

Tilstandsrapport



Enebolig



Reiduns vei 7, 3961 STATHELLE



BAMBLE kommune



gnr. 27, bnr. 401

Sum areal alle bygg: BRA: 319 m² BRA-i: 253 m²



Befaringsdato: 06.11.2025

Rapportdato: 20.11.2025

Oppdragsnr.: 18885-2896

Referansenummer: HB7903

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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 leilighet i underetasje med egen adkomst. Areal over tre plan oppført 1988-89. Tilbygget garasje 2016. Nåværende eier kjøpte boligen i 1989.

Boligen er etablert på fjell med oppfylte steinmasser. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med liggende trepanel. Boligens vinduer består av stort sett av to-lags isolerglassvinduer. Etasjeskille i trebjelkelag. Sadlet takverk tekket med krum betong takstein. Takrenner i lakkert stål. Innvendige overflater består av laminat, gulvbord, belegg og fliser på gulvflater. Tapet, MDF panel, strie og malt panel på veggflater. Malt Takplater og panel i himlinger. Bad med fliser på gulvflater. Malt strie og fliser på veggflater.

Pipe i murt lettklinker elementer tilkoblet ildsted i stue.

Boligen inneholder entre, stue, kjøkken, vaskerom og kjølerom i 1.etasje. Gang, loftstue, badet og 3 soverom i 2.etasje.

Leilighet med entre, kjøkken, stue, vaskerom og 2 soverom i underetasje.

Tilbygget garasje over to plan med bod tilbygget 2016.

Se forøvrig 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: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen taktekket består av krum betong takstein fra v1988 og 2016 tilbygget del. Undertak med lett undertak/sutak plater. Fra bakkenivå ble det ikke registrert noen mangler eller skader på taktekket. Taktekket vurderes å fylle sin funksjon noen år fremover i tid. Normal levetid på betong takstein er 40 til 65 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere. Boligens takrenner består av takrenner og nedløp i lakkert stål. Takhatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng. Snøfangere etablert mot entre/gårdsplass. Takrenner og beslag fra 1988 og 2016.

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 150 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 150 cm isolasjon i hulrom. Utvendig tekket med liggende trepanel. Innvendig overflater består av plater/tapet og panel. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i funksjonell stand. Fasader malt med farge Kontur 2016.

Boligens takkonstruksjonen består av fabrikkframstilt A-takstoler med sadlet takverk. Takoppløft mot nord. Undertak består av lett undertak/sutak. Tak tekket med krum betong takstein. Konstruksjonen er bygget med lufting ved yttervegger. Synlig luftespalte ved yttervegg. Inspisert fra loft ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra taktekket registrert.

Boligens vinduer fra byggeår består av 2-lags isolerglassvinduer med rammer og karmen i trevirke fra byggeår. Eldre vinduer fra byggeår fyller sin funksjon, men har fått en middels høy alder.

TG 2 settes på grunn av alder (37 år). Utskiftninger er påregnelig.

Malt en-fløya inngangsdører fra byggeår. To-fløya balkongdør i stue med isolerglass fra byggeår. En-fløya balkongdør i 2.etasje til luftet balkong. Inngangsdører tetter godt og vurderes å være i funksjonell stand.

Balkong dører tetter godt.

Boligen har etablert romslig terrasse i impregneret trevirke mot vest. Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Rekkverk i malt trevirke. Plater mellom bjelker mot oppholdssone i underetasje. Gulvbo0rd overflatebehandlet med Tjæralin terrasse beis 2025.

Merknad på pilarer ført ned i terreng.

Boligen har etablert mindre luftet balkong i 2.etasje med adkomst fra loftstue. Gulvbord og bjelker i impregneret trevirke. Rekkverk i malt i trevirke.

Utvendig trapp til terrasser i impregneret trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Trapp ferdigstilt 2024.

Entre trapp i betong tekket med skifer. Trapper fyller sin funksjon.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen består av laminat, gulvbord og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert malt slette flater, tapet, malt strie og malte MDF panel. I himling er det malt takplater og malt panel. Overflater i 1.etasje nylig oppgradert 2025.

