

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kjellestadbakken 21 , 3960 STATHELLE

 BAMBLE kommune

 gnr. 25, bnr. 90

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 08.05.2026

Oppdragsnr.: 18885-3124

Eiendomsverdi ref nr: KC6277

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



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

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er frittliggende enebolig med areal over tre-plan oppført 1953 og tilbygget med soverom og entre 1974. Boligen er etablert på oppfylte steinmasser. Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk tekket utvendig med liggende trepanel. Boligens vinduer består av stort sett av to-lags isolerglassvinduer. Etasjeskille i trebjelkelag. Sadlet plassbygget takverk tekket med krum betong takstein og tak shingel. Takrenner plast og lakkert stål.

Innvendige overflater består av laminat og belegg på gulvflater. Tapet og malt plater på veggflater. Malt plater og panel i himlinger. Bad med vinylbelegg på gulvflater og våtromsplater på veggflater.

Pipe i murt teglstein tilkoblet ildsted i stue.

Boligen inneholder vindfang/entre, kjøkken, stue, toalettrom og soverom i 1.etasje. Gang og 2 soverom mi 2.etasje. Bad, boder og innredet rom i kjeller.

Se for øvrig beskrivelse i rapport.

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

Enebolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak tekket med flat betong takstein og shingel.

Pipegjennomføring med beslag. Taktekkning fremstår med jevn overflate og normal funksjon. Takstein ligger i hovedsak riktig og uten synlige forskyvninger eller større skader.

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

Tilbygget del tekket med shingel. Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasjer. Taktekke/betong takstein med utgått levetid. Ukjent alder på takshingel.

Takrenner i plast mot sør og lakkert stål mot nord. Takrenner og nedløp må beregnes skiftet når taktekke omlegges.

Ytterveggene er utført bindingsverk tekket med liggende bordkledning utvendig skiftet 2020. Bindingsverks konstruksjon i 10 cm tykkelse. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom. Innvendig plater/tapetsert.

Kledning fremstår generelt i normal stand sett i forhold til alder, men med noe vær slitasje og behov for vedlikehold/Maling.

Takkonstruksjonen er utført som saltak i trekonstruksjon med oppløft mot nord. Innvendige overflater består av plater/panel i himling/undertak. Konstruksjonen fremstår som synlig bæresystem med sperrer bærende på yttervegg og innervegg, noe som var en vanlig utførelsesmetode på opp- føringstidspunktet. Loftet fremstår som enkelt utført uten synlig lekkasjer

Ved visuell befaring fremstår konstruksjonen uten tegn til deformasjoner eller synlige skader. Det anbefales og tillegg isolere loft som et energisparende tiltak.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1977 og 1987. Rammer og karmen i trevirke.

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

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

Vindu i trappegang med knust glass. Eldre kjeller vinduer fra byggeår med utgått levetid. TG 3.

Malt entredør med mindre glass av nyere dato. Karmen i malt trevirke. Dør fyller sin funksjon.

Entre trapp i betong med rekkverk i smjern.

Trappesluse til kjeller i betong. Kjellerlem i trevirke med råteskader. Utskiftning må beregnes.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består hovedsakelig av tapet, malt plater og noe malt panel. Malt plater og panel i himling. Laminat og belegg på gulvflater.

Overflatene er av eldre dato og tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav til moderne standard. Utskiftninger må beregnes.

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag med underliggende gulvbord. Gulv fremstår som stabile ved visuell befaring, og det ble ikke registrert vesentlige skjevheter eller svikt i konstruksjonen. Mindre avvik ble registrert ved bruk av laser (15-20 mm).

Overflater består av laminat og belegg.

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

Pipen har sotluke plassert i kjeller.

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

Alder tilsier at det kan foreligge behov for vedlikehold eller oppgraderinger. Merknad på manglende brannplate på gulv i front av vedovn.

Rom under terreng består av boden, innredet rom og bad. Gulv i betong og vegger tekket med panel.

Fritt eksponert murverk med synlig saltutslag. Hulltagning foretatt i vegg innredet rom. Ingen unormale fuktverdier ble målt.

Kryperom under tilbygget med med kun fritt eksponert murverk. Betongblokker i vegger.

Se for øvrig beskrivelse bad.

Trapp mellom etasjer i malt trevirke med belegg i trinn. Malt rekkverk. Trapp fyller sin funksjon, men har synlig slitasje på overflater.

Plassbygget trapp til kjeller.

Trapp bratt og lite egnet mellom oppholdsrom.

