i trevirke. Tiltak må beregnes. mur og murt lettklinkerblokker. Himling består av panel og stubbeloftsbord. Kryperom vil alltid ha noe fukt inntrengning mellom fjell og grunnmur slik boligen er etablert. Fukt/Vann blir drenert i grunn før innredet rom. Innvendig trapp til 2.etg. består av malt trapp med teppe i trinn. Forskriftsmessig håndlist er montert til trapp. Innerdører består av dels hvite speildører. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Boligens bad ligger i 1.etg. Badet har etablert fliser på gulv og veggflater. Det er etablert badekar, tett dusjkabinett, veggmontert toalett og innredning med servant til baderom. Ventilasjon består av el-ventil i yttervegg. Bad er oppgradert/etablert 2006. Dokumentasjon er ikke fremlagt. Målt med laser ble gulv målt flatt. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk. Utførelsen vedrørende tettetdetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon. Sluk består av plastsluk. Bad har våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

Vaskerom

Vaskerom har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Malt MDF panel på veggflater. Dør fra vaskerom til hage. Det er etablert opplegg til vaskemaskin, våtbenk med skaper og skyllekar. VV tank på 300 liter etablert på vaskerom. Gulv er flatt. Sluk består av plastsluk med klemring. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Vaskerom har etablert malt MDF panel på veggflater. Malt himling. Målt med laser ble gulv målt flatt. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk. Det er etablert opplegg til vaskemaskin, våtbenk med skaper og skyllekar. VV tank på 300 liter etablert på vaskerom. Vaskerom har vegger mot yttervegger og vegger i murverk. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligens innredning består av profilerte lakkerte dører og

skuffronter med laminerte skrog. Innredning er skiftet 2015 type Strai. Benkplate i stein med benkebeslag i stål. Ventilator er ført ut i yttervegg. Integrert hvitevarer.

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 2.etg. har etablert gulvmontert toalett og servant. Toalettrom mangler forskriftsmessig ventilasjon. Generelt inntrykk TG 1. Manglende ventilasjon TG 2.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør består av rør i røranlegg. Stort sett plast avløpsrør. VV tank på 300 liter fra 2003 etablert i vaskerom. Rørskap etablert i gang. Vannrør har tilfredsstillende vanntrykk på takstagen. Armaturer og utstyr fremstår i god funksjonell stand. Ingen vesentlige feil eller mangler ble registrert på befaringsdagen. 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.

Ventilasjon består av ventiler i yttervegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Varmepumpe etablert i stue. VV tank på 300 liter etablert i vaskerom. El-anlegg har 63 ampere hovedsikringer. Automatsikringer. El-anlegg oppgradert 2003. El-kabel i gulvflater 1.etasje. Røykvarsler og Brannsluknings apparat etablert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er etablert på fjell. Med tanke på alder er drenering ikke etablert. Boligen er fundamentert rett på fjell og det vil alltid være fuktinntrengning mellom grunnmur og fjell der terreng heller mot grunnmur. TG 2 velges derfor her. Grunnmur består av gråstein mur eldre del. Murt lettklinkerblokker i tilbygget del. Utvendig forblendet med skiferpanel og murpuss. Grunnmur er etablert rett på fjell/grunn. Grunnmur vurderes å fylle sin funksjon.

Terreng rundt boligen er skrånende.

Plast inntaksledning skiftet 2003. Ukjent tilstand på avløpsrør til kommunalt nett. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegninger innhentet.

Sommerstue

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

Tegninger ikke innhentet. Opplyst av eier.