På våtrom er det etablert fliser på gulvflater. Malt strie og fliser på veggflater. Godt oppgradert/malt på overflater de senere år.

Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater. Alle flater fremstår i god stand med liten bruks slitasje.

Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20-25 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater som bærende undergulv i 1.etg.

Gulv i underetasje består av støpte betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registrert avvik på overflater.

Gulv i 1.etasje nylig avrettet med gulv gips med hard kjerne, flyte sparkel, trinnlydplater, ullpapp og nytt gulv/laminat type BerryAlloc 2025.

Boliger bygget i 1988 har typisk ikke radonduk, da dette ikke var et lovpålagt krav eller en vanlig praksis på den tiden. Krav til radonsikring i nybygg ble først innført i byggeforskriftene på 1990-tallet og ytterligere skjerpet senere (f.eks. med TEK10/TEK17).

Manglende radonduk er derfor ikke et avvik fra byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet for huset.

Pipe oppført i murt lettklinker elementer etablert peis med innstas i stue. Peis nylig etablert 2024. Pipe og brannmur etablert malt murpuss på overflater.

Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

Rom under terreng består av leilighet med entre, kjøkken, stue, soverom, bad og vaskerom. Leilighet med egen adkomst. Det er etablert laminat og belegg på gulvflater. Tapet og malt strie på veggflater. Leilighet innredet 2018 i følge eier.

Ingen tegn til utilsiktet fukt ble registrert i vegger med tilfylte masser. Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Laminat i trinn. Rekkverk i malt trevirke. Trapp nylig oppgradert/ny 2025.

Innvendige dører består av malt furu massive fyllingsdører. Karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom

Vaskerom i 1.etasje har etablert fliser på gulvflater med sokkelfis på vegg. Våtromstapet på veggflater. Det er montert innredning med servant med armatur, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett.

Ventilasjon består av ventil i vegg.

Det har manglende sluk i gulv. Varmekabel i gulvflater.

Vaskerom fra byggeår med utgått levetid.

Vaskerom har våtsone mot yttervegg. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

Bad

Bad i 2.etasje har etablert fliser på gulvflater med sokkelfis på vegg.

Malt strie og fliser på veggflater. Det er montert innredning med heldekkende servant med armatur, gulvmontert toalett, innmurt badekar og tett dusjkabinett til badet. Ventilasjon består av ventil i himling.

Det er etablert sluk i gulv under badekar og kabinett. Sluk består av plastsluk type Joti. Varmekabel i gulvflater.

Dokumentasjon i form av kvitteringer på utført våtromsarbeider er fremlagt.

Målt med laser ble gulv målt tilnærmet flatt. Flomkant etablert ved dør.

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

Bad har våtsone mot yttervegg. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

Bad/vaskerom

Bad i leilighet har etablert fliser på gulvflater med sokkelfis på vegg.

Malt strie på veggflater. Det er montert innredning med heldekkende servant med armatur, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett til badet. Ventilasjon består av mekanisk avtrekk.

Det er etablert sluk i gulv under kabinett. Varmekabel i gulvflater.

Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er fremlagt i form av kvitteringer.

Målt med laser ble gulv målt tilnærmet flatt. Flomkant etablert ved dør.

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

Bad har våtsone mot murvegg/yttervegg. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

Vaskerom

Vaskerom har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg.

Malt strie på veggflater. Det er etablert opplegg til vaskemaskin, skyllekar i stål og VV tank på 300 liter.

Målt med laser ble gulv målt tilnærmet flatt. Flomkant etablert ved dør.

Gulvflater tekket med vinylbelegg.

Vaskerom har våtsone mot murvegg/yttervegg. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikke etablert.

Ikke etablert

Leilighetens kjøkkeninnredning består av hvite slette dør og skuffronter type IKEA. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål.

Integrert hvitevarer. Innvendige overflater på kjøkkenet består av laminat på gulv, malt veggflater og takplater i himlinger.

Avtrekk over kokemuligheter ført ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølertom i 1.etasje har etablert granpanel på vegg og himlingsflater.

Aggregat defekt i følge eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i kobber med plastkappe til badet, vaskerom 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.

Ventilasjon består av ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk fra bad.

Leilighet har etablert balansert ventilasjonsanlegg etablert 2016.

Varmepumpe etablert i stue.

Boligen har etablert to vv tanker på 300 og 200 liter etablert i underetasje fra 2017.

63 Amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer skiftet 2015. El-skap etablert i gang. El-kabel i gulvflater badet.

Samsvarserklæring på el-anlegg fremlagt fra 2020.

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøper, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning.

Brannvarsler og brannslukningsapparat etablert

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold består av oppfylt steinmasser på fjell. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser.

Utvendig drenering består av etablert knotteplast på grunnmur.

Drensrør i perforert plast. Boligen har kun to vegger med tilfylte masser.

Drenering fra byggeår. Boligen er etablert på oppfylte stein masser, noe som i seg selv er meget godt drenerende. Ingen tegn til utilsiktet fukt ble registrert i vegger med tilfylte masser. Drenering fyller sin funksjon, men TG 2 på grunn av alder.

Grunnmur oppført i betong elementer med innvendig isolert bindingsverk. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert. Grunnmur fyller sin funksjon.

Eier har utspart vinduer i grunnmur 1989. Dokumentasjon er fremlagt på arbeider.

Terreng rundt boligen er skrånende.

Vann og avløpsrør fra byggeår. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstestet. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett og servant ved funksjonstest.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

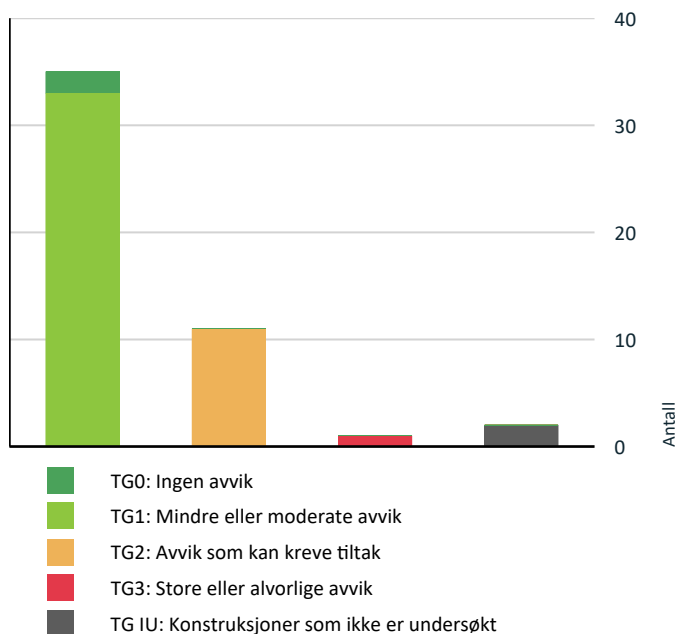
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger innhentet. Rom i 1.etasje stemmer ikke med plantegning. Vegger revet. Trapp til underetasje forblendet med vegg i underetasje/mangler adkomst.

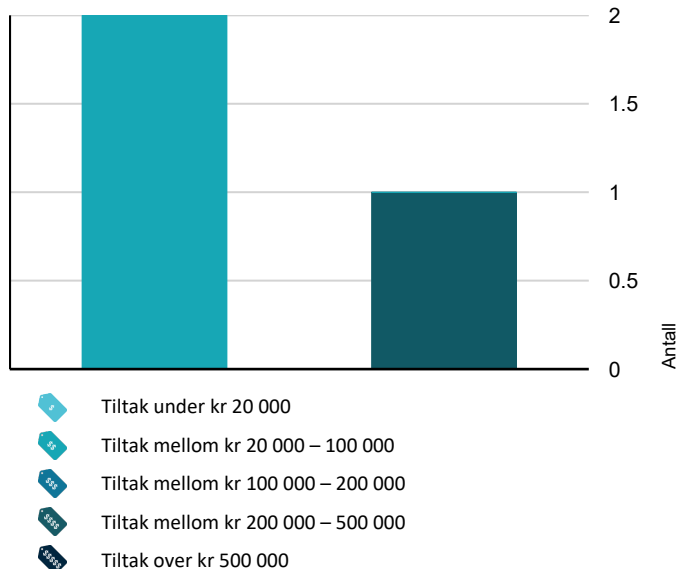
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1988

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2012	Tilbygg	2016
------	---------	------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen taktekke består av krum betong takstein fra v1988 og 2016 tilbygget del. Undertak med lett undertak/sutak plater. Fra bakkenivå ble det ikke registrert noen mangler eller skader på taktekke. Taktekke vurderes å fylle sin funksjon noen år fremover i tid. Normal levetid på betong takstein er 40 til 65 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Nedløp og beslag

Boligens takrenner består av takrenner og nedløp i lakkert stål. Tak-hatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng. Snøfangere etablert mot entre/gårdsplass. Takrenner og beslag fra 1988 og 2016.

Årstall: 1988

Veggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 150 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 150 cm isolasjon i hulrom. Utvendig tekket med liggende trepanel. Innvendig overflater består av plater/tapet og panel. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i funksjonell stand. Fasader malt med farge Kontur 2016.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takkonstruksjonen består av fabrikkframstilt A-takstoler med sadlet takverk. Takoppløft mot nord. Undertak består av lett undertak/sutak. Tak tekket med krum betong takstein. Konstruksjonen er bygget med lufting ved yttervegger. Synlig luftespalte ved yttervegg. Inspisert fra loft ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra taktekking ble registrert.

Vinduer

Boligens vinduer fra byggeår består av 2-lags isolerglassvinduer med rammer og karmen i trevirke fra byggeår. Eldre vinduer fra byggeår fyller sin funksjon, men har fått en middels høy alder. TG 2 settes på grunn av alder (37 år). Utskiftninger er påregnelig.

Årstall: 1988

Vurdering av avvik:

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

TG 2 settes på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

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

Utskiftning av vinduer må beregnes på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Dører

Malt en-fløya inngangsdører fra byggeår. To-fløya balkongdør i stue med isolerglass fra byggeår. En-fløya balkongdør i 2.etasje til luft balkong. Inngangsdører tetter godt og vurderes å være i funksjonell stand. Balkong dører tetter godt.

Årstall: 1988

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert romslig terrasse i impregnert trevirke mot vest. Terrasse opphengt i vegg bog bærende på pilarer med drager i front. Rekkverk i malt trevirke. Plater mellom bjelker mot oppholdssone i underetasje. Gulvboord overflatebehandlet med Tjæralin terrasse beis 2025.

Merknad på pilarer ført ned i terreng.

Boligen har etablert mindre luftbalkong i 2.etasje med adkomst fra loftstue. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i malt i trevirke.

Utvendige trapper

Utvendig trapp til terrasser i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Trapp ferdigstilt 2024. Entre trapp i betong tekket med skifer. Trapper fyller sin funksjon.

INNENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Innvendige overflater i boligen består av laminat, gulvbord og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert malt slette flater, tapet, malt strie og malte MDF panel. I himling er det malt takplater og malt panel. Overflater i 1.etasje nylig oppgradert 2025. På våtrom er det etablert fliser på gulvflater. Malt strie og fliser på veggflater. Godt oppgradert/malt på overflater de senere år. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater. Alle flater fremstår i god stand med liten bruks slitasje.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20-25 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater som bærende undergulv i 1.etg. Gulv i underetasje består av støpte betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registret avvik på overflater. Gulv i 1.etasje nylig avrettet med gulv gips med hard kerne, flyte sparkel, trinnlydplater, ullpapp og nytt gulv/laminat type BerryAlloc 2025.

Garasje har etasjeskille i betong elementer.

! TG 2 Radon

Boliger bygget i 1988 har typisk ikke radonduk, da dette ikke var et lovpålagt krav eller en vanlig praksis på den tiden. Krav til radonsikring i nybygg ble først innført i byggeforskriftene på 1990-tallet og ytterligere skjerpet senere (f.eks. med TEK10/TEK17). Manglende radonduk er derfor ikke et avvik fra byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet for huset.

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

Pipe oppført i murt lettklinker elementer etablert peis med innstas i stue. Peis nylig etablert 2024. Pipe og brannmur etablert malt murpuss på overflater. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng består av leilighet med entre, kjøkken, stue, soverom, bad og vaskerom. Leilighet med egen adkomst. Det er etablert laminat og belegg på gulvflater. Tapet og malt strie på veggflater. Leilighet innredet 2018 i følge eier. Ingen tegn til utilsiktet fukt ble registret i vegger med tilfylte masser.

! TG 1 Innvendige trapper

Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Laminat i trinn. Rekkverk i malt trevirke. Trapp nylig oppgradert/ny 2025.

Årstall: 2025

! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører består av malt furu massive fyllingsdører. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Bad i 1.etasje har etablert fliser med varmekabler på gulvflater med sokkelfis på vegg. Våtromstapet på veggflater. Det er montert innredning med servant med armatur, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett.

Det er manglende sluk i gulv, og avløp fra dusjkabinett er direktekoblet på avløp i vegg.

Ventilasjon består av naturlig el-ventil i vegg. Bad fra byggeår med utgått levetid.

Såfremt tett dusjkabinett er etablert og avløpsrør som er tilkoblet i vegg ikke er tette vil bad fylle sin funksjon. Men det nevnes likevel at det er risiko med manglende sluk i gulv. Ønskes bad brukt til dusjing direkte på vegg og gulv må tiltak beregnes.

Hvis man demonterer og fjerner dusjkabinett defineres ikke lenger rommet som våtrom, og krav til oppgraderinger av rommet vil begrenses betydelig. Det er lovlig å ha vaskemaskin med lekkasje stopper i rom som ikke er definert som våtrom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har våtsone mot yttervegg. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

2.ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad i 2.etasje har etablert fliser på gulvflater med sokkelfis på vegg. Malt strie og fliser på veggflater. Det er montert innredning med heldekkende servant med armatur, gulvmontert toalett, innmurt badekar og tett dusjkabinett til baderom. Ventilasjon består av ventil i himling.

Det er etablert sluk i gulv under badekar og kabinett. Sluk består av plastsluk type Joti. Varmekabel i gulvflater. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er fremlagt. Bad i 2.etasje er fra ca. 1997.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Bad har etablert halvveg med fliser og malt strie på veggflater. Malt panel i himling.

Årstall: 1997

2.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Målt med laser ble gulv målt tilnærmet flatt. Flomkant etablert ved dør.

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

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

Gulv er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

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

2.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Utførelsen vedrørende tettetdetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Det er fremlagt kvitteringer som dokumentasjon.

Årstall: 1997 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

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

2.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Det er montert innredning med heldekkende servant med armatur, gulvmontert toalett, innmurt badekar og tett dusjkabinett til baderom.

Årstall: 1997

2.ETASJE > BAD

Ventilasjon

Ventilasjon består av ventil i himling.

Årstall: 1988 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har våtsone mot yttervegg. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i leilighet har etablert fliser på gulvflater med sokkelfis på vegg. Malt strie på veggflater. Det er montert innredning med heldekkende servant med armatur, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett til baderom. Ventilasjon består av mekanisk avtrekk.

Det er fremlagt faktura/kvitteringer fra ca.1999 som dokumentasjon.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Bad har etablert malt strie på veggflater. Malt panel i himling.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvflater er tilnærmet flatt med flislågt gulv og oppkant.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Gulv har begrenset fall til sluk, men høy oppkant.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Det er fremlagt kvitteringer på at jobben er utført av fagfolk.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

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.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert innredning med heldekkende servant med armatur, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett til baderom.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av balansert ventilasjon.

Årstall: 2016

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har våtsone mot murvegg/yttervegg. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Malt strie på veggflater. Det er etablert opplegg til vaskemaskin, skyllekar i stål og VV tank på 300 liter.

Årstall: 2016

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerom har malt stie på veggflater.

Årstall: 2016

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Det er gulvbelegg med riktig montert sluk. Målt med laser ble gulv målt tilnærmet flatt. Flomkant etablert ved dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvflater tekket med vinylbelegg.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert opplegg til vaskemaskin, skyllekar i stål og VV tank på 300 liter.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerom har våtsone mot murvegg/yttervegg. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG IU Overflater og innredning

Ikke etablert.

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG IU Avtrekk

Ikke etablert

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Leilighetens kjøkkeninnredning består av hvite slette dør og skuffronter type IKEA. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Integrert hvitevarer. Innvendige overflater på kjøkkenet består av laminat på gulv, malt veggflater og takplater i himlinger.

Årstall: 2016

UNDERETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut.

Årstall: 2016

SPECIALROM

1.ETASJE > KJØLEROM

Overflater og konstruksjon

Kjølerom i 1. etasje har etablert granpanel på vegg og himlingsflater. Aggregat defekt i følge eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber med plastkappe til badrom, vaskerom 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.

Årstall: 1988

Vurdering av avvik:

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk fra bad. Leilighet har etablert balansert ventilasjons anlegg etablert 2016.

! TG 1 Varmesentral

Varmepumpe etablert i stue.

! TG 1 Varmtvannstank

Boligen har etablert to vv tanker på 300 og 200 liter etablert i underetasje fra 2017.

Årstall: 2017

! 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 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.

63 Amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer skiftet 2015. El-skap etablert i gang. El-kabel i gulvflater badrom. Samsvarserklæring på el-anlegg fremlagt fra 2020.

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1988
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

Tilstandsrapport

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, brannpilløp 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? Sjekker 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?

Nei

! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 bygningssakkyndig 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.

Brannvarsler 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 brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10

år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold består av oppfylt steinmasser på fjell. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig drenering består av etablert knotteplast på grunnmur. Drensrør i perforert plast. Boligen har kun to vegger med tilfylte masser. Drenering fra byggeår. Boligen er etablert på oppfylte stein masser, noe som i seg selv er meget godt drenerende. Ingen tegn til utilsiktet fukt ble registrert i vegger med tilfylte masser. Drenering fyller sin funksjon, men TG 2 på grunn av alder.

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.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført i betong elementer med innvendig isolert bindingsverk. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert. Grunnmur fyller sin funksjon.

Eier har utspart vinduer i grunnmur 1989. Dokumentasjon er fremlagt på arbeider.

Årstall: 1988

! TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er skrånende.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør fra byggeår. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstestet. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett og servant ved funksjonstest.

Årstall: 1988

Tilstandsrapport

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.

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	92	37		129	28		129
2.Etasje	73			73	3	6	79
Underetasje	88	29		117			117
SUM	253	66			31	6	325
SUM BRA	319						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger innhentet. Rom i 1.etasje stemmer ikke med plantegning. Vegger revet. Trapp til underetasje forblendet med vegg i underetasje/mangler adkomst.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Oppgradert innvendige overflater 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer i soverom leilighet tilfredsstiller i krav til rømning. Vinduer montert for høyt på vegg. Eventuelt kan det etableres fastmontert stige på vegg.

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	253	66

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	27	401		0	665.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Reiduns vei 7

Hjemmelshaver

Mogård Magne Vidar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

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. Pent opparbeidet med grøntareal/plen og prydbusker. Romslig gårdsplass. Tomten er bebygget med beskrevet enebolig med leilighet med tilbygget garasje.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.11.2025	Rettet rapport i henhold til avtale - rettinger hovedsakelig på Vaskerom 1.etasje.
2	21.11.2025	Mindre rettinger av ordlyd bad, vaskerom . Og enkelte mindre korrigeringer av ordlyd.
3	21.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 av 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 funksjonssprøving 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 innsiden 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **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.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 befaringsstidspunktet 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/personvernerklaering/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/HB7903>

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