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

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

Det registreres stor bruksslitasje på dørblad og karmen. Utskiftninger må beregnes.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet fremstår med vinylbelegg med oppkant på vegg og våtromsplater på veggflater. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, badekar, opplegg til vaskemaskin og servant på vegg.

Bad er renoveret/etablert i kjeller 2015. Dokumentasjon på utført

Beskrivelse av eiendommen

våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Badekar reduserer vann belastningen på konstruksjonen, noe som er positivt.

Bad har etablert våtromsplater på veggflater. Malt himling. Gulvet er belagt med vinylbelegg. Det er registrert oppkant mot vegg på ca. 5 cm, noe som bidrar til å ivareta vannsikring i rommet. Det er målt tilnærmet flatt gulv med manglende fall mot sluk. Utgangspunkt for høydemåling er ved dørterskel, hvor det er registrert nivå på ca. 2 cm. Fallforholdene tilfredsstillende ikke dagens anbefalinger.

Gulvoverflaten fremstår ellers som hel og uten synlige skader ved visuell kontroll.

Det er registrert plastsluk montert i gulv. Sluket fremstår som tilgjengelig for inspeksjon.

Gulvet er belagt med vinylbelegg, som fungerer som synlig tettesjikt. Belegget er ført opp på vegg med oppkant, noe som bidrar til å ivareta vannsikring i rommet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran eller tilkobling mellom tettesjikt og sluk. Slukets tilstand viser normal bruksslitasje.

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, badekar, opplegg til vaskemaskin og servant på vegg.

Ventilasjon består av ventil, mi vegg.

Bad har vegger mot betong vegger. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert noen unormale fuktverdier i våtsoner på bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet fremstår med en helhetlig og funksjonell innredning bestående av malte profilerte, benkeplate i laminat og benkebeslag i stål. Fliser mellom skaper.

Innredningen har god lagringskapasitet med både skuffer og overskap.

Samlet fremstår kjøkkenet å ha god bruksmessig standard, med normal slitasje og behov for ordinært vedlikehold.

Avtrekk over kokemuligheter ført ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har montert gulvmontert toalett og servant på vegg.

Toalettrom mangler ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i kobber til baderom og kjøkken. Plast og soil avløpsrør. Inntaksledning i stål.

Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje. Tiltak må beregnes når kjøkken og toalettrom oppgraderes.

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

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

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

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

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

Naturlig ventilasjon er en tradisjonell løsning som kan fungere

tilfredsstillende forutsatt at ventiler holdes åpne og det er tilstrekkelig luftbevegelse mellom rom, eksempelvis via luftespalter under dører.

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

Varmepumpe etablert i stue av ukjent alder.

VV tank på 200 liter etablert i kjeller.

Boligen har et sikringskap med manuelle sikringer og hovedsikring med 50 ampere. Anlegget er utført med fordelingskurser som er merket i kursfortegnelse, og det fremstår som ryddig og oversiktlig ved visuell kontroll.

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

Elektrisk anlegg fremstår som funksjonelt, men bør beregnes oppgardert når overflater og kjøkken skiftes. Manuelle sikringer bør beregnes skiftet til automat sikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er antatt etablert på oppfylt løsmasser/kult og steinmasser. Bygningen har kjeller i murverk/åpen konstruksjon mot terreng, og det er ikke etablert tradisjonell drenering rundt bygningen.

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

Bygningen er oppført på grove masser, noe som gir gode naturlige dreneringsforhold og lav risiko for oppsamling av fukt.

Ønskes rom brukt til varig opphold må tiltak beregnes.

TG 2 på grunn av alder og påregnelig oppgraderinger.

Grunnmuren er oppført i betongblokker/betong og fremstår

utvendig pusset. Betongblokker er et vanlig benyttet materiale i beskrevet tidsperiode.

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

Grunnmur i betong vurderes som normalt og funksjonelt utført.

Tomten fremstår med flatt terreng, hvor boligen er plassert i hellende flatt landskap. Det er etablert terreng tilpasninger med opparbeidede gress arealer.

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

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

Vannrør med bra vanntrykk ved funksjonstest.