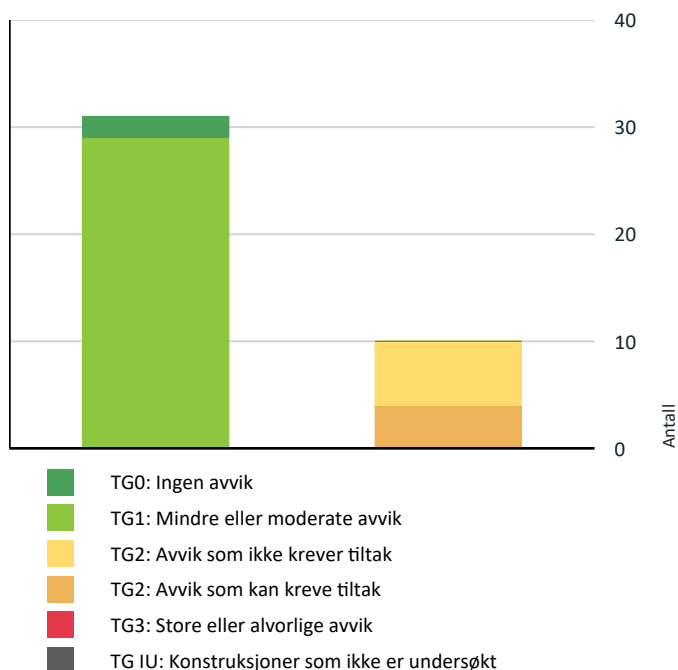
Garasje

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

Tegninger innhentet.

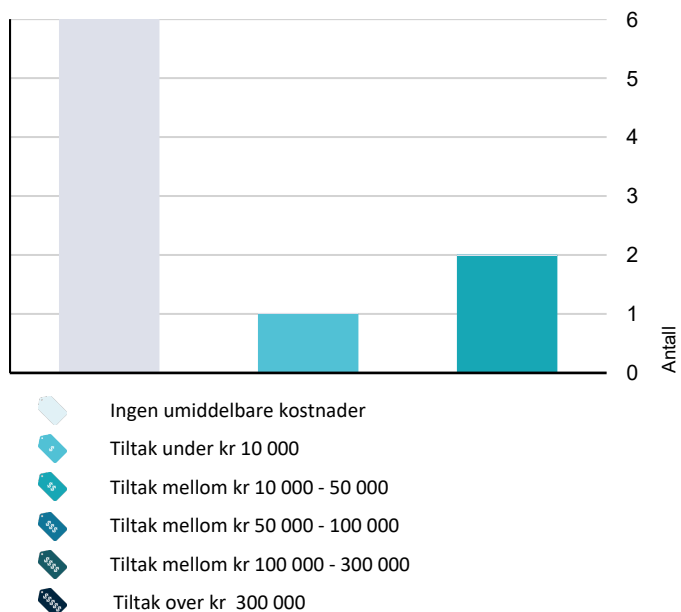
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1900

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

År	Byggetype	Beskrivelse
2003	Tilbygg	Tilbygget og modernisert

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligens taktekking består av dobbelkrum betong takstein skiftet 2003. Nødvendige beslag, gradrenner og takrenner er skiftet når tak er omlagt.

Det ble ikke registrert manglende eller ødelagte takstein på befaringsdagen. Taktekke vurderes å fylle sin funksjon mange år fremover i tid.

Merknad på manglende snøfanger mot oppholdssoner/adkomst.

Årstall: 2003

Nedløp og beslag

Boligens takrenner og beslag består av lakkerte stålrenner og beslag. Renner og beslag er skiftet når tak er omlagt 2003. Det ble ikke registrert noen lekkasjer fra takrenner på befaringsdagen. Takrenner og beslag fremstår i funksjonell stand med kun normal elde/slitasje sett med tanke på alder. TG 1.

Årstall: 2003 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Veggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjonen består av hovedsakelig stående villaplank (plank med dobbel not og fjær) og isolert bindingsverk i tilbygget del. Trolig noe eldre laft i eldre del. Hulrom isolert når fasadepanel er skiftet i 2003.

Utvendig kledning består av liggende trepanel som er skiftet 2003.

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i trepanel. Utvendig trepanel fremstår i god funksjonell stand. Ved gode intervaller med vedlikehold (maling/beis), vurderer kledning å fylle sin funksjon mange år fremover i tid.