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

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

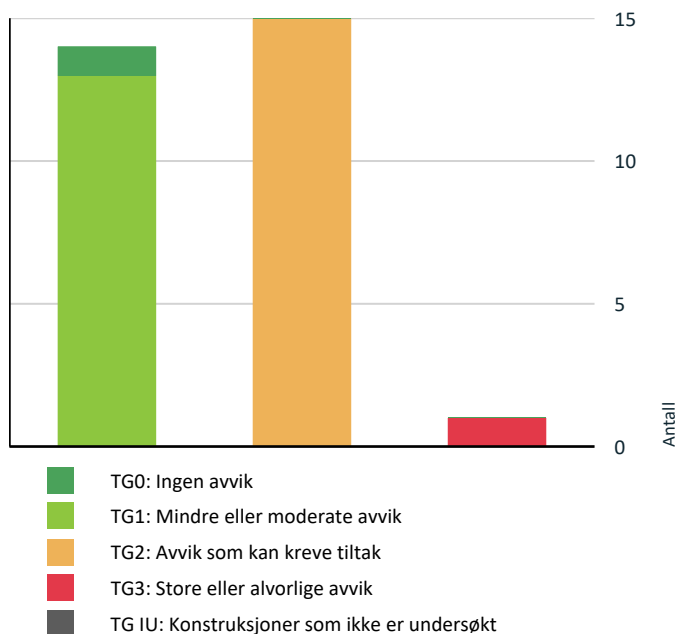
Enebolig

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

Tegninger stemmer ikke med dagens rom.

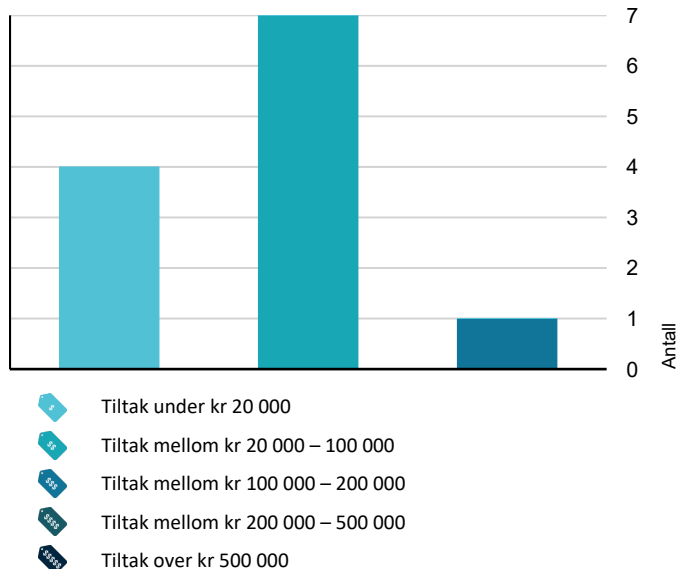
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår 1953

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1970	Tilbygg	Tilbygget soverom 1970
------	---------	------------------------

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

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

Tilbygget del teknet med shingel. Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasjer. Taktekke/betong takstein med utgått levetid. Ukjent alder på takshingel.

Årstall: 1953

Vurdering av avvik:

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

TG 3 pga alder og utgått levetid.

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Takshingel tilbygget del.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner i plast mot sør og lakkert stål mot nord. Takrenner og nedløp må beregnes skiftet når taktekke omlegges.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 pga. utgått levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Takrenner og beslag må beregnes skiftet når taktekke omlegges.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført bindingsverk teknet med liggende bordkledning utvendig skiftet 2020. Bindingsverks konstruksjon i 10 cm tykkelse. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom. Innvendig platet/tapetsert.

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som saltak i trekonstruksjon med oppløft mot nord. Innvendige overflater består av plater/panel i himling/undertak. Konstruksjonen fremstår som synlig bæresystem med sperrer bærende på yttervegg og innervegg, noe som var en vanlig utførelsesmetode på oppføringstidspunktet. Loftet fremstår som enkelt utført uten synlig lekkasjer

Ved visuell befaring fremstår konstruksjonen uten tegn til deformasjoner eller synlige skader. Det anbefales og isolere loft som et energisparende tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Loft bør beregnes isolert som ett energisparende tiltak.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Entre trapp i betong med rekkverk i smijern.
Trappesluse til kjeller i betong. Kjellerlem i trevirke med råteskader.
Utskiftning må beregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Kjellerlem med utgått levetid.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tiltak må beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1977 og 1987.
Rammer og karmen i trevirke.

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

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

Vindu i trappegang med knust glass. Eldre kjeller vinduer fra byggeår med utgått levetid. TG 3.

Årstall: 1977 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Vinduer med utgått levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Utskiftning av eldre isolerglass vinduer må beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt entredør med mindre glass av nyere dato. Karmen i malt trevirke.
Dør fyller sin funksjon.

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består hovedsakelig av tapet, malt plater og noe malt panel. Malt plater og panel i himling. Laminat og belegg på gulvflater.

Overflatene er av eldre dato og tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav til moderne standard. Utskiftninger må beregnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tiltak må beregnes i form av oppgraderinger av overflater stedvis.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag med underliggende gulvbord. Gulv fremstår som stabile ved visuell befaring, og det ble ikke registrert vesentlige skjevheter eller svikt i konstruksjonen. Mindre avvik ble registrert ved bruk av laser (15-20 mm). Overflater består av laminat og belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

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

Pipen har sotluke plassert i kjeller.

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

Alder tilsier at det kan foreligge behov for vedlikehold eller oppgraderinger. Merknad på manglende brannplate på gulv i front av vedovn.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Brannplate mangler i front av vedovn.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Brannplate må beregnes etablert.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng består av boder, innredet rom og bad. Gulv i betong og vegger teknet med panel. Fritt eksponert murverk med synlig saltutslag. Hulltagning foretatt i vegg innredet rom. Ingen unormale fuktverdier ble målt. Kryperom under tilbygget med med kun fritt eksponert murverk. Betongblokker i vegger. Se forøvrig beskrivelse bad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Rom funksjonell til lagring. Ønkes rom brukt til varig opphold bør tiltak beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

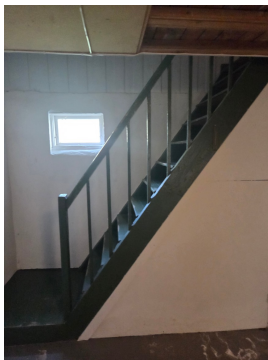


TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom etasjer i malt trevirke med belegg i trinn. Malt rekkverk. Trapp fyller sin funksjon, men har synlig slitasje på overflater. Plassbygget trapp til kjeller. Trapp bratt og lite egnet mellom oppholdsrom.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

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

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

Det registreres stor bruksslitasje på dørbled og karmen. Utskiftninger må beregnes.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dører med høy slitasje

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Utskiftninger må beregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet fremstår med vinylbelegg med oppkant på vegg og våtromsplater på veggflater. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, badekar, opplegg til vaskemaskin og servant på vegg.

Bad er renovert/etablert i kjeller 2015. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Badekar reduserer vann belastningen på konstruksjonen, noe som er positivt.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Bad har etablert våtromsplater på veggflater. Malt himling.

Årstall: 2015

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Det er registrert oppkant mot vegg på ca. 5 cm, noe som bidrar til å ivareta vannsikring i rommet.

Det er målt tilnærmet flatt gulv med manglende fall mot sluk.

Utgangspunkt for høydemåling er ved dørterskel, hvor det er registrert nivå på ca. 2 cm. Fallforholdene tilfredsstillende ikke dagens anbefalinger. Gulvoverflaten fremstår ellers som hel og uten synlige skader ved visuell kontroll.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Ved lekkasje vil vann bli stående på gulv.

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er registrert plastsluk montert i gulv. Sluket fremstår som tilgjengelig for inspeksjon.

Gulvet er belagt med vinylbelegg, som fungerer som synlig tettesjikt. Belegget er ført opp på vegg med oppkant, noe som bidrar til å ivareta vannsikring i rommet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran eller tilkobling mellom tettesjikt og sluk. Slukets tilstand viser normal bruksslitasje.

Årstall: 2015

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, badekar, opplegg til vaskemaskin og servant på vegg.

Årstall: 2015

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av ventil, mi vegg.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bad har vegger mot betong vegger. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert noen unormale fuktverdier i våtsoner på bad.

Årstall: 2015

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet fremstår med en helhetlig og funksjonell innredning bestående av malte profilerte, benkeplate i laminat og benkebeslag i stål. Fliser mellom skaper. Innredningen har god lagringskapasitet med både skuffer og overskap. Samlet fremstår kjøkkenet å ha god bruksmessig standard, med normal slitasje og behov for ordinært vedlikehold.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk over kokemuligheter ført ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom har montert gulvmontert toalett og servant på vegg. Toalettrom mangler ventilasjon.

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 20 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber til baderom og kjøkken. Plast og soil avløpsrør. Inntaksledning i stål.

Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje. Tiltak må beregnes når kjøkken og toalettrom oppgraderes.

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

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

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

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- 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

Beskrivelse

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

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

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

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe etablert i stue av ukjent alder.



! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV tank på 200 liter etablert i kjeller.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt



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.

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

Beskrivelse

Boligen har et sikringskap med manuelle sikringer og hovedsikring med 50 ampere. Anlegget er utført med fordelingskurser som er merket i kursfortegnelse, og det fremstår som ryddig og oversiktlig ved visuell kontroll.

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

Elektrisk anlegg fremstår som funksjonelt, men bør beregnes oppgardert når overflater og kjøkken skiftes. Manuelle sikringer bør beregnes skiftet til automat sikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1954
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Oppgradering utført når bad er etablert i kjeller.
- 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?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja **Tiltak må beregnes når overflater oppgraders.**



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er antatt etablert på oppfylt løsmasser/kult og steinmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

Bygningen er oppført på grove masser, noe som gir gode naturlige dreneringsforhold og lav risiko for oppsamling av fukt. Ønskes rom brukt til varig opphold må tiltak beregnes. TG 2 på grunn av alder og påregnelig oppgraderinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

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

Grunnmur i betong vurderes som normalt og funksjonelt utført.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tomten fremstår med flatt terreng, hvor boligen er plassert i hellende flatt landskap. Det er etablert terreng tilpasninger med opparbeidede gress arealer.

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vannrør med bra vanntrykk ved funksjonstest.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller utført kontroll som bekrefter tilstand på ledningene utover visuell vurdering der dette er tilgjengelig.

Slike installasjoner ligger hovedsakelig skjult i grunnen, og tilstand vurderes derfor i stor grad ut fra alder og funksjon.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Det er likevel registrert enkelte sikkerhetsmessige avvik.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

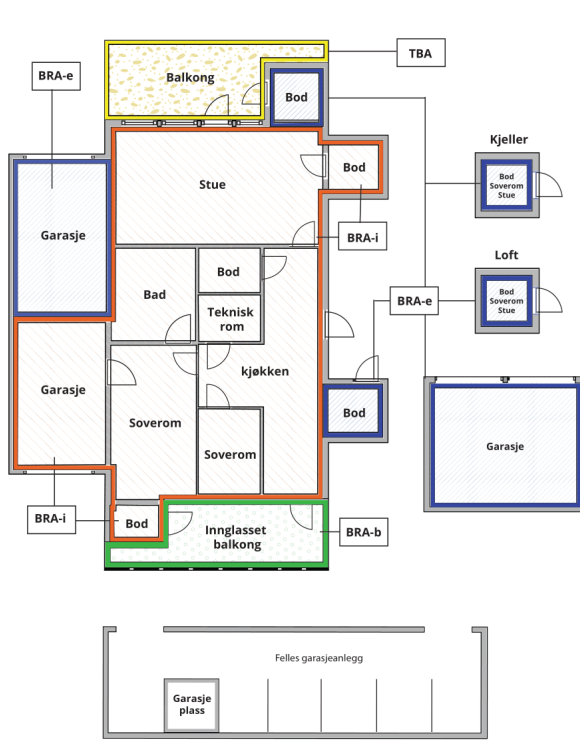
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	80			80	
2.Etasje	39			39	
Kjeller	50			50	
SUM	169				
SUM BRA	169				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/garderoberom, gang, kjøkken, stue, soverom, toalettrom		
2.Etasje	Gang, soverom, soverom 2		
Kjeller	Bad, bod, bod 2, bod 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger stemmer ikke med dagens rom.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	25	90		0	855.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kjellestadbakken 21

Hjemmelshaver

Lassen-Hansen Marius, Hansen Marthine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område avsatt til bolig formål. Dette innebærer at arealet i hovedsak er regulert til bolig, og at det kan være begrensninger knyttet til ny bebyggelse og bruksendringer. Eksisterende bebyggelse anses som lovlig etablert, men tiltak utover dette vil normalt kreve særskilt godkjenning fra kommunen. Det anbefales å kontakte kommunen for nærmere avklaring av reguleringsbestemmelser og eventuelle muligheter for videre utvikling eller endret bruk.

Om tomten

Tomten fremstår som en lett skrånende godt opparbeidet områder med grus og noe plen. Terrenget er flatt. Adkomst og gårdsplass er i hovedsak gruset, og det er etablert oppstillingsmuligheter for kjøretøy på egen grunn. Tomten har varierende grunnforhold med fjell og løsmasser. Samlet sett vurderes tomten som romslig og funksjonell, med gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	
2	08.05.2026	
3	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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