Mindre merknad på noe ende oppsprekk i belistning rundt vinduer.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takkonstruksjon består av plassbygde fagverstoler med saltak. Takoppløft mot øst og vest. Konstruksjonen er kun inspisert fra mindre loftsrom. Ingen feil eller mangler ble registrert her. En forsvarlig inspeksjon av takkonstruksjonen er umulig uten destruktive inngrep. I følge tidligere rapport er konstruksjonen isolert ved oppgradering av loftsrom.

Mindre skjevheter registrert.

Deler av konstruksjonen har skrå himlinger og er en lukket konstruksjon. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

Årstall: 1900

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer

Boligens vinduer består stort sett av to lags isolerglass vinduer i 1.etg. og 2.etg. som er skiftet 2003. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduene er stedvis funksjonstestet og fungerer bra. Vinduer fremstår i god stand og vil fylle sin funksjon mange år fremover i tid.

TG 1.

Årstall: 2003 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Dører

Hvit en-fløya inngangsdør fra 2016. Dør til terrasse fra stue fra 2003. En-fløya balkongdør til balkong skiftet 2003. Inngangsdør og dører til terrasse fremstår i god stand. Kun normal elde og slitasje sett med tanke på alder. TG 1.

Dør fra vaskerom til hage mangler innpussing utvendig.

Årstall: 2003

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert terrasser i betong. En terrasse tekket med papp membran og etablert tremmegulv i impregnert trevirke. Boligen har også etablert balkong med adkomst fra loftstue i 2.etg. Gulv er tekket med Sanofil/belegg membran. Rekkverk i malt trevirke.

Terrasse fremstår i god funksjonell stand. Balkong i funksjonell stand. Terrasse over soverom tekket med smøremembran.

Ingen tegn til lekkasje eller kondens ble registrert. Ukjent hvordan gulv er ventilert mot oppvarmet rom.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Andre utvendige forhold

Boligen har etablert utvendig platinger i betong teknet med brudden skifer.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av eikeparkett og fliser på gulvflater 1.etasje. Teppe og gulvbord på gulvflater 2.etasje. Fliser på gulv i entre med varmekabel.

Tapet, sponplater og malt MDF panel på veggflater. Panel og malte plater i himlinger.

Tidligere eier har oppgradert alle overflater de senere år. Generelt har boligen fått god oppgradering på innvendige overflater de senere år. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflate som vegger, gulv og himlinger.

Årstall: 2003



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i 1.etg. er skiftet og opprettet/isolert i 2015 ifølge tidligere rapport. Varme matter i de fleste gulvflater 1.etasje. Etasjeskille i 2.etg. består av trebjelkelag, trolig 20 cm. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom. Etasjeskille fremstår i god stand. Stuegulv fremstår i god stand. Det ble stedvis registrert mindre avvik på overflater på gulv i 2.etg. Med tanke på alder vurderes dette ikke som noe unormalt. Vurderes kun som en visuell merknad. Etasjeskille vurderes å fremstå i funksjonell stand.

TG 2 Radon

Radonmålinger bør utføres.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Piper er oppført i teglstein. Det er etablert peisovn i stue 1. etasje.
Boligen har også etablert varmepumpe i stue fra 2021.
Pipe murt ny over tak i 2003.
Innvendig pipeløp er ikke besiktiget, for vurdering av innvendig pipeløp må feiervesen kontaktes.
Forskriftsmessig avstand fra ovner til brennbart materiale vurderes og være i orden.
Rapport fra feiervesen 25.10.2024 uten avvik er fremlagt.

Årstall: 1900



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng består av soverom, vaskerom og gangareal. Det er etablert laminat og belegg på gulvflater. Boligen har ingen vegger med tilfylte masser. Innvendige kryperom mot vest. Ingen tegn til fuktproblematikk ble registrert.

Kryp Kjeller

Boligen har etablert 3 stk. kryperom. Adkomst fra luker i gang underetasje. Grunn består av fritt eksponert fjell. Vegger i gråstein. Midtre kryperom med høy fuktighet i trevirke. Synlig mindre fukt/råteskader. Her må bedre ventilasjon etableres og eventuelt plast over grunn for å hindre fuktopptrekk i trevirke. Tiltak må beregnes. mur og murt lettklinkerblokker.
Himling består av panel og stubbeloftsbord.
Kryperom vil alltid ha noe fukt inntrengning mellom fjell og grunnmur slik boligen er etablert. Fukt/Vann blir drenert i grunn før innredet rom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Høy fuktighet i trevirke.

Innvendige trapper

Innvendig trapp til 2. etg. består av malt trapp med teppe i trinn.
Forskriftsmessig håndlist er montert til trapp.

Årstall: 2003

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innerdører består av dels hvite speildører. Dører fyller sin funksjon.

Årstall: 2003

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Boligens bad ligger i 1.etg. Badet har etablert fliser på gulv og veggflater. Det er etablert badekar, tett dusjkabinett, veggmontert toalett og innredning med servant til baderom.

Ventilasjon består av el-ventil i yttervegg. Bad er oppgradert/etablert 2006. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Årstall: 2006



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Malt himling.

Årstall: 2006

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Målt med laser ble gulv målt flatt. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Såfremt tett dusjkabinett er etablert vil bad fylle sin funksjon. Ønskes bad brukt til dusjing direkte på vegg og gulvflater må tiltak beregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Utførelsen vedrørende tettetdetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Sluk består av plastsluk.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert badekar, tett dusjkabinett, veggmontert toalett og innredning med servant til baderom.

Årstall: 2006

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

Årstall: 2006

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Malt MDF panel på veggflater. Dør fra vaskerom til hage. Det er etablert opplegg til vaskemaskin, våtbenk med skaper og skyllekar. VV tank på 300 liter etablert på vaskerom. Gulv er flatt. Sluk består av plastsluk med klemring. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.

Årstall: 2006



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerom har etablert malt MDF panel på veggflater. Malt himling.

Årstall: 2006

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Målt med laser ble gulv målt flatt. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

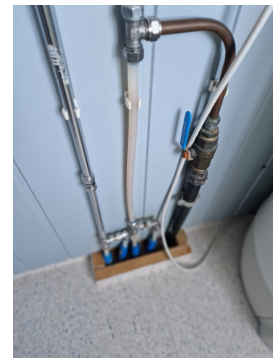
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvflater tekket med vinylbelegg med oppkant på vegg. Sluk består av plast sluk.

Årstall: 2003



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert opplegg til vaskemaskin, våtbenk med skaper og skyllekar. VV tank på 300 liter etablert på vaskerom.

Gulv er flatt. Sluk består av plastsluk med klemring. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.

Årstall: 2003

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

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

Årstall: 2003

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2003

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Boligens innredning består av profilerte lakkerte dører og skuffronter med laminerte skrog. Innredning er skiftet 2015 type Strai. Benkpalte i stein med benkebeslag i stål. Ventilator er ført ut i yttervegg. Integreert hvitevarer.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

Årstall: 2015

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 2. etg. har etablert gulvmontert toalett og servant. Toalettrom mangler forskriftsmessig ventilasjon. Generelt inntrykk TG 1. Manglende ventilasjon TG 2.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Ventilasjon bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannrør består av rør i røranlegg. Stort sett plast avløpsrør. VV tank på 300 liter fra 2003 etablert i vaskerom. Rørskap etablert i gang.

Vannrør har tilfredsstillende vanntrykk på takst dagen. Armaturer og utstyr fremstår i god funksjonell stand. Ingen vesentlige feil eller mangler ble registrert på befaring dagen.

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.

Årstall: 2003



TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventilator i yttervegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe etablert i stue.

Årstall: 2021



TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

VV tank på 300 liter etablert i vaskerom



! TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El-anlegg har 63 ampere hovedsikringer. Automatsikringer. El-anlegg oppgradert 2003 og 2023-24. El-kabel i gulvflater 1.etasje og underetasje.

Elbil-lader etablert i garasje 2024.

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.
2003
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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, branttilløp 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, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?
Nei



! TG 0 Branttekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og Brannsluknings apparat etablert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er etablert på fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Med tanke på alder er drenering ikke etablert. Boligen er fundamentert rett på fjell og det vil alltid være fuktinntrengning mellom grunnmur og fjell der terreng heller mot grunnmur. TG 2 velges derfor her.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur består av gråstein mur eldre del. Murt lettklinkerblokker i tilbygget del. Utvendig forblendet med skiferpanel og murpuss. Grunnmur er etablert rett på fjell/grunn. Grunnmur vurderes å fylle sin funksjon.

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er skrånende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Plast inntaksledning skiftet 2003. Ukjent tilstand på avløpsrør til kommunalt nett. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert.

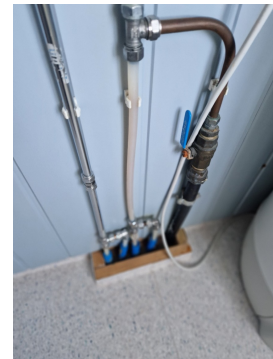
Vurdering av avvik:

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

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bygninger på eiendommen

Sommerstue



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

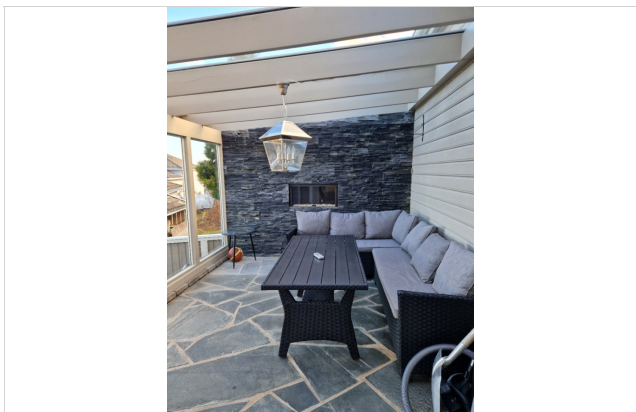
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Sommerstue ikke vurdert i denne rapport. Kun beregnet areal.

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



Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasje består av støpt betongplate på grunn. Yttervegger i murt teglstein og tradisjonelt bygget reisverk som er tekket utvendig med liggende trepanel. En vegg oppført i murt tegl.

Plassbygget pulttak tekket med papp membran. Garasje har montert leddport med el-åpner.

Garasje fyller sin funksjon.

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

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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	84			84	16		84
2.Etasje	56			56	4	6	62
Underetasje	40			40			40
SUM	180				20	6	186
SUM BRA	180						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang med trapp, Kjøkken, Stue, Bad		
2.Etasje	Loftstue, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Underetasje	Vaskerom, Soverom, Gang, Kryperom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger innhentet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Etablert varmepumpe 2021. Etablert badstue i vaskerom. Skiftet varmeovner og utbedret el-skap. El-bil lader etablert i garasje 2024. Utberet/oppgradert el-anlegg.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Sommerstue

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Sommerstue	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger ikke innhentet. Opplyst av eier.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger innhentet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Garasjeport nylig skiftet.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	180	0
Sommerstue	0	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	André Tilley	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	107	124		0	394.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Glosebakkveien 9

Hjemmelshaver

Tilley André, Tilley Kari Mette Brunvatne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne bolig er beliggende på Stathelle i Bamble kommune. Nærområdet er bestående av frittliggende eldre eneboliger og Brotorvet handelssenter. Sentral beliggenhet med gangavstand til de fleste servicefunksjoner. Flott utsikt over fjorden med gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Lett skrånende tomt bebygget med beskrevet enebolig. Pent opparbeidet uteareal med noe grøntareal. Delvis Inngjerdet tomt

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 100 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger av eier på befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	13.03.2025	
2	13.03.2025	
3	13.03.2025	
4	13.03.2025	
5	13.03.2025	
6	13.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RX1840>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon