PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

ASVALLVEIEN 4

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Asvallveien 4, 3961 STATHELLE
BAMBLE kommune
gnr. 27, bnr. 224

Sum areal alle bygg: BRA: 264 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 28.07.2026 **Rapportdato:** 04.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3238 **Eiendomsverdi ref nr:** DV1075

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.

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Boligen er oppført i 1979 og fremstår i hovedsak med konstruksjoner og bygningsdeler fra byggeåret, kombinert med enkelte senere oppgraderinger. Badet ble rehabilitert i 2009, og det er fremlagt fakturaer fra utførende fagforetak. Toalett og servant på toalettrommet samt enkelte innvendige dører og laminatgulv på soverom er skiftet i senere tid.

Utvendig fremstår taktekking, trekledning, vinduer, ytterdører, takrenner og beslag med betydelig alder og normalt til økt vedlikeholdsbehov. Taket er tekket med betongtakstein og har sutakplater som undertak. Det er registrert aldersslitasje, begroing og lokale ujevnheter. Ytterveggene har stående trekledning, mens det mot nabo i nord er etablert brannvegg i mur. Trekledning og pussede flater har behov for vedlikehold. Vinduer og ytterdører er i hovedsak eldre og må forventes å ha begrenset gjenværende brukstid.

Innvendig er det registrert eldre overflater i flere rom. Gulvbelegget i stue, entré og kjøkken har betydelig slitasje og lokale skader, mens laminatgulvene på soverommene er nyere og uten bemerkninger. Vegg- og himlingsflater har generell alders- og bruksslitasje. Etasjeskillet består av trebjelkelag med underliggende jerndrager i kjelleren. Det er målt cirka 10 mm høydeavvik i stuen, uten synlige tegn til vesentlig konstruksjonssvikt.

Vaskerommet er fra byggeåret og har eldre gulvbelegg, sluk, våtromstapet og sanitærutstyr. Rommet har passert forventet brukstid, og full rehabilitering må påregnes. Badet fra 2009 fremstår uten vesentlige synlige skader. Det er registrert tilfredsstillende oppkant ved terskel og fall mot sluk. Sanitærutstyr, sluk og synlige overflater fremstår med normal alder og bruksslitasje.

Kjelleren er uinnredet med grusgulv og betongvegger. Det er registrert lokale tegn til fuktpåvirkning, men ikke synlige tegn til omfattende skade eller akutt svikt. Grunnmur og fundamenter er utført i betong på fjelltomt. Dreneringens alder og funksjon er ikke dokumentert, og grunnmursplaten har enkelte mangelfulle avslutninger over terreng.

Vann- og avløpsinstallasjonene består av kobberrør, PEX-rør og avløpsrør i plast. Synlige deler fremstår uten registrerte lekkasjer ved befaringen. Varmtvannsberederen er eldre og har synlige rust- og korrosjonsskader i nedre del, og utskifting bør påregnes. Det elektriske anlegget har hovedsakelig eldre skrusikringer, med egen nyere kurs til badet fra rehabiliteringen i 2009. Utvidet el-kontroll anbefales på grunn av anleggets alder.

Samlet vurderes boligen å ha normalt til betydelig oppgraderings - og vedlikeholdsbehov ut fra alder. De mest vesentlige forholdene er knyttet til vaskerommet, varmtvannsberederen, eldre taktekking, vinduer, ytterdører, kjøkkeninnredning, gulvbelegg og drenering/fuktsikring.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med profilerte betongtakstein og har sutakplater som undertak. Taktekkingens alder er ikke dokumentert, men den fremstår som eldre og kan være fra byggeåret 1979. Det er registrert alders- og værslitasje, misfarging, begroing, mose og lokale ujevnheter/forskyvninger i taksteinene. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall og har generell aldersslitasje. Taknedløpene er ført gjennom kjellerveggene og videre til drens-/overvannsrør. Skorsteinene over tak er pusset og utstyrt med beslag og toppbeskyttelse.

Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte takstoler i tre. Loftet er et kaldt, uinnredet loft med isolasjon over himlingen. Det ble ikke registrert tydelige tegn til aktive lekkasjer, omfattende fuktskader, råte eller vesentlige deformasjoner. Isolasjonen ligger imidlertid stedvis ujevnt og forskjøvet, med åpninger mellom enkelte isolasjonsmatter. Kontrollmulighetene var begrenset i deler av loftet.

Ytterveggene er hovedsakelig oppført som bindingsverk i tre med stående, malt trekledning. Mot nabobygningen i nord er det etablert pusset brannvegg i mur. Fasadene har generell alders- og værslitasje, og brannveggen har stedvis misfarging, mindre riss og ujevnheter i pussjiktet. Det ble ikke registrert synlige tegn til vesentlig konstruksjonssvikt.

Boligen har hovedsakelig eldre trevinduer med isolerglass. Vinduene har slitt og stedvis avskallet overflatebehandling, misfarging og lokale tegn til nedbrytning i treverket. Redusert tetthet og isolasjonsevne må forventes ut fra alder. Ytterdør og terrassedør er også av eldre utførelse og har generell alders-, bruks- og værslitasje, men uten registrert akutt funksjonssvikt.

Ved hovedinngangen er det en utvendig tretrapp med repos og rekkverk på én side. Trappen har værslitasje og mangler håndløper på motsatt side. Terrengtrappen mellom bygningene består av betongtrinn/-heller og har ujevne, forskjøvede og stedvis skadde trinn. Denne trappen mangler rekkverk og håndløper og har behov for utbedring for å gi trygg adkomst.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av eldre gulvbelegg i stue, entré og kjøkken. Belegget har betydelig alders- og bruksslitasje, med misfarging, slitasjemerker og lokale skader, særlig på kjøkkenet og i gjennomgangssoner. På soverommene er det lagt laminat i senere tid, og synlige deler fremstår uten bemerkninger.

Vegger og himlinger består hovedsakelig av malte og tapetserte plateflater, med panel i enkelte rom. Overflatene har generell alders- og bruksslitasje, med stedvis misfarging, skjolder, merker, ujevnheter og enkelte mangelfulle avslutninger ved lister og døråpninger. Det ble ikke registrert tydelige tegn til omfattende fuktskader på tilgjengelige flater.

Etasjeskillet mellom hovedetasjen og kjelleren er utført som trebjelkelag med underliggende jerndrager, opplagt på betonggrunnmuren. Det er målt cirka 10 mm høydeavvik i stuen. Synlige deler av bjelkelag, jerndrager og opplegg fremstår uten tegn til vesentlig nedbøyning, brudd eller akutt konstruksjonssvikt.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygningen er ikke kjent utført med radonsperre eller andre dokumenterte radonforebyggende tiltak. Radonnivået er derfor ukjent og kan bare avklares ved måling.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har element-/murpipe fra kjeller og opp gjennom tak. Det er opplyst at pipe og ildsted er kontrollert og godkjent av feiervesenet. Det ble ikke registrert synlige sprekker eller andre tydelige tegn til svikt i tilgjengelige deler.

Kjelleren er uinnredet og har grusgulv og betongvegger. Det er registrert enkelte mørke partier og fuktmerker langs gulv og nedre deler av veggene, noe som ikke er uvanlig i en råkjeller av denne typen. Det ble ikke registrert synlige tegn til omfattende råteskader eller vesentlig konstruksjonssvikt. Det er satt av fundament til en planlagt innvendig trapp mellom kjeller og stue, men trappen er aldri blitt etablert.

De innvendige dørene er av ulik alder og utførelse. Eldre dører har generell bruksslitasje, med merker, riper og enkelte overflateskader. Noen karmer og listverk har uferdige eller mangelfulle avslutninger. Nyere profilerte dører fremstår uten vesentlige bemerkninger.

Det ble ikke registrert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter i tilgjengelige og kontrollerbare deler av boligen.

Garasjen er integrert i bygningen og har støpt betonggulv, hovedsakelig betongvegger og synlig trebjelkelag med underliggende ståldrager. Overflatene har generell alders- og bruksslitasje, og enkelte platekledde flater og overganger fremstår enkelt eller uferdig utført. Det ble ikke registrert tegn til vesentlig konstruksjonssvikt. Brannskillet mellom garasjen og øvrige deler av bygningen er ikke dokumentert eller kontrollert ved inngrep.

VÅTROM

Gå til side

Vaskerommet er fra byggeåret 1979 og har eldre gulvbelegg med oppbrett, våtromstapet, plastsluk, utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og tørkeskap. Gulvbelegg, sluk og øvrige våtromsløsninger har passert forventet brukstid og fremstår med betydelig alders- og bruksslitasje. Det er målt cirka 8 mm fall fra gulvet ved døren til sluket og cirka 65 mm oppkant ved terskelen. Fallet mot sluket er begrenset, men terskelen gir god sikring mot at vann renner ut i tilstøtende rom.

Det foreligger ingen dokumentasjon på vaskerommets utførelse, tettesjikt eller sluktilslutning. Tilslutningen mellom gulvbelegg og sluk kunne ikke verifiseres som en dokumentert tett løsning. Rommet har naturlig avtrekk via kanal over loft og ut over tak. Hulltaking ble ikke utført fordi rommet grenser mot bad og yttervegg. Overflatemålinger viste ikke forhøyede fuktverdier, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade. På grunn av alder og usikkerhet knyttet til tetthet må full rehabilitering av vaskerommet påregnes.

Badet ble rehabilitert i 2009 av Langesund Rør AS/Bademiljø, og det er fremlagt fakturaer for arbeidene. Badet har flislagte vegger og gulv, elektriske varmekabler, malt himling, plastsluk, dusjkabinett og servantinnredning. Synlige overflater fremstår med normal alders- og bruksslitasje, uten registrerte løse fliser, vesentlige fugeskader, lekkasjer eller tydelige tegn til fuktpåvirkning.

Det er registrert fall mot sluket og målt cirka 20 mm høydeforskjell fra toppen av terskelen til sluket. Membran/mansjett er synlig ført frem til og klemt i sluket. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er cirka 90 mm, som gir tilfredsstillende oppkant. Badet har avtrekk via kanal over loft og ut over tak.

Hulltaking ble ikke utført fordi badet grenser mot yttervegg og vaskerom. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade, misfarging eller unormal lukt på tilgjengelige flater. Badet fremstår samlet sett med tilfredsstillende synlig funksjon, men har nå en alder hvor deler av våtromskonstruksjonen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har eldre innredning med malte, glatte fronter og benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin og frittstående komfyr. Veggflatene består hovedsakelig av tapet/malte flater, med fliser over deler av benke- og oppvasksonen. Gulvet har eldre gulvbelegg.

Innredningen fremstår med betydelig alders- og bruksslitasje. Det er registrert merker, riper, misfarging og slitasje på fronter, benkeplate og sokler. Enkelte fronter og avslutninger fremstår skjeve eller med redusert funksjon. Gulvbelegget har lokale skader og manglende partier langs innredningen.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige lekkasjer fra oppvaskkum, oppvaskmaskin eller tilgjengelige vann- og avløpstilkoblinger ved befaringstidspunktet. Funksjonen til kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr er ikke kontrollert utover visuell observasjon. Skjulte tilkoblinger og konstruksjoner bak innredningen er ikke kontrollert.
Kjøkkenet har eldre kjøkkenventilator plassert over komfyren. Avtrekkskanalen er ført opp i innkassing over overskapene og videre til ventilasjonskanal/utlufting.

Ventilatoren fremstår med betydelig alder og normal bruksslitasje. Funksjon, luftmengde og kanalens innvendige tilstand er ikke kontrollert utover enkel visuell vurdering. Det ble ikke registrert synlige skader på tilgjengelige deler ved befaringstidspunktet.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrommet har eldre gulvbelegg, tapetserte veggflater og malt himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett, vegghengt servant med blandebatteri og overskap med speil. Toalett og servant er opplyst skiftet i senere tid.

Ved visuell kontroll ble det registrert generell alders- og bruksslitasje på gulv-, vegg- og himlingsflatene. Tapetet og gulvbelegget er av eldre utførelse. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer fra toalett, servant, blandebatteri eller tilgjengelige vann- og avløpstilkoblinger ved befaringstidspunktet.

Rommet er et toalettrom og ikke et våtrom. Det er derfor ikke krav om gulvsluk som følge av rommets bruk alene.
Toalettrommet er utstyrt med gulvmontert toalett og vegghengt servant med blandebatteri. Toalett og servant er opplyst skiftet i senere tid.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige lekkasjer fra toalett, servant, blandebatteri eller tilgjengelige vann- og avløpstilkoblinger ved befaringstidspunktet. Sanitærutstyret fremstår med normal bruksslitasje og uten vesentlige

Beskrivelse av eiendommen

funksjonsavvik.
Toalettrommet har avtrekksventil i himlingen. Ventilasjonskanalen er ført videre via loftet og ut over tak.

Ventilasjonen fremstår som naturlig avtrekk. Luftmengde, trekkforhold og kanalens innvendige tilstand er ikke målt eller kontrollert. Det ble ikke registrert synlige fuktmerker, kondensskader eller andre tegn til mangelfull ventilasjon på tilgjengelige overflater ved befaringstidspunktet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningsanlegget består av en kombinasjon av kobberrør og nyere PEX-rør. Synlige rørføringer er hovedsakelig plassert i kjelleren Det er registrert fordelingsrør i kobber med flere PEX-kurser ført videre til boligens tappesteder. Deler av rørene er isolert.

Hovedstoppekran, trykkmåler og øvrige tilgjengelige komponenter er plassert i kjelleren. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige lekkasjer, fuktmerker eller skader på tilgjengelige rør, koblinger og ventiler ved befaringstidspunktet.

Anleggets alder og omfanget av senere utskiftinger er ikke fullt dokumentert. Skjulte rørføringer i vegger, gulv og konstruksjoner er ikke kontrollert.
Avløpsinstallasjonene består hovedsakelig av synlige avløpsrør i plast. Rørføringer er tilgjengelige for kontroll i kjelleren og er ført under trebjelkelaget og videre gjennom grunnmur eller gulvkonstruksjon.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige lekkasjer, fuktmerker eller skader på tilgjengelige avløpsrør, skjøter og oppheng ved befaringstidspunktet. Rørene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og utførelse.

Enkelte rørføringer er montert tett mot bjelkelag og øvrige konstruksjoner. Skjulte avløpsrør i gulv, vegger og grunn er ikke kontrollert. Det er heller ikke foretatt kamerakontroll eller funksjonsprøving av avløpsanlegget.
Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler i alle rom. Luftutskiftingen skjer gjennom ventilene, supplert med avtrekk fra bad, vaskerom, toalettrom og kjøkken.

Ved befaringen ble det ikke registrert synlige tegn til vesentlige ventilasjonsproblemer, som omfattende kondens, fuktmerker eller muggvekst på tilgjengelige overflater. Luftmengder og funksjonen til ventilene er ikke målt.
Det elektriske anlegget har sikringsskap med hovedsakelig eldre skrusikringer, enkelte nyere automatsikringer og digital AMS-måler. Kursfortegnelse er montert på innsiden av skapdøren. Anlegget består av komponenter fra ulike perioder, og deler av installasjonen antas å være fra byggeåret 1979.

I forbindelse med rehabiliteringen av badet i 2009 ble det etablert en egen kurs til badet. Kursen er sikret med nyere automatsikring. Dette vurderes som en senere oppgradering av anlegget.

Kontrollen i tilstandsrapporten er begrenset til en enkel visuell gjennomgang og er ikke en elektrofaglig kontroll. Skjulte ledninger, koblinger, jordingsanlegg, isolasjonsmotstand, belastning og beskyttelse mot elektrisk støt er ikke undersøkt.
Det er registrert røykvarslere/brannvarsling i boligen. Ved befaringstidspunktet ble det ikke registrert synlige skader på tilgjengelige varslere. Funksjon, plassering, antall og eventuell sammenkobling er ikke kontrollert utover visuell observasjon.

Det er ikke opplyst om slokkeutstyrets type, alder eller siste kontroll.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen ligger på fjelltomt med synlig fjell og stedlige løsmasser under deler av bygningen. Kjelleren har gruslagte gulvflater uten støpt gulvplate på store deler av arealet. Det ble ikke registrert tydelige tegn til pågående setningsskader, større terrengbevegelser eller akutt svikt i byggegrunnen. Fundamenteringens detaljerte utførelse er ikke dokumentert.

Grunnmur og fundamenter er utført i støpt betong og antas fundamentert på fjell og faste masser. Det er registrert enkelte mindre riss, overflateavvik, misfarging og lokale fuktmerker i nedre deler av betongveggene. Det ble ikke registrert tegn til vesentlig deformasjon eller konstruksjonssvikt i synlige deler.

Dreneringens alder og utførelse er ikke dokumentert. Det er registrert grunnmursplate/knotteplast langs deler av grunnmuren, med enkelte mangelfulle avslutninger over terreng. Terreng, belegningsstein og vegetasjon ligger stedvis tett inntil grunnmuren. I kjelleren er det registrert enkelte mørke og fuktpåvirkede partier, men ikke større vanninntrenging ved befaringstidspunktet. Dreneringssystemets funksjon og gjenværende brukstid er ukjent.

Tomten er opparbeidet med plen, vegetasjon og gang -/oppholdsarealer. Terrenget er relativt flatt til svakt skrånende. Det ble ikke registrert større terrengbevegelser eller erosjon, men enkelte lokale ujevnheter og slitte partier forekommer. Terrengfallet helt inntil grunnmuren er ikke kontrollert i detalj på alle sider.

Utvendige vann-, avløps-, overvanns- og drensledninger er ført i grunnen. I utvendig kum er det registrert oransje PVC-avløpsrør med stake-/inspeksjonspunkter, antatt fra byggeåret eller samme periode. Det ble ikke registrert synlige brudd, forskyvninger eller oppstuving i tilgjengelige deler. Rørenes innvendige tilstand, tetthet, fall og kapasitet er ikke undersøkt med kamerakontroll eller annen utvidet kontroll.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

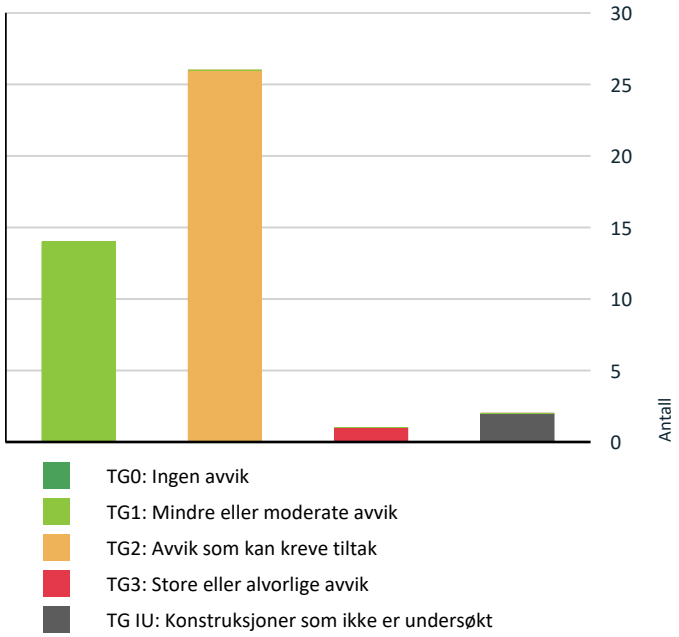
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

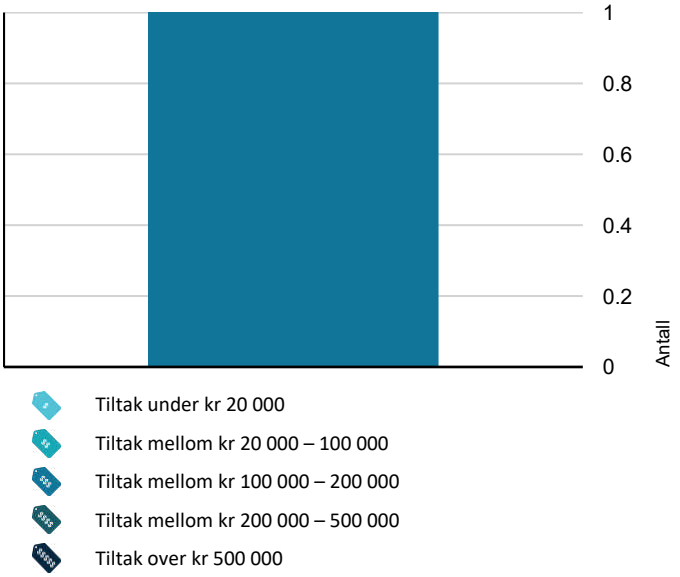
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Etasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Det elektriske anlegget har høy alder og består av komponenter fra ulike perioder. Sikringsskapet har hovedsakelig eldre skrusikringer. Anleggets fullstendige tekniske og sikkerhetsmessige tilstand kan ikke fastslås ved visuell kontroll.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1979

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

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med profilerte betongtakstein. Som undertak er det benyttet sutakplater. Taktekkingens alder er ikke dokumentert, men den fremstår som eldre og kan være fra byggeåret 1979.

Ved visuell kontroll fra bakken ble det registrert tydelig alders- og værslitasje på taksteinene, med misfarging, begroing og moseansamlinger, særlig ved møne, valm og enkelte takflater. Det er også registrert lokale ujevnheter og takstein som fremstår forskjøvet eller med redusert innbyrdes tilpasning.

Taktekking, lekter, sutakplater og beslag er ikke kontrollert fra takflaten eller i sin helhet fra undersiden. Skjulte forhold under taksteinene er derfor ikke kjent. Eldre sutakplater kan over tid få redusert styrke og tetthet som følge av alder, fuktpåvirkning og mangelfull ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Taktekking og undertak har betydelig alder. Det er registrert begroing, aldersslitasje og lokale ujevnheter i taksteinene. Tilstanden til sutakplatene er ikke fullt ut kjent, og konstruksjonen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Taket bør undersøkes nærmere av kvalifisert taktekker. Mose og begroing bør fjernes skånsomt, og skadde eller forskjøvede takstein bør skiftes eller legges på plass. Ved omlegging av taktekkingen bør sutakplater, lekter, sløyfer og beslag kontrolleres og skiftes etter behov. Det må påregnes vedlikehold og mulig utskifting av taktekking og undertak innen overskuelig tid.







TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall og fremstår med alders- og værslitasje. Det er registrert enkelte rustmerker og overflateslitasje på nedløpsrør og skjøter.

Taknedløpene følger ytterveggene og er ført gjennom kjellerveggene. Inne i kjelleren føres rørene ned i grunnen og er opplyst tilkoblet drens -/overvannsrør. Synlige deler av rørføringene fremstår uten registrerte lekkasjer ved befaringstidspunktet. Rørføringer under terreng og systemets videre utløp er ikke kontrollert.

Skorsteinene over tak er pusset og utstyrt med beslag og toppbeskyttelse. Kontrollen er utført fra bakken. Beslag, puss, fuger og tilslutninger mot taktekkingen er derfor ikke kontrollert i detalj.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert alders- og overflateslitasje på enkelte takrenner, nedløpsrør og beslag. Tilstanden til rørføringer under terreng og systemets videre utløp er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak
• Takrenner, nedløp, skjøter og beslag bør vedlikeholdes og kontrolleres jevnlig. Det bør påses at rørføringene er åpne og leder takvannet tilfredsstillende bort fra bygningen. Skorsteinsbeslag og tilslutninger mot taktekkingen bør kontrolleres nærmere ved arbeid eller ferdsel på taket.

Takrenner, nedløp, skjøter og beslag bør vedlikeholdes og kontrolleres jevnlig. Det bør påses at rørføringene er åpne og leder takvannet tilfredsstillende bort fra bygningen. Skorsteinsbeslag og tilslutninger mot taktekkingen bør kontrolleres nærmere ved arbeid eller ferdsel på taket.









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført med prefabrikkerte takstoler av tre. Undertaket består av sutakplater. Loftet er kaldt og ikke innredet, med isolasjon lagt over himlingen mot underliggende boligrom. Det er etablert enkelte gang-/lagringsflater av plater.

Loftet ble kontrollert fra tilgjengelige gangbare områder med håndlykt. Det ble ikke registrert tydelige tegn til aktive lekkasjer, omfattende fuktskader, råte eller vesentlige deformasjoner i de synlige delene av takkonstruksjonen ved befaringstidspunktet.

Det er registrert ujevn og stedvis forskjøvet isolasjon, samt åpne partier mellom enkelte isolasjonsmatter. Dette kan gi redusert isolasjonsevne og økt risiko for varmetap og lokal kondensdannelse. Ventilasjonskanaler og andre installasjoner er ført gjennom loftsrommet. Tetthet og isolering rundt gjennomføringer er ikke kontrollert i detalj.

Kontrollen var begrenset av mørke, lav takhøyde, isolasjon og manglende gangbart underlag i deler av loftet. Skjulte deler av konstruksjonen, undertaket og områdene nær raft og gjennomføringer er derfor ikke fullstendig kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Isolasjonen ligger stedvis ujevnt og er forskjøvet, med åpninger mellom enkelte isolasjonsmatter. Loftet har begrenset tilgjengelighet, og konstruksjonen kunne ikke kontrolleres i sin helhet.

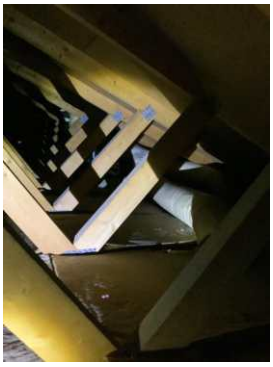
Konsekvens/tiltak
• Isolasjonen bør justeres og kompletteres slik at den ligger sammenhengende og uten åpne skjøter.

Tilstandsrapport

Isolasjonen bør justeres og kompletteres slik at den ligger sammenhengende og uten åpne skjøter. Det bør samtidig kontrolleres at luftingen ved raft og øvrige ventilasjonsåpninger ikke blokkeres. Gjennomføringer i himlingen bør kontrolleres og lufttettes, og ventilasjonskanaler bør være tilstrekkelig isolert for å redusere risikoen for kondens. Loftet bør følges opp med jevnlige kontroller, særlig etter perioder med kraftig nedbør eller snøsmelting.









TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er hovedsakelig oppført som bindingsverkskonstruksjoner av tre, antatt fra byggeåret 1979. Fasadene er i hovedsak kledd med stående, malt trepanel.

Mot nabobygningen i nord er det etablert brannvegg i mur med pusset overflate. Ved visuell kontroll ble det registrert alders- og værslitasje, misfarging og enkelte mindre riss og ujevnheter i pussjiktet. Det er liten avstand mellom bygningene, noe som begrenser tilkomst for kontroll og vedlikehold.

Det ble ikke registrert tydelige tegn til større deformasjoner eller akutt konstruksjonssvikt i synlige deler av veggene. Veggenes skjulte oppbygning, isolasjon, vindsperre og tilslutninger mot brannveggen er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Trekledning og pussede overflater har generell alders- og værslitasje. Brannveggen mot nabo i nord har stedvis misfarging, ujevnheter og mindre riss i pussjiktet. Tilkomsten mellom bygningene er begrenset.

Konsekvens/tiltak

• Trekledning bør rengjøres og overflatebehandles, og svekkede bord bør skiftes etter behov. Riss og skader i puss på brannveggen bør repareres med egnet materiale. Overganger og tilslutninger mot tak, grunnmur og trekonstruksjoner bør kontrolleres og holdes ved like.

Det er registrert alders- og værslitasje på trekledningen, med stedvis misfarging, begroing og slitt overflatebehandling. Brannveggen i mur mot nabobygningen i nord har ujevnheter, misfarging og enkelte mindre riss i pussjiktet. Tilkomsten mellom bygningene er begrenset, og deler av veggflaten og tilslutningene mot tak, grunnmur og trekonstruksjoner kunne derfor ikke kontrolleres i detalj.

Tilstandsgrad er satt på grunn av alder, vedlikeholdsbehov, lokale riss og begrensede kontrollmuligheter. Det ble ikke registrert synlige tegn til vesentlig konstruksjonssvikt eller forhold som tyder på at brannveggens funksjon er betydelig svekket ved befaringstidspunktet. Skjulte deler av veggkonstruksjonene er ikke kontrollert.



Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak trevinduer med isolerglass, antatt fra byggeåret 1979. Flere av vinduene er utført som topphengslede eller sidehengslede åpningsvinduer. Det er også montert utvendige trelemmer/skodder ved flere vinduer.

Ved visuell kontroll ble det registrert generell alders- og værslitasje på vindusrammer, karmer, glasslister og utvendige omramminger. Overflatebehandlingen er stedvis slitt og avskallet, med misfarging og lokale sprekker i treverket. Enkelte vinduer fremstår med redusert vedlikehold og begynnende nedbrytning i nedre deler av rammer og karmer.

Vinduene har oppnådd høy alder, og det må forventes redusert tetthet, isolasjonsevne og funksjon sammenlignet med nyere vinduer. Punktering av isolerglass kan ikke alltid avdekkes ved en enkelt befaring og kan forekomme som følge av alder. Alle åpningsfunksjoner, beslag og tetningslister er ikke funksjonsprøvd i detalj.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

• Vinduene har betydelig alder og generell alders- og værslitasje. Det er registrert slitt og stedvis avskallet overflatebehandling, misfarging og lokale tegn til nedbrytning i treverket. Det må forventes redusert tetthet og isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

• Vinduene bør vedlikeholdes med rengjøring, skraping og ny overflatebehandling. Skadde deler av rammer, karmer og glasslister bør repareres eller skiftes. Tetningslister, beslag og åpningsfunksjoner bør kontrolleres og justeres. På grunn av alder og tilstand bør det påregnes utskifting av enkelte eller flere vinduer innen overskuelig tid.

Tilstandsgraden er satt på grunn av vinduenes alder, synlig værslitasje, slitt overflatebehandling og lokale tegn til nedbrytning i treverket. Vinduene vurderes å ha begrenset gjenværende brukstid, selv om de fortsatt kan ha tilfredsstillende funksjon ved befaringstidspunktet. Det er ikke registrert forhold som tilsier umiddelbar svikt, men vedlikehold og gradvis utskifting må påregnes.







Tilstandsrapport





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malt ytterdør i tre med glassfelt ved hovedinngangen. I tillegg er det terrassedør/balkongdør i tre med isolerglass. Dørenes alder er ikke dokumentert, men de fremstår som eldre og antas å være fra byggeåret eller en tidlig periode etter dette.

Ved visuell kontroll ble det registrert generell alders- og bruksslitasje på dørblad, karmer, terskler og utvendig overflatebehandling. Terrassedøren har værslitasje og slitt overflatebehandling, særlig i nedre deler og ved terskel. Hovedinngangsdøren fremstår også med eldre utførelse og redusert isolasjonsevne sammenlignet med nyere ytterdører.

Det ble ikke registrert synlige større skader eller tegn til akutt funksjonssvikt ved befaringstidspunktet. Tetthet, beslag, låser og lukkefunksjon er kontrollert i begrenset omfang.

Vurdering av avvik:

• Ytterdørene har betydelig alder og generell alders-, bruks- og værslitasje. Overflatebehandlingen er stedvis slitt, og det må forventes redusert tetthet og isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

• Dørblad, karmer, terskler, beslag og tetningslister bør kontrolleres og vedlikeholdes. Slitte overflater bør rengjøres, skrapes og overflatebehandles. Skadde eller svekkede deler bør repareres eller skiftes. På grunn av alder og tilstand bør utskifting av én eller flere ytterdører påregnes innen overskuelig tid.

Tilstandsgraden er satt på grunn av dørenes alder, synlig vær- og bruksslitasje, slitt overflatebehandling og forventet redusert tetthet og isolasjonsevne. Det ble ikke registrert forhold som tilsier umiddelbar utskifting, men vedlikeholdsbehov og gradvis utskifting må påregnes.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Ved hovedinngangen er det etablert en utvendig tretrapp med repos og fem trinn. Trappen har åpne opptrinn og rekkverk/håndløper på én side. Treverket fremstår med tydelig alders- og værslitasje, uttørking, misfarging og slitt overflatebehandling. Trinnene er relativt åpne, og trappen mangler håndløper på motsatt side.

Mellom bygningene er det etablert en terrengtrapp av prefabrikkerte betongtrinn/-heller. Trappen fremstår ujevnt oppbygd, med forskjøvede, skjeve og stedvis sprukne trinn. Det er registrert løse masser, vegetasjon og bygningsrester langs trappeløpet. Trappen mangler rekkverk og håndløper.

Vurdering av avvik:

• Tretrappen har betydelig værslitasje og mangler håndløper på én side. Åpne opptrinn og slitte trinn gir redusert sikkerhet.

Betongtrappen har ujevne høyder og inntrinn, forskjøvede og skadde trinn samt manglende rekkverk/håndløper. Utførelsen gir økt risiko for snubling og fall.

Konsekvens/tiltak

• Tretrappen bør undersøkes med hensyn til styrke, innfesting og eventuell råteskade. Slitte eller svekkede deler bør repareres eller skiftes, og trappen bør overflatebehandles. Det bør monteres forskriftsmessig håndløper/rekkverk der fallhøyde og trappens utforming tilsier dette.

Betongtrappen bør bygges om eller rettes opp slik at trinnene blir stabile og får jevn trinnhøyde og inntrinn. Løse og skadde trinn bør fjernes eller skiftes, og underlaget må stabiliseres. Vegetasjon, løse masser og bygningsrester bør fjernes. Det bør etableres rekkverk og håndløper for sikker bruk.

Tilstandsgraden er satt på grunn av betydelig slitasje og mangler ved begge trappene. Betongtrappen har ujevne, forskjøvede og skadde trinn uten rekkverk eller håndløper, noe som medfører en tydelig sikkerhetsrisiko. Tretrappen har værslitasje, åpne opptrinn og manglende håndløper på én side. Utbedring bør gjennomføres for å oppnå trygg og stabil adkomst.

Tilstandsrapport









INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflatene består hovedsakelig av eldre gulvbelegg i stue, entré og kjøkken. På soverommene er det lagt laminat i senere tid.

Gulvbelegget fremstår med betydelig alders- og bruksslitasje. Det er registrert misfarging, slitasjemerker, skjøter og lokale skader med opprevet eller manglende belegg, særlig på kjøkkenet og langs innredning og gjennomgangssoner. Overflatene fremstår stedvis ujevne og med redusert estetisk og bruksmessig kvalitet.
Laminatgulvene på soverommene fremstår uten bemerkninger på synlige og tilgjengelige deler ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Gulvbelegget i stue, entré og kjøkken har betydelig slitasje, misfarging og lokale skader. Enkelte partier har revner eller manglende overflate, og gulvene har overskredet normal vedlikeholdsperiode.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes utskifting av gulvbelegget i stue, entré og kjøkken. Ved utskifting bør undergulvet kontrolleres med hensyn til planhet, fasthet og eventuelle fukt- eller slitasjeskader. Laminatgulvene på soverommene bør vedlikeholdes og skiftes etter behov.

Tilstandsgraden er satt på grunn av gulvbeleggets høye alder, omfattende bruksslitasje, misfarging og lokale skader. Gulvoverflatene har redusert funksjon og estetisk kvalitet, og utskifting må påregnes. Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen, og tilstanden til undergulvet er derfor ikke kjent.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger består hovedsakelig av malte og tapetserte plateflater samt panelte vegger i enkelte rom. Himlingene består i hovedsak av malte plateflater.

Ved visuell kontroll ble det registrert generell alders- og bruksslitasje på vegg- og himlingsflatene. Det forekommer stedvis misfarging, skjolder, mindre merker og ujevnheter i overflatene. Enkelte vegger har eldre tapet og overflatebehandling med behov for kosmetisk oppgradering. Det er også registrert lokale glipper og ujevne avslutninger ved enkelte overganger, lister og døråpninger.

Det ble ikke registrert tydelige tegn til omfattende fuktskader eller vesentlig konstruksjonssvikt i de synlige og tilgjengelige flatene ved befaringstidspunktet. Deler av overflatene var tildekket av møbler og lagrede gjenstander og kunne derfor ikke kontrolleres fullt ut.

Vurdering av avvik:

• Vegg- og himlingsflatene har generell alders- og bruksslitasje, med stedvis misfarging, skjolder, merker og ujevne overganger. Overflatene har behov for kosmetisk vedlikehold og oppgradering.

Konsekvens/tiltak

• Vegger og himlinger bør rengjøres, sparkles, utbedres og overflatebehandles etter behov. Eldre eller skadde tapet- og plateflater bør skiftes eller rehabiliteres. Ved oppussing bør underliggende konstruksjoner kontrolleres dersom det avdekkes tegn til fukt, sprekker eller andre skjulte skader.

Tilstandsgraden er satt på grunn av overflatenes alder, generell bruksslitasje, misfarging, skjolder og lokale ujevnheter. Forholdene vurderes hovedsakelig som estetiske og vedlikeholdsmessige. Det ble ikke registrert synlige forhold som tilsier akutt utbedringsbehov.

Tilstandsrapport







TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet mellom hovedetasjen og kjelleren er utført som trebjelkelag. Bjelkelaget har underliggende bæring av jerndrager i kjelleren. Jerndrageren er opplagt på betonggrunnmuren og inngår som en del av bygningens bærende konstruksjon.

Det ble gjennomført stikkprøvemessig kontroll av gulvets planhet i stuen. Det ble registrert et høydeavvik på cirka 10 mm innenfor målt område. Målingen er utført på tilgjengelige gulvflater og er ikke en fullstendig nivellering av hele etasjen.

Synlige deler av trebjelkelaget, jerndrageren og oppleggene mot grunnmuren er kontrollert fra tilgjengelige områder i kjelleren. Det ble ikke registrert tydelige tegn til vesentlig nedbøyning, brudd eller akutt svikt i de synlige delene ved befaringstidspunktet. Konstruksjoner som er skjult bak himlinger, gulv og øvrige overflater, er ikke kontrollert.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen. Bygningen er oppført i 1979 og er ikke kjent utført med radonsperre eller andre dokumenterte radonforebyggende tiltak mot grunnen.

Radonnivået i boligen er derfor ukjent. Radonforekomst kan variere betydelig mellom nærliggende eiendommer og kan ikke vurderes sikkert uten måling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre langtidsmåling av radon i fyringssesongen. Dersom måleresultatet viser forhøyede verdier, bør behovet for radonreduserende tiltak vurderes nærmere.

Tilstandsgraden er satt fordi radonnivået ikke er dokumentert gjennom måling, og fordi bygningen ikke er kjent utført med radonsperre. Dette innebærer ikke at det nødvendigvis foreligger forhøyede radonverdier, men forholdet må avklares ved måling.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har element-/murpipe som er ført fra kjelleren og opp gjennom hovedetasjen og taket. Skorsteinen er pusset og malt i hovedetasjen. I kjelleren er deler av pipeløpet synlig med pusset/ubehandlet overflate og sotluke.

Det er opplyst at pipe og ildsted er kontrollert og godkjent av feiervesenet. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tydelige sprekker, skader eller andre forhold som indikerer svikt i de synlige og tilgjengelige delene av pipen.

Kontrollen i tilstandsrapporten er begrenset til synlige overflater og erstatter ikke brannforebyggende tilsyn eller kontroll utført av feiervesenet.



Tilstandsrapport











TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren er uinnredet og har gruslagte gulvflater samt støpte betongvegger. Etasjeskillet mot hovedetasjen består av trebjelkelag med synlige deler av underliggende konstruksjon. Rommet benyttes som råkjeller/lager og er ikke innredet for varig opphold.

Ved visuell kontroll ble det registrert enkelte mørke partier og fuktmerker langs gulv og nedre deler av vegger. I en uinnredet kjeller med grusgulv og betongvegger må det generelt forventes noe fuktbelastning fra grunnen og gjennom konstruksjoner mot terreng. Det ble ikke registrert synlige tegn til omfattende råteskader eller vesentlig konstruksjonssvikt i tilgjengelige deler ved befaringstidspunktet.

Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige flater. Grunnens oppbygning, eventuell fuktsperre under grusgulvet, utvendig fuktsikring og dreneringens funksjon er ikke kontrollert fra innsiden.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert fuktpåvirkning og mørke partier langs enkelte gulv- og veggsoner. Kjelleren har grusgulv uten dokumentert fuktsperre, og konstruksjonene må forventes å være utsatt for fukt fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

• Kjelleren bør fortsatt benyttes som uinnredet råkjeller/lager. Det bør opprettholdes god ventilasjon og lagrede gjenstander bør holdes opp fra gulvet og med avstand til yttervegger. Ved ønske om innredning må det først gjennomføres nærmere vurdering av fuktforhold, drenering, utvendig fuktsikring og gulvkonstruksjon. Organiske materialer bør ikke monteres direkte mot gulv eller vegger uten dokumentert fuktsikker løsning.

Tilstandsgraden er satt på grunn av fuktbelastning i kjeller, grusgulv uten dokumentert fuktsperre og konstruksjonenes alder. Forholdene er ikke uvanlige for en uinnredet kjeller fra byggeperioden, men rommet har begrenset egnethet for fuktfølsom lagring eller innredning uten ytterligere tiltak.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er satt av fundament til innvendig trapp i kjeller opp til stue, men boligen har aldri etablert innvendig trapp.

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har innvendige dører av ulik alder og utførelse. Det er registrert eldre finerte/glatte tredører, enkelte dører med glassfelt samt nyere malte profilerte dører. Dørkarmer og listverk er også av varierende alder og utførelse.

Ved visuell kontroll ble det registrert generell alders- og bruksslitasje på de eldre dørene, med merker, riper og stedvis skader i overflatene. Enkelte karmer og listverk fremstår uferdige eller med mangelfulle avslutninger. De nyere profilerte dørene fremstår med normal bruksslitasje og uten vesentlige bemerkninger på synlige deler.

Dørenes lukke- og låsefunksjon er kontrollert stikkprøvemessig. Det ble ikke registrert forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Enkelte eldre dørblad har synlig bruksslitasje, riper og overflateskader. Det er også registrert stedvis manglende eller uferdig listverk og avslutninger rundt enkelte døråpninger.

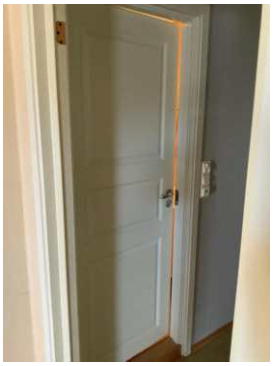
Konsekvens/tiltak

• Eldre og skadde dørblad bør overflatebehandles, repareres eller skiftes etter behov. Karmer, gerikter og øvrige avslutninger bør ferdigstilles og justeres. Beslag, hengsler og låskasser bør vedlikeholdes og justeres dersom funksjonen blir redusert.

Tilstandsgraden er satt på grunn av alders- og bruksslitasje på enkelte eldre innvendige dører samt mangelfulle eller uferdige avslutninger rundt enkelte døråpninger. Forholdene vurderes hovedsakelig som vedlikeholds- og bruksmessige. Nyere dører er ikke tillagt vesentlig betydning ved fastsettelse av tilstandsgrad.









TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke registrert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter i tilgjengelige og kontrollerbare deler av boligen ved befaringstidspunktet.

Kontrollen er begrenset til visuelle observasjoner. Skjulte konstruksjoner, lukkede hulrom og områder med begrenset tilkomst er ikke kontrollert.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garasjen er integrert i bygningen og har støpt betonggulv og hovedsakelig støpte betongvegger. Himlingen består av synlig trebjelkelag og bord-/platekledning, med underliggende ståldrager. Enkelte veggflater er kledd med plater. Det er etablert ventilasjonsåpninger i ytterveggene.

Ved visuell kontroll ble det registrert generell alders- og bruksslitasje på gulv, vegger og himling. Treverket i himlingen fremstår stedvis misfarget og med rester av eldre overflatebehandling. Platekledningen har en enkel utførelse, og enkelte overganger og avslutninger fremstår uferdige. Det ble ikke registrert tydelige tegn til vesentlig konstruksjonssvikt i synlige deler ved befaringstidspunktet.

Garasjen var i bruk til parkering og lagring, og deler av gulv- og veggflatene var derfor ikke fullt tilgjengelige for kontroll. Brannskillet mellom garasjen og øvrige deler av bygningen, herunder platekledning, skjøter, gjennomføringer og dørforbindelser, er ikke dokumentert eller kontrollert ved inngrep.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert alders- og bruksslitasje samt enkelte uferdige overganger og avslutninger på platekledde flater. Dokumentasjon på brannskillende utførelse mellom garasjen og øvrige deler av bygningen foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
• Skadde og uferdige overflater bør vedlikeholdes og ferdigstilles. Platekledning, skjøter, gjennomføringer og eventuelle dører mot tilstøtende rom bør kontrolleres med hensyn til brann- og røyktetthet. Eventuelle åpninger eller mangelfulle avslutninger bør tettes med dokumenterte, egnede løsninger. Ventilasjonsåpningene bør holdes åpne og rengjøres ved behov.

Tilstandsgraden er satt på grunn av konstruksjonenes alder, generell slitasje, uferdige overganger og manglende dokumentasjon på brannskillende utførelse. Det ble ikke registrert synlige tegn til akutt konstruksjonssvikt, men brannskillet kan ikke verifiseres uten nærmere kontroll eller dokumentasjon.





VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret 1979. Rommet har eldre gulvbelegg med oppbrett mot veggene, malte plate-/veggflater og malt himling. Det er montert gulvsluk, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Rommet benyttes også til plassering av teknisk utstyr og lagring.

Gulvbelegget fremstår med betydelig alder og bruksslitasje. Det er registrert misfarging, overflateslitasje og lokale merker/skader. Sluk og tilslutningen mellom gulvbelegg og sluk er av eldre utførelse. Tettesjiktets oppbygning, utførelse og gjenværende funksjon er ikke dokumentert og kan ikke verifiseres ved visuell kontroll.

Fallforholdene er kontrollert stikkprøvemessig. Det er målt cirka 8 mm høydeforskjell fra gulvet ved døråpningen til sluket. Høydeforskjellen fra gulvet ved døren til toppen av terskelen er cirka 65 mm. Det er dermed fall mot sluket og tilfredsstillende oppkant ved døråpningen, men det målte fallet er begrenset. Lokale fallforhold og eventuelle motfall er ikke kartlagt i sin helhet.

Veggflatene fremstår ikke som utført med et moderne, dokumentert våtromssystem. Rommet har høy alder og tilfredsstiller ikke dagens forventede standard for våtrom.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Vaskerommet er fra byggeåret 1979 og har oppnådd høy alder. Gulvbelegg, sluk og tilslutningen mellom belegg og sluk har passert forventet brukstid. Det er registrert betydelig alders- og bruksslitasje på gulvbelegget, med misfarging, overflateslitasje og lokale merker/skader.

Tettesjiktets oppbygning og tilstand er ikke dokumentert og kan ikke verifiseres ved visuell kontroll. Veggene er ikke utført med et moderne, dokumentert våtromssystem. Det er målt cirka 8 mm høydeforskjell fra gulvet ved døråpningen til sluket. Fallet mot sluket er begrenset, selv om terskelen har cirka 65 mm oppkant mot tilstøtende rom.

• Full rehabilitering av vaskerommet må påregnes. Ved rehabilitering bør gulvbelegg, sluk, tettesjikt, fallforhold, veggoverflater, rørgjennomføringer og overganger bygges opp som en samlet og dokumentert våtromsløsning.

Inntil rehabilitering gjennomføres, bør vannbelastningen begrenses. Gulvsluket bør holdes rent og tilgjengelig, og vanninstallasjoner, tilkoblinger og gulvoverflater bør kontrolleres jevnlig for lekkasjer eller videre skadeutvikling.

Tilstandsgraden er satt på grunn av at vaskerommet er fra byggeåret 1979, og at gulvbelegg, sluk, tettesjikt og tilslutninger har passert forventet brukstid. Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets oppbygning eller tettesjiktets gjenværende funksjon.

Det er målt cirka 8 mm fall fra gulvet ved døråpningen til sluket og cirka 65 mm oppkant ved terskelen. Oppkanten begrenser risikoen for at lekkasjevann renner ut i tilstøtende rom, men oppveier ikke våtrommets høye alder, slitasjen på gulvbelegget og usikkerheten knyttet til tettheten. Rehabilitering må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av vaskerommet. Det er ikke fremlagt fakturaer, arbeidsbeskrivelse, bilder fra utførelsen, produktdokumentasjon eller dokumentasjon på sluk, tettesjikt og rørgjennomføringer.

Våtrommets oppbygning og utførelse kan derfor ikke verifiseres utover det som er synlig ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

• Vaskerommet er fra byggeåret 1979 og har oppnådd høy alder. Gulvbelegg, sluk og tilslutningen mellom belegg og sluk har passert forventet brukstid. Det er registrert betydelig alders- og bruksslitasje på gulvbelegget, med misfarging, overflateslitasje og lokale merker/skader.

Tettesjiktets oppbygning og tilstand er ikke dokumentert og kan ikke verifiseres ved visuell kontroll. Veggene er ikke utført med et moderne, dokumentert våtromssystem. Det er målt cirka 8 mm høydeforskjell fra gulvet ved døråpningen til sluket. Fallet mot sluket er begrenset, selv om terskelen har cirka 65 mm oppkant mot tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

• Eventuell tilgjengelig dokumentasjon bør ettersøkes og oppbevares sammen med boligens øvrige dokumentasjon. Siden vaskerommet er fra byggeåret 1979 og har passert forventet brukstid, må full rehabilitering påregnes. Ved rehabilitering bør arbeidene utføres av kvalifiserte foretak og dokumenteres.

• Full rehabilitering av vaskerommet må påregnes. Ved rehabilitering bør gulvbelegg, sluk, tettesjikt, fallforhold, veggoverflater, rørgjennomføringer og overganger bygges opp som en samlet og dokumentert våtromsløsning.

Inntil rehabilitering gjennomføres, bør vannbelastningen begrenses. Gulvsluket bør holdes rent og tilgjengelig, og vanninstallasjoner, tilkoblinger og gulvoverflater bør kontrolleres jevnlig for lekkasjer eller videre skadeutvikling.

Eventuell tilgjengelig dokumentasjon bør ettersøkes og oppbevares sammen med boligens øvrige dokumentasjon. Siden vaskerommet er fra byggeåret 1979 og har passert forventet brukstid, må full rehabilitering påregnes. Ved rehabilitering bør arbeidene utføres av kvalifiserte foretak og dokumenteres.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har våtromstapet på veggene og malt himling. Overflatene er av eldre utførelse og fremstår med generell alders- og bruksslitasje. Det er registrert enkelte merker, misfarging og lokale ujevnheter i våtromstapeten.

Våtromstapet fungerer som veggenes vannavvisende overflate, men utførelsen er gammel og det foreligger ikke dokumentasjon på underlag, skjøter, liming eller tetthet rundt gjennomføringer og avslutninger. Rommet benyttes som vaskerom og er ikke utsatt for direkte dusjbelastning.

Det ble ikke registrert tydelige tegn til omfattende fuktskader i synlige og tilgjengelige deler av vegger eller himling ved befaringstidspunktet.

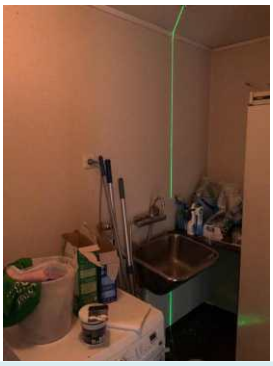
Vurdering av avvik:

• Våtromstapeten har høy alder og generell slitasje. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen eller gjenværende tetthet.

Konsekvens/tiltak

• Våtromstapeten bør følges opp for åpne skjøter, løsninger, sprekker og skader. Ved rehabilitering av vaskerommet bør veggene bygges opp med en dokumentert, vannbestandig våtromsløsning. Himlingen bør vedlikeholdes og overflatebehandles etter behov.

Tilstandsgraden er satt på grunn av våtromstapetens alder, slitasje og manglende dokumentasjon på utførelse og tetthet. Det ble ikke registrert synlige tegn til omfattende fuktskade, men overflatene har begrenset gjenværende brukstid.



ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Vaskerommet har eldre gulvbelegg fra byggeåret 1979, med oppbrett mot veggene. Gulvbelegget fungerer som rommets synlige tettesjikt.

Det er registrert betydelig alders- og bruksslitasje, med misfarging, overflateslitasje og lokale merker/skader. Gulvbelegget og tilslutningen mot sluket har høy alder, og gjenværende tetthet kan ikke dokumenteres eller verifiseres ved visuell kontroll.

Det er målt cirka 8 mm høydeforskjell fra gulvet ved døråpningen til sluket. Høydeforskjellen fra gulvet ved døren til toppen av terskelen er cirka 65 mm. Det er fall mot sluket, men fallet er begrenset. Lokale fallforhold og eventuelle motfall er ikke kartlagt i sin helhet.

Vurdering av avvik:

• Gulvbelegget er fra byggeåret og har passert forventet brukstid. Det er registrert slitasje, misfarging og lokale skader. Tilslutningen mellom belegg og sluk er av eldre utførelse, og tettheten er usikker. Det målte fallet mot sluket er begrenset.

Konsekvens/tiltak

• Full rehabilitering av gulvet må påregnes. Ved rehabilitering bør gulvbelegg, sluk, tettesjikt, fallforhold, overganger og rørgjennomføringer bygges opp som en samlet og dokumentert våtromsløsning. Inntil rehabilitering bør sluket holdes rent og tilgjengelig, og gulvbelegget følges opp for videre skadeutvikling.

Tilstandsgraden er satt på grunn av gulvbeleggets høye alder, synlige slitasje og lokale skader, samt usikkerhet knyttet til tettesjiktets og sluktilslutningens gjenværende funksjon. Det er målt cirka 8 mm fall mot sluket og cirka 65 mm oppkant ved terskelen. Oppkanten begrenser risikoen for at vann renner ut i tilstøtende rom, men oppveier ikke gulvets alder og begrensede gjenværende brukstid.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vaskerommet har eldre gulvbelegg som fungerer som rommets synlige vanntette sjikt. Gulvbelegget er ført med oppbrett mot veggene og tilsluttet et eldre plastsluk.

Ved kontroll av sluket ble det registrert eldre utførelse. Slukristen var demontert ved befaringen. Tilslutningen mellom gulvbelegg og sluk kunne ikke verifiseres som en dokumentert, klemt eller på annen måte sikker tilslutning. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran, slukløsning eller utførelse av overgangen mellom belegg og sluk.

Gulvbelegget og sluket er fra byggeåret 1979 og har passert forventet brukstid. Gjenværende tetthet og funksjon kan ikke fastslås ved visuell kontroll alene.

Vurdering av avvik:

• Gulvbelegg, sluk og tilslutningen mellom belegg og sluk har høy alder og mangler dokumentert utførelse. Det er usikkerhet knyttet til om overgangen mellom gulvbelegget og sluket er varig tett. Slukristen er skadet/mangler intakt utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Full rehabilitering av gulv, sluk og tettesjikt må påregnes. Ved rehabilitering bør sluket skiftes, og nytt vanntett sjikt etableres med dokumentert og forskriftsmessig tilslutning til sluket. Inntil rehabilitering bør sluket holdes rent og tilgjengelig, og gulvbelegget samt området rundt sluket følges opp for tegn til lekkasje eller videre skade.

Tilstandsgraden er satt på grunn av høy alder, manglende dokumentasjon og usikker tilslutning mellom gulvbelegg og sluk. Selv om det ikke ble registrert synlig lekkasje ved befaringstidspunktet, kan tettheten ikke verifiseres, og konstruksjonen vurderes å ha begrenset gjenværende brukstid.



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er utstyrt med utslagsvask i rustfritt stål med veggmontert blandebatteri, opplegg for vaskemaskin og tørkeskap. Rommet benyttes også til generell lagring.

Sanitærutstyret og tørkeskapet er av eldre utførelse. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige lekkasjer fra blandebatteri, utslagsvask, avløpstilkobling eller opplegg for vaskemaskin ved befaringstidspunktet. Tørkeskapets funksjon og elektriske tilkobling er ikke kontrollert utover visuell observasjon.

Vurdering av avvik:

• Sanitærutstyr, tilkoblinger og tørkeskap har høy alder og må forventes å ha begrenset gjenværende brukstid. Det foreligger ikke dokumentasjon på installasjonene eller senere utskiftinger.

Konsekvens/tiltak

• Sanitærutstyr, blandebatteri, avløpstilkoblinger og opplegg for vaskemaskin bør kontrolleres jevnlig for lekkasjer og funksjon. Tørkeskapet bør kontrolleres med hensyn til funksjon, elektrisk tilkobling og ventilasjon. Utskifting bør påregnes i forbindelse med rehabilitering av vaskerommet.

Tilstandsgraden er satt på grunn av sanitærutstyrets og tørkeskapets alder samt manglende dokumentasjon på installasjonene. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller akutt funksjonssvikt ved befaringstidspunktet, men installasjonene vurderes å ha begrenset gjenværende brukstid.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerommet har naturlig avtrekksventil i himlingen.
Ventilasjonskanalen er ført opp gjennom loftet og videre ut over tak.

Ved befaringen ble det ikke registrert mekanisk avtrekksvifte. Ventilasjonen er derfor avhengig av naturlig luftbevegelse og tilstrekkelig tilluft til rommet. Kanalens innvendige tilstand, tetthet og kapasitet er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Vaskerommet har kun naturlig avtrekk. For et eldre vaskerom kan dette være opprinnelig løsning, men ventilasjonen kan ha begrenset kapasitet sammenlignet med mekanisk avtrekk. Funksjonen er ikke dokumentert eller målt.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonskanalen bør holdes åpen og rengjøres ved behov. Det bør sikres tilstrekkelig tilluft til rommet. Ved rehabilitering av vaskerommet anbefales det å etablere mekanisk avtrekk ført til det fri.

Tilstandsgraden er satt på grunn av at rommet har naturlig avtrekk uten dokumentert kapasitet. Kanalen er ført via loftet og ut over tak, men funksjon og luftmengde er ikke kontrollert. Løsningen kan fungere tilfredsstillende ved gode trekkforhold, men gir mindre sikker fukttransport enn mekanisk ventilasjon.

ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjoner. Vaskerommet grenser mot bad og yttervegg, og det forelå derfor ikke et egnet eller representativt kontrollpunkt for hulltaking fra et tørt, tilstøtende rom.

Det ble utført overflatemålinger på tilgjengelige vegg- og gulvflater. Målingene viste ikke forhøyede fuktverdier ved befaringstidspunktet. Det ble heller ikke registrert synlige tegn til fuktskader, misfarging eller unormal lukt på tilgjengelige flater.

Kontrollen er begrenset til overflatemålinger og visuelle observasjoner. Skjult fukt i lukkede konstruksjoner kan derfor ikke utelukkes.

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst rehabilitert i 2009. Det er fremlagt faktura for utførte arbeider. Omfanget av dokumentasjonen er begrenset til fremlagt faktura, og det er ikke opplyst om det foreligger bilder fra utførelsen, produktdokumentasjon eller fullstendig dokumentasjon på membran, sluk og øvrig våtromsoppbygning.

Rommet har flislagte gulv og vegger, malt himling, dusjkabinett, servant med underskap og speil. Badet fremstår med en utførelse og standard som er typisk for rehabiliteringsåret.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tydelige tegn til omfattende fuktskader, lekkasjer eller vesentlig funksjonssvikt på tilgjengelige overflater ved befaringstidspunktet. Badet har imidlertid oppnådd en alder hvor deler av våtromskonstruksjonen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold. Skjult membran, tilslutning mot sluk, rørgjennomføringer og konstruksjoner bak flislagte overflater kan ikke kontrolleres uten inngrep. Fremlagt faktura bør oppbevares og følge boligen.

Årstall: 2009 **Kilde:** Faktura e.l





ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er rehabilitert i 2009, og det er fremlagt flere fakturaer fra Langesund Rør AS / Bademiljø. Fakturaene gjelder arbeid i forbindelse med oppussing av badet og dokumenterer at arbeidene er utført av fagforetak.

Fremlagt dokumentasjon underbygger opplysningen om rehabiliteringsåret og utførende foretak. For arbeider fra 2009 var det ikke vanlig med samme omfang av bildedokumentasjon, produktdokumentasjon og detaljert dokumentasjon av skjulte løsninger som ofte utarbeides ved nyere våtromsarbeider.

Fakturaene bør oppbevares og følge boligen.







ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og malt platehimling. Veggflisene er fra rehabiliteringen i 2009 og fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Fuger og overganger er visuelt kontrollert på tilgjengelige flater. Det ble ikke registrert løse fliser, omfattende riss, åpne fuger eller andre tydelige skader ved befaringstidspunktet.

Himlingen fremstår med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige fuktmerker, misfarging eller andre forhold som indikerer pågående fuktskade.

Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige overflater. Skjult underlag, membran og tilslutninger bak flisene er ikke kontrollert.

Årstall: 2009 **Kilde:** Faktura e.l





ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er etablert oppkant ved døråpningen, og det er målt cirka 20 mm høydeforskjell fra toppen av terskelen til sluket.

Gulvet har fall mot sluket. Fliser og fuger fremstår med normal alders- og bruksslitasje ut fra rehabiliteringsåret 2009. Det ble ikke registrert synlige sprekker, løse fliser, vesentlige fugeskader eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt på tilgjengelige gulvflater ved befaringstidspunktet.

Fallforholdene er kontrollert stikkprøvemessig. Lokale variasjoner i fall og planhet kan forekomme uten at dette er kartlagt i hele rommet. Varmekablenes tekniske tilstand og effekt er ikke kontrollert utover enkel funksjonskontroll.

Årstall: 2009 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med underliggende membran og plastsluk. Sluket er fra rehabiliteringen i 2009. Ved visuell kontroll av sluket ble membran/mansjett registrert ført frem til og klemt i sluket.

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til cirka 90 mm. Dette gir tilfredsstillende oppkant og god sikkerhet mot at eventuelt lekkasjevann renner ut i tilstøtende rom.

Det ble ikke registrert synlige skader, åpninger eller andre tydelige tegn til svikt i sluktilslutningen ved befaringstidspunktet. Skjult membran under flisene og øvrige tilslutninger kan ikke kontrolleres uten inngrep.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med dusjkabinett, servant med underskap, blandebatteri, speil og veggmontert belysning. Dusjkabinettet er plassert over sluk og reduserer den direkte vannbelastningen på flislagte vegger og gulv.

Sanitærutstyr og innredning er hovedsakelig fra rehabiliteringen i 2009. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige lekkasjer fra servant, blandebatteri, avløpstilkoblinger eller dusjinstallasjon ved befaringstidspunktet. Servantskap, fronter og øvrig innredning fremstår med normal alders- og bruksslitasje.

Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Skjulte rørføringer og tilkoblinger bak innredning er ikke kontrollert.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har avtrekksventil i himlingen. Ventilasjonskanalen er ført via loftet og videre ut over tak. Avtrekksløsningen fremstår som mekanisk ventilasjon, men luftmengde og kanalens innvendige tilstand er ikke målt eller kontrollert.

Ved befaringen ble det ikke registrert synlige skader rundt ventilen eller tegn til kondens- og fuktpåvirkning i himlingen. Det forutsettes at rommet har tilstrekkelig tilluft gjennom spalte under dør eller annen tilluftsåpning.





ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjoner. Badet grenser mot yttervegg og vaskerom, og det forelå derfor ikke et egnet kontrollpunkt fra et tørt, tilstøtende rom.

Kontrollen er begrenset til visuelle observasjoner og overflatemålinger på tilgjengelige flater. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader, misfarging eller unormal lukt ved befaringstidspunktet.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har eldre innredning med malte, glatte fronter og benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin og frittstående komfyr. Veggflatene består hovedsakelig av tapet/malte flater, med fliser over deler av benke- og oppvasksonen. Gulvet har eldre gulvbelegg.

Innredningen fremstår med betydelig alders- og bruksslitasje. Det er registrert merker, riper, misfarging og slitasje på fronter, benkeplate og sokler. Enkelte fronter og avslutninger fremstår skjeve eller med redusert funksjon. Gulvbelegget har lokale skader og manglende partier langs innredningen.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige lekkasjer fra oppvaskkum, oppvaskmaskin eller tilgjengelige vann- og avløpstilkoblinger ved befaringstidspunktet. Funksjonen til kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr er ikke kontrollert utover visuell observasjon. Skjulte tilkoblinger og konstruksjoner bak innredningen er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen og overflatene har høy alder og betydelig bruksslitasje. Det er registrert skader og slitasje på fronter, benkeplate, sokler og gulvbelegg. Innredningen har begrenset gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold, reparasjon og utskifting av slitte fronter, hengsler, benkeplate og sokler bør påregnes. Gulvbelegget bør skiftes. Ved oppgradering av kjøkkenet bør vann- og avløpstilkoblinger, underlag og skjulte vegg- og gulvflater kontrolleres nærmere.

Tilstandsgraden er satt på grunn av kjøkkenets alder, betydelig bruksslitasje og lokale skader på innredning og overflater. Forholdene er hovedsakelig bruksmessige og estetiske, men utskifting eller omfattende oppgradering må påregnes.





ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har eldre kjøkkenventilator plassert over komfyren. Avtrekkskanalen er ført opp i innkassing over overskapene og videre til ventilasjonskanal/utlufting.

Ventilatoren fremstår med betydelig alder og normal bruksslitasje. Funksjon, luftmengde og kanalens innvendige tilstand er ikke kontrollert utover enkel visuell vurdering. Det ble ikke registrert synlige skader på tilgjengelige deler ved befaringstidspunktet.

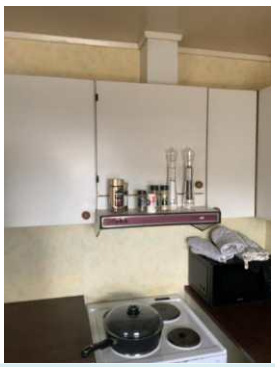
Vurdering av avvik:

• Kjøkkenventilatoren har høy alder og må forventes å ha begrenset gjenværende brukstid. Avtrekkskapasitet og kanalens tilstand er ikke dokumentert eller målt.

Konsekvens/tiltak

• Ventilator og fettfilter bør rengjøres og vedlikeholdes jevnlig. Kanal og utløp bør kontrolleres for fri luftpassasje. Utskifting av ventilatoren bør påregnes ved redusert funksjon eller i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet.

Tilstandsgraden er satt på grunn av ventilatorens alder og manglende dokumentasjon på kapasitet og kanaltilstand. Det ble ikke registrert synlig funksjonssvikt, men normal aldring og utskifting må påregnes.



TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Toalettrommet har eldre gulvbelegg, tapetserte veggflater og malt himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett, vegghengt servant med blandebatteri og overskap med speil. Toalett og servant er opplyst skiftet i senere tid.

Ved visuell kontroll ble det registrert generell alders- og bruksslitasje på gulv-, vegg- og himlingsflatene. Tapetet og gulvbelegget er av eldre utførelse. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer fra toalett, servant, blandebatteri eller tilgjengelige vann- og avløpstilkoblinger ved befaringstidspunktet.

Rommet er et toalettrom og ikke et våtrom. Det er derfor ikke krav om gulvsluk som følge av rommets bruk alene.

Vurdering av avvik:
• Overflatene har høy alder og generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Gulv-, vegg- og himlingsflatene bør vedlikeholdes eller oppgraderes etter behov. Sanitærutstyr og tilgjengelige vann- og avløpstilkoblinger bør kontrolleres jevnlig for lekkasjer.

Tilstandsgraden er satt på grunn av overflatenes alder og generelle bruksslitasje. Toalett og servant er skiftet i senere tid og fremstår uten synlige lekkasjer eller vesentlige funksjonsavvik ved befaringstidspunktet.



ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet er utstyrt med gulvmontert toalett og vegghengt servant med blandebatteri. Toalett og servant er opplyst skiftet i senere tid.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige lekkasjer fra toalett, servant, blandebatteri eller tilgjengelige vann- og avløpstilkoblinger ved befaringstidspunktet. Sanitærutstyret fremstår med normal bruksslitasje og uten vesentlige funksjonsavvik.

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet har avtrekksventil i himlingen. Ventilasjonskanalen er ført videre via loftet og ut over tak.

Ventilasjonen fremstår som naturlig avtrekk. Luftmengde, trekkforhold og kanalens innvendige tilstand er ikke målt eller kontrollert. Det ble ikke registrert synlige fuktmerker, kondensskader eller andre tegn til mangelfull ventilasjon på tilgjengelige overflater ved befaringstidspunktet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningsanlegget består av en kombinasjon av kobberrør og nyere PEX-rør. Synlige rørføringer er hovedsakelig plassert i kjelleren. Det er registrert fordelingsrør i kobber med flere PEX-kurser ført videre til boligens tappesteder. Deler av rørene er isolert.

Hovedstoppekran, trykkmåler og øvrige tilgjengelige komponenter er plassert i kjelleren. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige lekkasjer, fuktmerker eller skader på tilgjengelige rør, koblinger og ventiler ved befaringstidspunktet.

Anleggets alder og omfanget av senere utskiftinger er ikke fullt dokumentert. Skjulte rørføringer i vegger, gulv og konstruksjoner er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Vannledningsanlegget består av rør og komponenter av ulik alder. Deler av kobberrørene og tilgjengelige koblinger har oppnådd høy alder, og gjenværende brukstid er usikker. Det er ikke etablert fordelerskap med synlig lekkasjeavledning for PEX-rørene.

Konsekvens/tiltak
• Synlige rør, koblinger, stoppekran og ventiler bør kontrolleres jevnlig for lekkasjer og korrosjon. Eldre kobberrør og koblinger bør skiftes ved tegn til svekkelse eller i forbindelse med rehabilitering. Ved større oppgradering bør det vurderes å etablere et dokumentert rør-i-rør-system med fordelerskap og synlig lekkasjeavledning.

Tilstandsgraden er satt på grunn av kombinasjonen av eldre kobberrør, nyere PEX-rør, ulik alder på komponentene og manglende fullstendig dokumentasjon på anleggets oppbygning. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller akutt funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsinstallasjonene består hovedsakelig av synlige avløpsrør i plast. Rørføringer er tilgjengelige for kontroll i kjelleren og er ført under trebjelkelaget og videre gjennom grunnmur eller gulvkonstruksjon.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige lekkasjer, fuktmerker eller skader på tilgjengelige avløpsrør, skjøter og oppheng ved befaringstidspunktet. Rørene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og utførelse.

Enkelte rørføringer er montert tett mot bjelkelag og øvrige konstruksjoner. Skjulte avløpsrør i gulv, vegger og grunn er ikke kontrollert. Det er heller ikke foretatt kamerakontroll eller funksjonsprøving av avløpsanlegget.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler i alle rom. Luftutskiftingen skjer gjennom ventilene, supplert med avtrekk fra bad, vaskerom, toalettrom og kjøkken.

Ved befaringen ble det ikke registrert synlige tegn til vesentlige ventilasjonsproblemer, som omfattende kondens, fuktmerker eller muggvekst på tilgjengelige overflater. Luftmengder og funksjonen til ventilene er ikke målt.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Varmtvannsberederen har høy alder og synlige rust-/korrosjonsskader i nedre del. Gjenværende brukstid vurderes som begrenset.

• Utskifting av varmtvannsberederen bør påregnes innen kortere tid. Bereder, tilkoblinger, sikkerhetsventil og avløpsløsning bør kontrolleres av rørlegger. Det bør sikres at eventuelt lekkasjevann ledes kontrollert til sluk eller annet egnet avløp.

Tilstandsgraden er satt på grunn av berederens alder og synlige rust- og korrosjonsskader ved nedre kant og tilkobling. Det ble ikke registrert aktiv lekkasje ved befaringstidspunktet, men tilstanden gir økt risiko for lekkasje eller funksjonssvikt, og utskifting bør påregnes.





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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget har sikringsskap med hovedsakelig eldre skrusikringer, enkelte nyere automatsikringer og digital AMS-måler. Kursfortegnelse er montert på innsiden av skapdøren. Anlegget består av komponenter fra ulike perioder, og deler av installasjonen antas å være fra byggeåret 1979.

I forbindelse med rehabiliteringen av badet i 2009 ble det etablert en egen kurs til badet. Kursen er sikret med nyere automatsikring. Dette vurderes som en senere oppgradering av anlegget.

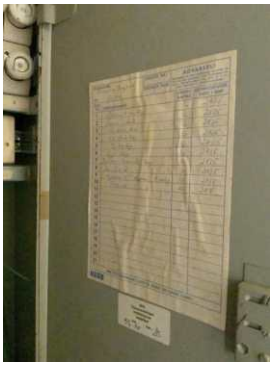
Kontrollen i tilstandsrapporten er begrenset til en enkel visuell gjennomgang og er ikke en elektrofaglig kontroll. Skjulte ledninger, koblinger, jordingsanlegg, isolasjonsmotstand, belastning og beskyttelse mot elektrisk støt er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det elektriske anlegget har høy alder og består av komponenter fra ulike perioder. Sikringsskapet har hovedsakelig eldre skrusikringer. Anleggets fullstendige tekniske og sikkerhetsmessige tilstand kan ikke fastslås ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales en utvidet el-kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Sikringsskap, jordfeilbeskyttelse, kursopplegg, jording og øvrige installasjoner bør kontrolleres. Eventuelle avvik må utbedres av kvalifisert elektriker.

Tilstandsgraden er satt på grunn av anleggets alder, eldre skrusikringer og komponenter fra ulike perioder. Det er etablert egen kurs til badet i forbindelse med rehabiliteringen i 2009. Det ble ikke registrert synlige tegn til varmgang eller akutt skade ved den enkle visuelle kontrollen.





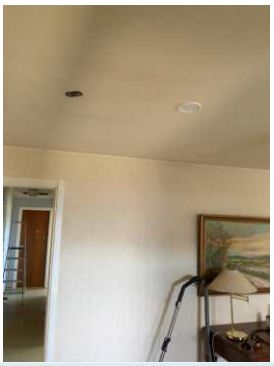


⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert røykvarslere/brannvarsling i boligen. Ved befaringstidspunktet ble det ikke registrert synlige skader på tilgjengelige varslere. Funksjon, plassering, antall og eventuell sammenkobling er ikke kontrollert utover visuell observasjon.

Det er ikke opplyst om slokkeutstyrets type, alder eller siste kontroll.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eiendommen ligger på fjelltomt. Det er synlig fjell og stedlige løsmasser under deler av bygningen, mens kjelleren har gruslagte gulvflater uten støpt gulvplate på store deler av arealet.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tydelige tegn til pågående setningsskader, større terrengbevegelser eller forhold som indikerer akutt svikt i byggegrunnen ved befaringstidspunktet. Fjellgrunn gir normalt stabile fundamenteringsforhold og redusert risiko for setninger sammenlignet med løsmasser.

Fundamentenes utførelse, eventuell sprengning, oppfylling og forholdene under grunnmurene er ikke dokumentert eller kontrollert. Vurderingen er begrenset til synlige forhold i kjelleren og utvendig terreng.

Tilstandsrapport







TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringens alder og utførelse er ikke dokumentert. Utvendig er det registrert grunnmursplate/knotteplast langs deler av grunnmuren. Platen fremstår stedvis synlig over terreng og mangler eller har mangelfull avslutning med topplist enkelte steder. Terreng, belegningsstein og vegetasjon ligger tett inntil grunnmuren på deler av fasaden.

Taknedløpene er ført gjennom kjellerveggene og videre ned i grunnen, opplyst tilkoblet drens-/overvannsrør. I den uinnredede kjelleren er det registrert grusgulv og enkelte mørke/fuktpåvirkede partier langs grunnmur og gulv. Det ble ikke registrert større vanninntrenging ved befaringstidspunktet.

Dreneringsledninger, utvendig fuktsikring under terreng og systemets videre utløp er ikke tilgjengelige for kontroll. Funksjon og gjenværende brukstid kan derfor ikke fastslås sikkert.

Vurdering av avvik:

• Grunnmursplaten har stedvis mangelfull eller uferdig avslutning over terreng. Vegetasjon og terreng ligger tett inntil grunnmuren enkelte steder. Det er registrert fuktpåvirkning i den uinnredede kjelleren. Dreneringens alder, oppbygning og funksjon er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

• Grunnmursplaten bør avsluttes med egnet topplist og tettes mot grunnmuren slik at vann og løsmasser ikke kommer bak platen. Vegetasjon bør fjernes, og terreng samt belegningsstein bør holdes med fall bort fra bygningen. Drenering og utvendig fuktsikring bør følges opp, og nærmere undersøkelse bør gjennomføres dersom fuktbelastningen i kjelleren øker. Ved eventuell utskifting bør drenering, fuktsikring og overvannshåndtering utføres som en samlet løsning.

Tilstandsgraden er satt på grunn av manglende dokumentasjon på dreneringens alder og utførelse, synlig fuktpåvirkning i kjelleren og mangelfulle avslutninger på grunnmursplaten. Det ble ikke registrert omfattende vanninntrenging eller tegn til akutt svikt ved befaringstidspunktet, men vedlikehold og lokal utbedring må påregnes.







TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter er utført i støpt betong. Synlige deler av grunnmuren er kontrollert fra den uinnredede kjelleren og utvendig der tilkomsten var mulig. Bygningen er oppført på fjelltomt, og grunnmuren antas fundamentert på fjell og stedlige faste masser.

Ved visuell kontroll ble det registrert enkelte overflateavvik, misfarging og lokale fuktmerker i nedre deler av betongveggene. Det er også registrert mindre riss og spor etter forskaling i betongflatene. Det ble ikke registrert tydelige tegn til større setningsskader, vesentlig deformasjon eller akutt svikt i synlige deler av grunnmur og fundamenter ved befaringstidspunktet.

Fundamentenes oppbygning, armering, dybde og utførelse under terreng er ikke dokumentert eller kontrollert. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert lokale fuktmerker, misfarging og mindre riss i synlige betongflater. Grunnmurens og fundamentenes skjulte oppbygning er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak
• Synlige riss og fuktmerker bør følges opp over tid. Ved utvikling av sprekker, økt fuktinntrenging eller tegn til bevegelse bør forholdet undersøkes nærmere. Utvendig fuktsikring, drenering og terrengfall bør vedlikeholdes slik at vannbelastningen mot grunnmuren begrenses.

Tilstandsgraden er satt på grunn av konstruksjonens alder, lokale fuktmerker og mindre riss i betongflatene. Det ble ikke registrert synlige tegn til vesentlig setningsskade eller akutt konstruksjonssvikt ved befaringstidspunktet.





TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har opparbeidet tomt med hovedsakelig plenarealer, vegetasjon og enkelte gang-/oppholdsarealer. Terrenget fremstår relativt flatt til svakt skrånende rundt boligen.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tydelige tegn til større terrengbevegelser, erosjon eller forhold som indikerer akutt svikt i terrenget. Enkelte partier fremstår med slitasje i gressdekket og lokale ujevnheter. Det er også registrert vegetasjon og enkelte lagrede gjenstander på deler av tomten.

Terrengfallet helt inntil grunnmuren kunne ikke kontrolleres i detalj på alle sider. Det er viktig at terrenget har fall bort fra bygningen slik at overflatevann ikke ledes mot grunnmur og kjeller.







TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eiendommen har utvendige vann- og avløpsledninger ført i grunnen. I utvendig kum er det registrert oransje avløpsrør i PVC med stake -/inspeksjonspunkter. Rørene antas å være fra byggeåret 1979 eller samme tidsperiode.

Taknedløpene er ført gjennom kjellerveggene og videre ned i grunnen, opplyst tilkoblet drens-/overvannsledninger. Ledningenes videre forløp, tilkoblingspunkt og utløp er ikke dokumentert eller kontrollert.

Ved visuell kontroll av tilgjengelige deler i kummen ble det ikke registrert synlige brudd, forskyvninger eller oppstuving. Rørenes innvendige tilstand, fall, tetthet og kapasitet er ikke undersøkt med kamerakontroll eller annen utvidet kontroll.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det elektriske anlegget har høy alder og består av komponenter fra ulike perioder. Sikringsskapet har hovedsakelig eldre skrusikringer. Anleggets fullstendige tekniske og sikkerhetsmessige tilstand kan ikke fastslås ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre langtidsmåling av radon i fyringssesongen. Dersom måleresultatet viser forhøyede verdier, bør behovet for radonreduserende tiltak vurderes nærmere.

• Det anbefales en utvidet el-kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Sikringsskap, jordfeilbeskyttelse, kursopplegg, jording og øvrige installasjoner bør kontrolleres. Eventuelle avvik må utbedres av kvalifisert elektriker.

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

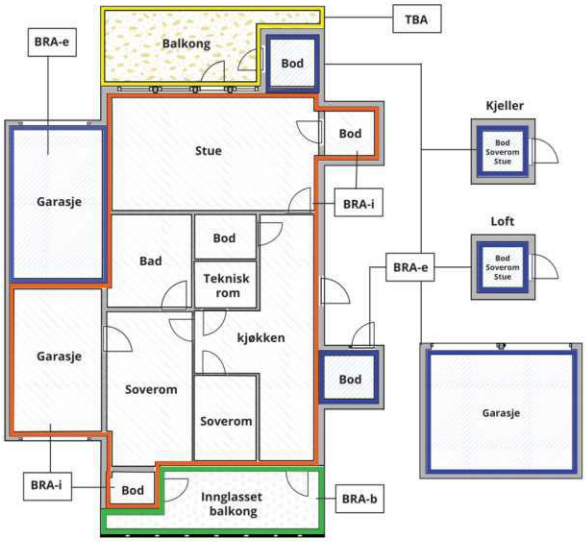
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	135			135	
Krypkjeller		129		129	
SUM	**135**	**129**			
SUM BRA	**264**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, vaskerom, bod, stue, kjøkken, bad, toalettrom, bod 2, soverom, soverom 2, soverom 3		
Krypkjeller		Uinnredet kjellerrom, garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.7.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	27	224		0	631.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Asvallveien 4

Hjemmelshaver
Solberg Grete

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Stathelle i Bamble kommune. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og fremstår rolig og familievennlig.

Det er kort vei til sjø og badestrand, samt gode muligheter for tur- og friluftsliv i nærområdet. Fra området er det sykkelavstand til Langesund, Brevik og Brotorvet, hvor det finnes butikker, servicetilbud og øvrige sentrumsfunksjoner. Det er også busstilbud i nærområdet med forbindelser mot blant annet Porsgrunn og Skien.

Eiendommen ligger på en opparbeidet fjelltomt med plenarealer, vegetasjon og adkomst fra offentlig vei.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og videre inn på egen tomt. Adkomsten fremstår som etablert og egnet for normal personbiltrafikk.

Det ble ikke registrert synlige forhold ved adkomstveien som tilsier behov for nærmere vurdering ved befaringstidspunktet. Opplysninger om eierskap, vedlikeholdsansvar og eventuelle tinglyste rettigheter knyttet til adkomsten er ikke kontrollert.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av gjeldende arealplaner og eventuelle reguleringsbestemmelser for området i Bamble kommune. Reguleringsplaner fastsetter blant annet tillatt arealbruk, byggegrenser, utnyttelsesgrad og øvrige vilkår for tiltak på eiendommen.

Det er ikke foretatt en fullstendig kontroll av plankart, reguleringsbestemmelser, hensynssoner eller eventuelle pågående planprosesser som del av tilstandsrapporten. Nøyaktig reguleringsstatus og eventuelle begrensninger bør derfor kontrolleres i kommunens kart- og planregister, særlig før ombygging, påbygg eller andre søknadspliktige tiltak. Bamble kommunes kartløsning gir tilgang til eiendomsinformasjon, kommuneplaner og reguleringsplaner.

Om tomten

Eiendommen ligger på en opparbeidet fjelltomt med plenarealer, vegetasjon og gang-/adkomstarealer. Terrenget fremstår i hovedsak relativt flatt til svakt skrånende rundt boligen.

Det er synlig fjell og stedlige masser på deler av tomten. Tomten er beplantet med trær, busker og annen vegetasjon, og enkelte områder benyttes til lagring. Terreng og vegetasjon ligger stedvis nær bygningen.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tydelige tegn til større terrengbevegelser, erosjon eller akutt svikt i tomteforholdene. Tomtegrenser, areal, tinglyste rettigheter og eventuelle servitutter er ikke kontrollert som en del av tilstandsrapporten.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.08.2026	
2	06.08.2026	
3	13.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn	Oppdragsnr.	103260129
Addresse	Asvallveien 4		
Postnr.	3961	Sted	STATHELLE
Selgers navn	Grete Solberg		
Selgers navn	Marius Strand		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Grete Solberg

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Marius Strand

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 05.08.2026

Signert av *Marius Strand*

Initialer selger:
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Asvallveien 4,Eik/Asvall			27/224	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Nybygg	bolig	21.1.77	20.7.77	Refr.sak
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Saga Petrokjemi AS & Co		3915 SAGA		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
G.Block Watne AS		Postboks 38, 4301 SANDNES		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
T.Haugland		"	"	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

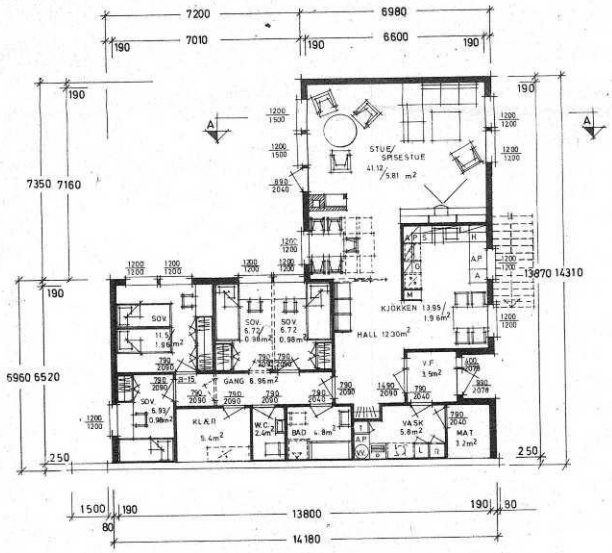
Sted og dato		Stempel
Langesund	14.11.79	Leif Aage Eilertsen Underskrift bygn.sjef

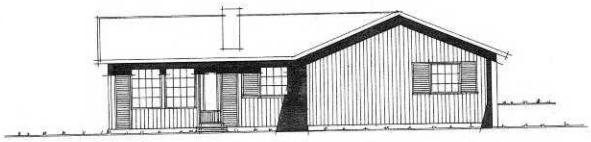
Sendes til

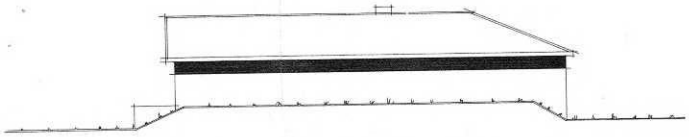
☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

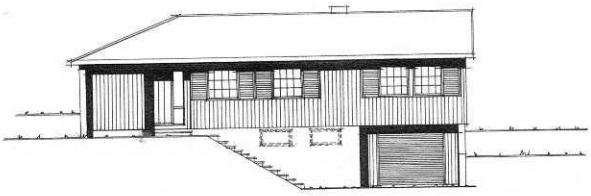
Trykt på selvkopierende papir

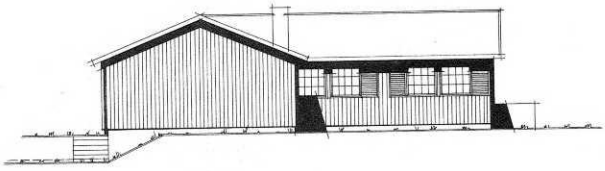
Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77


7200
6980
190
7010
190
6600
190
190
7350 7160
190
190
13870 14310
6960 6520
250
250
1500
190
13800
190
80
80
14180
STUE/
SPISESTUE
41.12 m²
5.81 m²
KJØKKEN 13.95 m²
1.96 m²
HALL 12.30m²
SOV.
11.9
1.86m²
SOV.
6.72
0.98m²
SOV.
6.72
0.98m²
SOV.
6.93
0.98m²
GANG 6.95m²
KL.A.II
5.4m²
WC.
2.4m²
BAD 4.8m²
V.F.
1.5m²
VASK
5.8m²
MAT
3.2m²
A-15
A
A
A

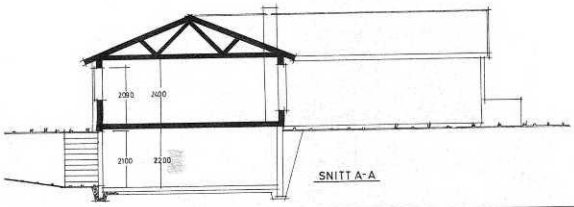








APPROBERTE TEGNINGER
20/7 1977



SNITT A-A

TOMT 8,9

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
		REV. FASADER	M.K.	14.2.77

VINKELHUS A 1 m/ lecavegg

BYGGHERRE: SAGA PETROKJEMI A.S. & CO.

BYGGEPLASS: BAMLE KOMMUNE

G. Block Watne as
TELEFON 044/23 980 KLEPP

TEGN.	M.K.	ERST. FOR	ERST. AV
GODKJ.		TEGN. NR.	K 21207
MÅL	1:100		
DATO	14.2.77	PROSJ. NR.	

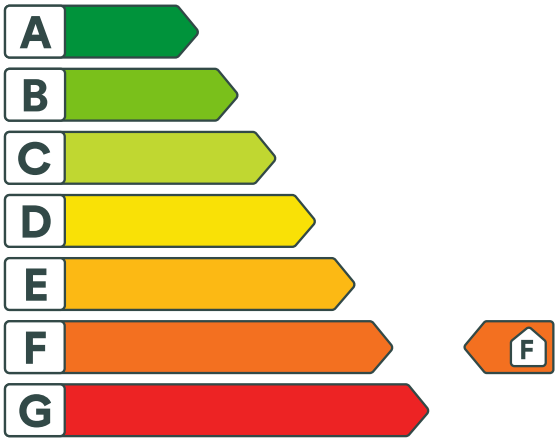
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.

enova

Energiattest



Adresse **Asvallveien 4, 3961 STATHELLE**	
Dato for energimerking **15.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-333288**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **165281454**
Gårdsnummer **27**	Bruksnummer **224**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1979**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **264,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **135,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **308,05 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **291,06 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **39 293 kWh**

Asvallveien 4, 3961 STATHELLE

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Asvallveien 4, 3961 STATHELLE

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 22: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 23: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

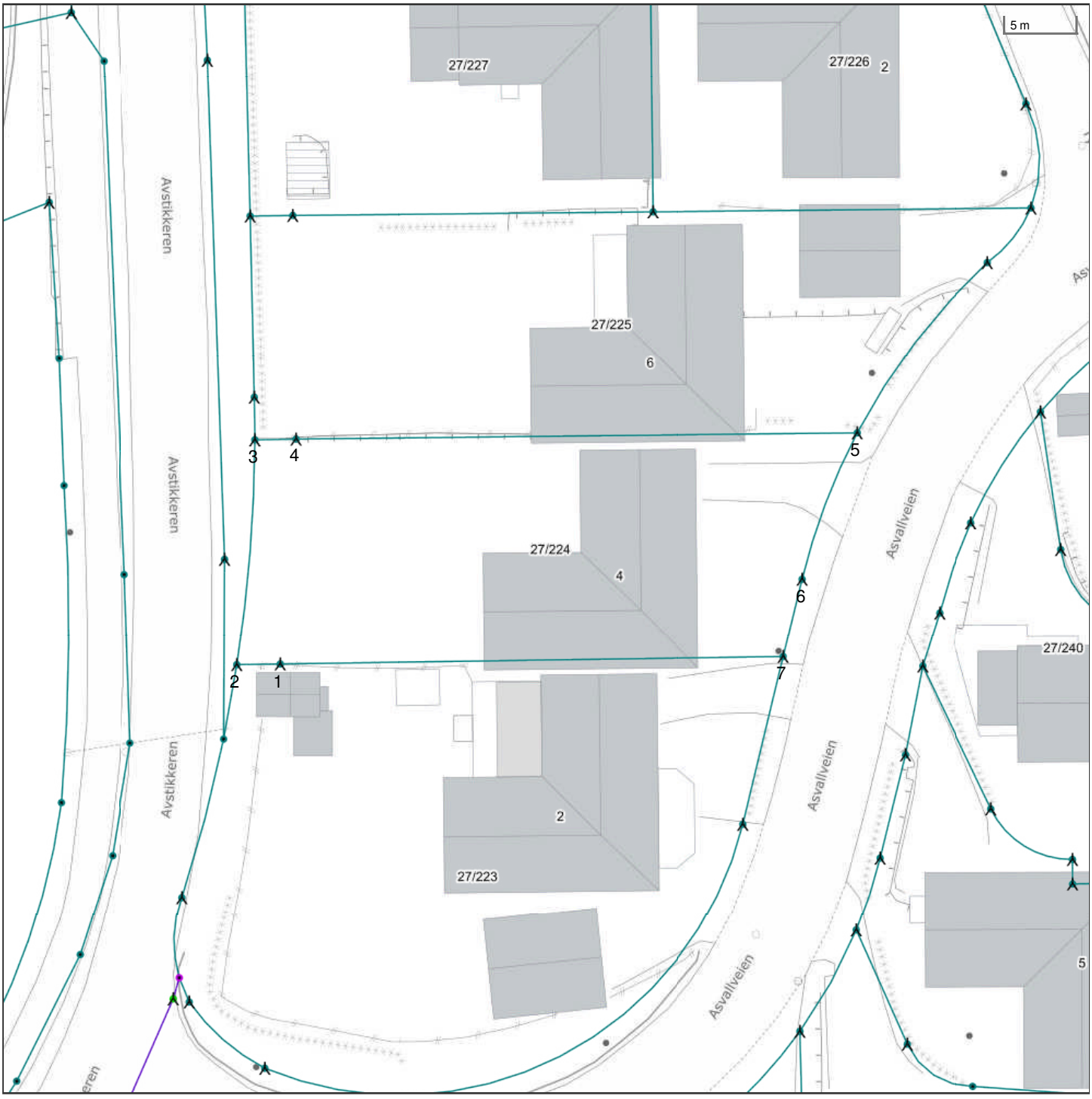
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Utskriftsdato: 24.07.2026

Eiendomskart for eiendom 4012 - 27/224//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	631,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6543517,88	**Øst**	541310,12	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6543509,48	541291,34	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	35,58	
2	6543509,4	541288,28	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	3,06	
3	6543525,26	541289,38	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	15,91	106,75
4	6543525,34	541292,28	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	2,90	
5	6543526,21	541331,97	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	39,70	
6	6543515,88	541328,19	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	11,03	44,42
7	6543510,39	541326,91	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	5,64	

Bamble kommune
Adresse: Kirkeveien 12, 3970 Langesund
Telefon: 35 96 50 00

Utskriftsdato: 24.07.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bamble kommune

Kommunenr.	4012	**Gårdsnr.**	27	**Bruksnr.**	224	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Asvallveien 4, 3961 STATHELLE								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	364
Navn	Kommuneplanens arealdel Bamble kommune
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4012/dokumenter/2353/Bestemmelser%20og%20retningslinjer_Kommuneplanens%20arealdel%20Bamble_Revidert%20etter%20vedtak%2011.12.2025%20-revidert%2029.1.26.pdf
Delarealer	**Delareal** 631 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	443

Navn	Hovedrullering av kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	141
Navn	Eik-Asvall Atriumsfeltet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.02.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4012/dokumenter/82/141_regbest_Eik%20Asvall%20atriumsfeltet_08.02.01.pdf
Delarealer	**Delareal** 631 m^2 **Formål** Boliger

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMREGULERING AV ATRIUMSFELTLET INNENFOR PLAN "EIK-ASVALL".

Teknisk og Miljøkommiteens vedtak: 12.10.00, 25.01.01

Dato for siste revisjon av planen :29.09.00, 13.11.00

Kommunestyrets godkjenning : 08.02.01

REGULERINGSPLANEN
med reguleringsbestemmelser
er EGENGODKJENT av
KOMMUNESTYRET I BAMBLE
den 08.02.01

§1.

Det regulerte området er på planen i målestokk 1:1000 vist med reguleringsgrense (tykk stiplet linje).

§2.

Området er regulert til følgende formål:

-Atriumshus (B1-B4)

-Offentlig trafikkområder:
-frisiktssone
-offenlig kjøreveg
-offentlig gangveg
-bankett/grøft

-Spesialområde (trafo)

- Friluftsområde

§3.ATRIUMSHUSENE B1-B4.

Takvinkel i områdene **B1-B4** skal være 23grader. Ved brann/riving tillates bygningene oppført på samme sted, størrelse og innenfor angitte byggegrenser.
Boligene tillates i en 1.etasje med underetasje og med takvinkel 23 grader.

B1-B4
Innenfor disse områdene skal tomtenes utnyttelse forholde seg til byggegrenser og skal ikke overstige max.200m² bebygd areal. Boligenes grunnflate på 150m² er maksimalt utnyttet boligareal. Det kan oppføres max.15m² bod/uthus og max.35m² garasje/carport samt balkong på 15m² under forutsetning at disse tiltakene ligger innenfor begrensningen gitt i plan/forskrifter.

På eiendommen **Asvallveien 2, 4 og 6** opprettholder eksisterende byggelinje mot Asvallveien. Det må ikke oppføres noen tiltak utover denne byggelinjen som anvist på kartet.

På eiendommene innenfor **B2** som omfatter **Tyrsvei 4 og 2**, hvor husene vender inn mot gangvegen er det lagt inn en byggelinje på 4meter fra gangvegen. Det skal være en avstand på 8meter mellom byggene i området **B2 og B1.**

Byggelinjer mot **Tyrsvei 2 og 6- 16** ligger i tomtegrense som er 1,5meter fra asvaltkant. Det må ikke oppføres noen tiltak utover denne byggelinjen som anvist på kartet.

Byggelinjer i området **B3 og B2** som omfatter eiendommene mot **Asvallveien 1-7, 9, 11**, opprettholdes eksisterende byggelinjen som tidligere. Ingen tiltak utover denne byggelinjen tillates.

På eiendommene i område **B3** som omfatter **Asvallveien 1, 3, 5, 7, 9 og 11** er byggelinjen mot sydøst på 4meter fra grense til friluftsområdet. Ingen tiltak utover denne byggelinjen tillates.

Byggelinjen er flyttet inntil husvegg i området **B1.** Eiendommene som vil bli berørt av denne flyttingen vil være **Tyrsvei 6, 8, 10, 12, 14, og 16.**

Byggelinjen i området **B2** er justert og flyttet noe nærmere **Avstikkeren,** som omfatter eiendommene **Asvallveien 2, 4, 6 og Tyrsvei 4.** Det gis da disse eiendommene mulighet til og oppføre bod uthus på max.15m² innenfor byggelinjen. Byggelinjen for **Tyrsvei 2** er flyttet og lagt i tomtegrense 1,5m fra asvaltkant og har muligheten til og oppføre et bygg på max.15m² innenfor byggelinjen og frisiktlinjen.

§4.

Offentlig trafikkområde.

Eksisterende offentlig veg(bankett,grøft etc.) forutsettes opprettholdt som vist i planen.

Eksisterende offentlige gangveger forutsettes opprettholdt som vist i planen.

Frisiktslinjen fra Asvallveien og inn på Avstikkeren skal det være 10x40 meter hvor sikthindring, busker etc. ikke skal være over 0,5meter fra vegbanen.

Frisiktlinjer fra Tyrsvei og inn på Asvallveien skal det være 10x30 meter hvor sikthindring, busker etc. ikke skal være over 0,5 meter fra vegbanen.

§5.

Spesialområde (Trafo)

Eksisterende trafo forutsettes opprettholdt som vist i planen. Krav til min. avstand mellom nettstasjonen og annen bebyggelse er 5m.

§6.

Friluftsområde.

Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Eksisterende gangsti opprettholdes som vist i planen.

§7.

Etter at plan og bestemmelsene er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter(avtaler) og inngå forhold som er i strid med disse bestemmelser og /eller plan.

§8.

Mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av "Det faste utvalg for plansaker" innenfor rammen av plan og bygningsloven samt bygningsvedtektene i Bamble kommune.

Langesund den

G/ORB/REG

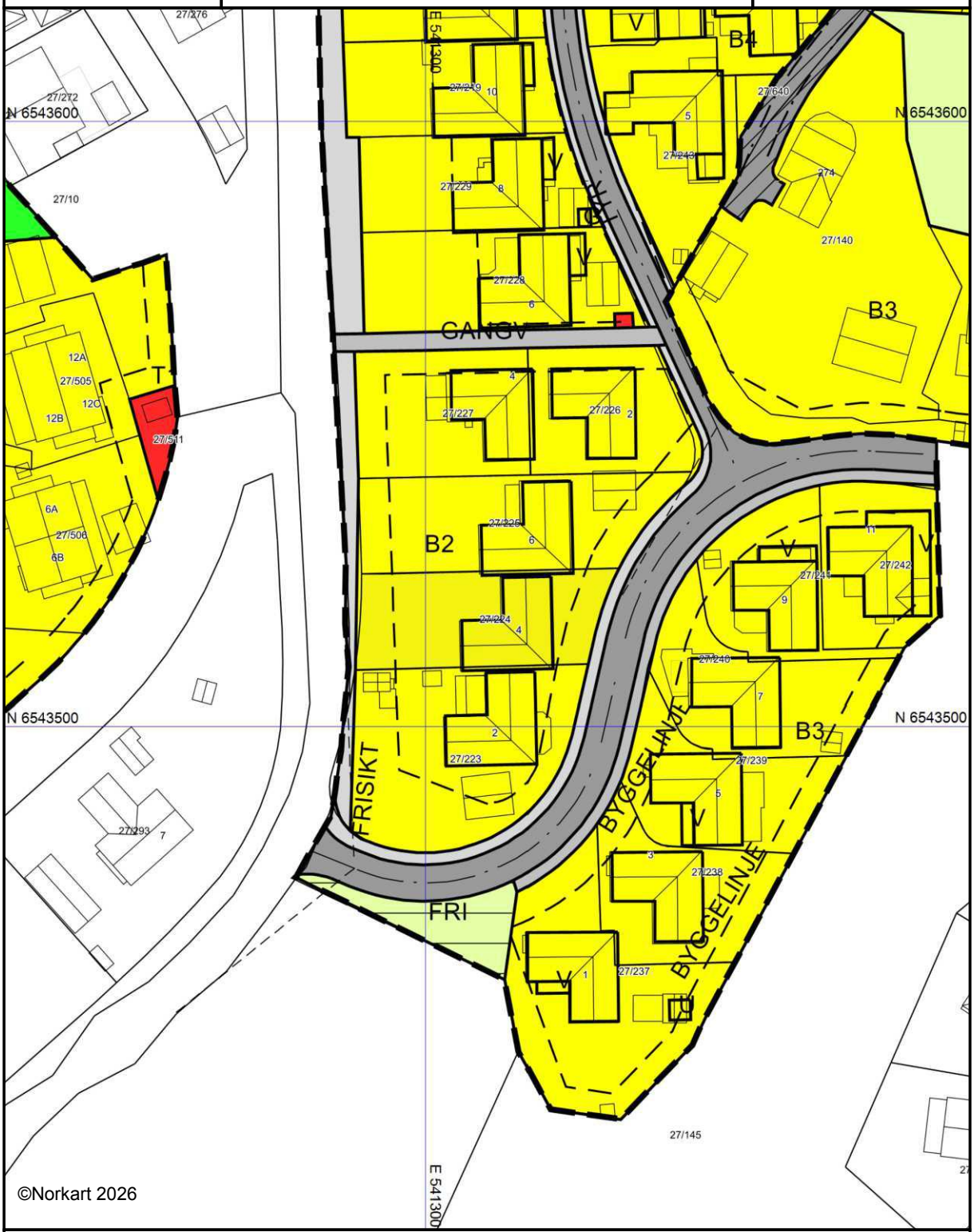
Bamble kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 27/224
Adresse: Asvallveien 4
Utskriftsdato: 24.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Område for parsellhager
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Abc — Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

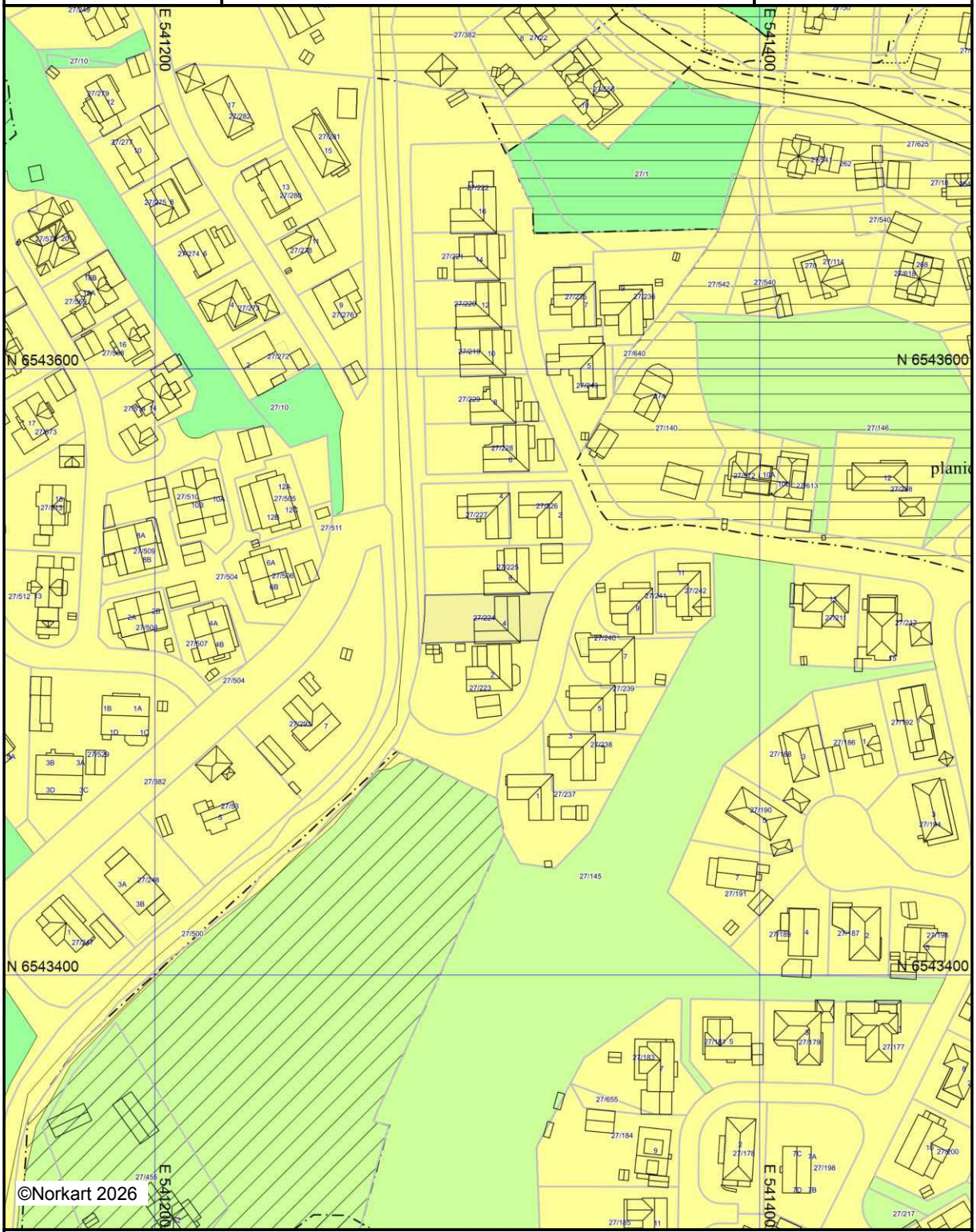
Bamble kommune

Kommuneplan

Eiendom: 27/224
Adresse: Asvallveien 4
Utskriftsdato: 24.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

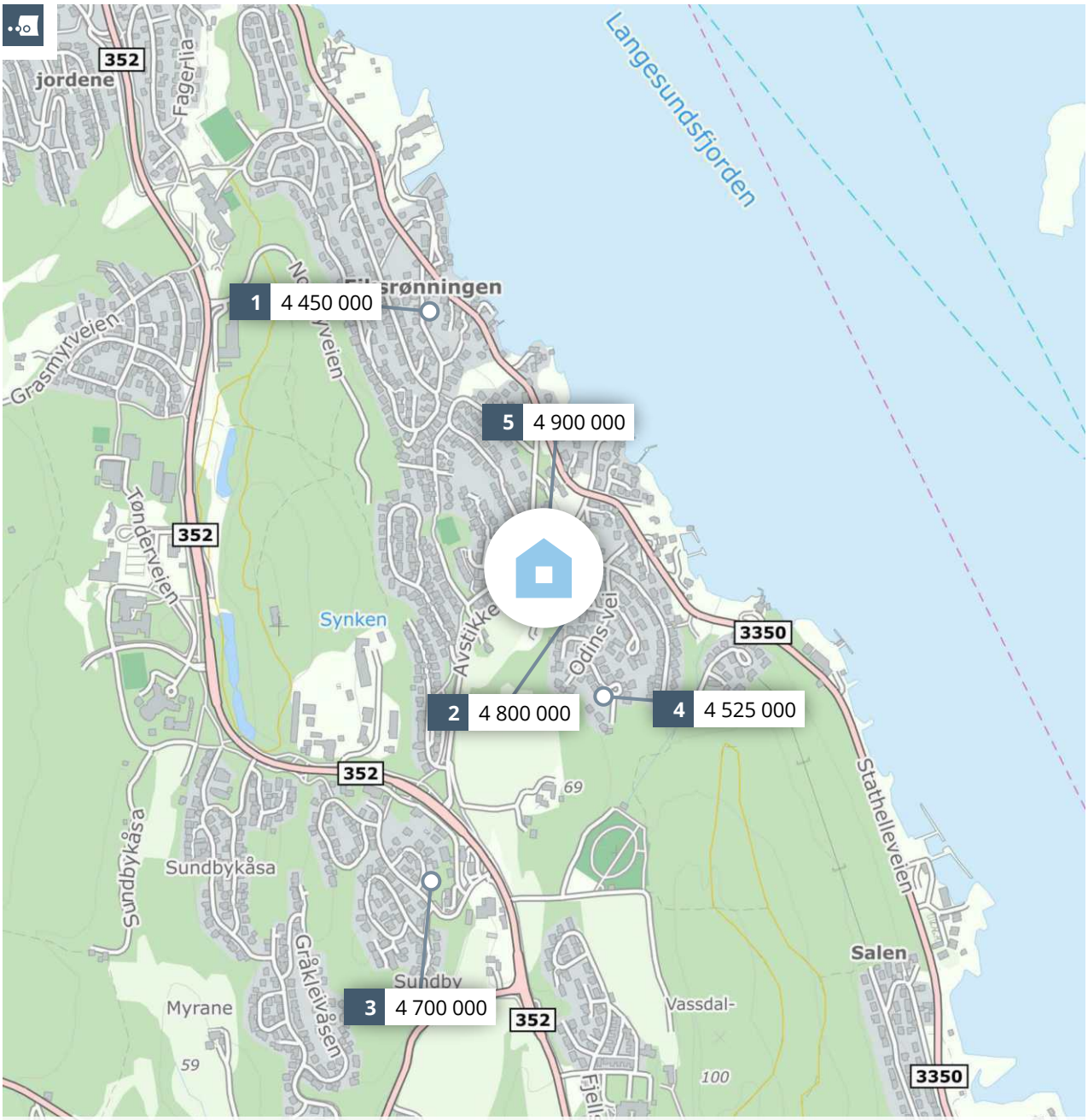
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Detaljeringgrense
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende
- Samleveg - eksisterende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Turveg/turdrag - eksisterende
- Abc Påskrift områdenavn



Meglers verdivurdering

ASVALLVEIEN 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 17.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ingrid Apesland Reisjø.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Asvallveien 4, 3961 STATHELLE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1979

GNR 27 BNR 224 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4012 BAMBLE GRUNNKRETS EIK

Verdivurdert til

3 500 000

-	3 500 000	25 926
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	135 m²	264 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1979

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skauveien 6				10.03.2026	4 390 000	**4 450 000**	0	4 450 000	**30 272**
	147 m²	1927	787 m²	4 sov						
2	Tors vei 7				19.05.2026	4 190 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**28 743**
	167 m²	1978	924 m²	3 sov						
3	Lærer Johnsens vei 3				24.03.2026	4 750 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**21 171**
	222 m²	1987	880 m²	3 sov						
4	Tryms vei 7				16.06.2026	3 950 000	**4 525 000**	0	4 525 000	**26 308**
	172 m²	1979	673 m²	3 sov						
5	Tyrs vei 6				11.02.2026	4 600 000	**4 900 000**	0	4 900 000	**19 838**
	247 m²	1977	724 m²	3 sov						

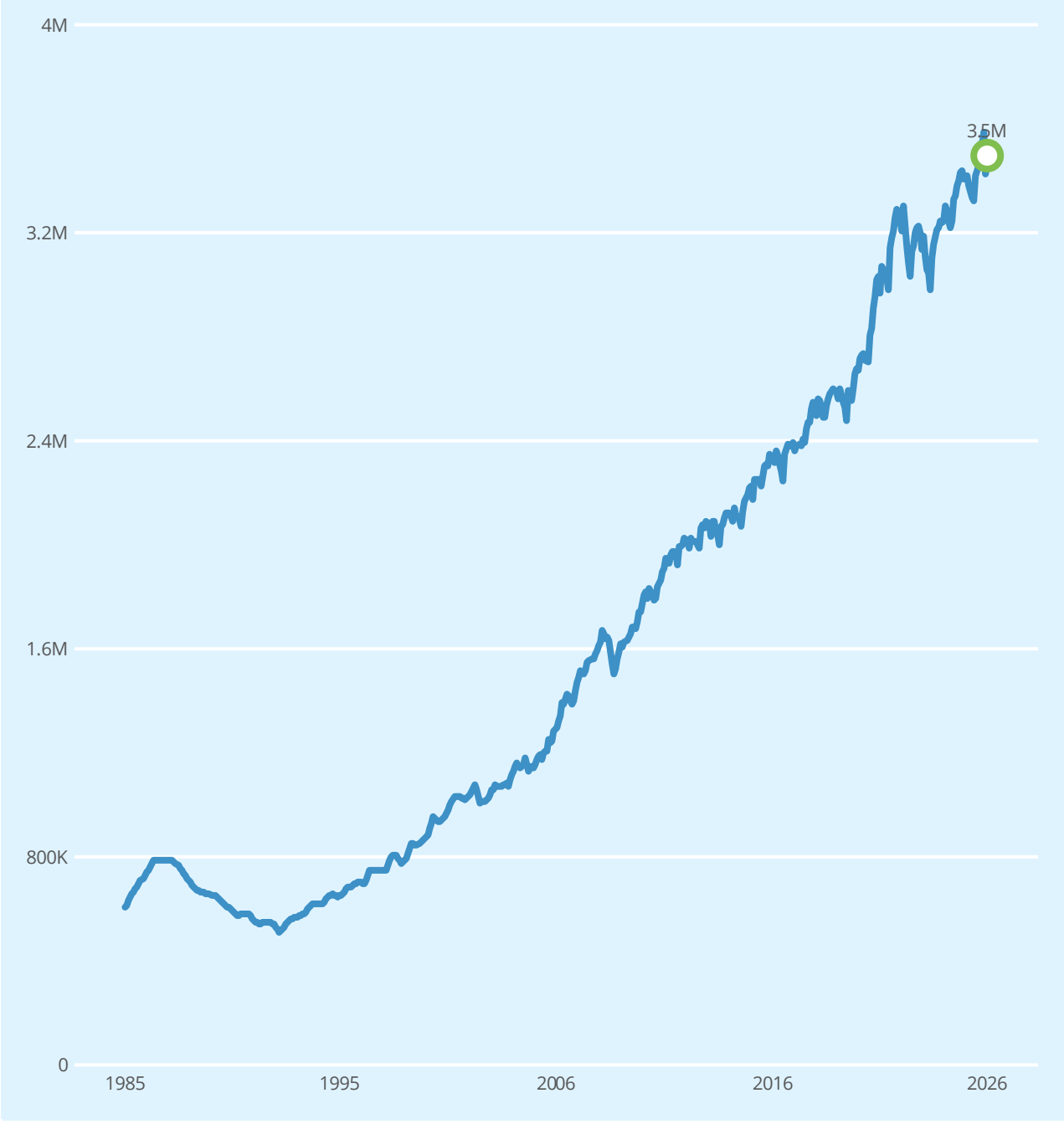
Et spennende renoveringsobjekt med stort potensial! Tomten er av god størrelse og ligger usjenert til i et populært og barnevennlig nabolag. Eiendommen ligger høyt i terrenget som gir gode solforhold, ikke minst flott sjøutsikt. Totalt rommer boligen 264 kvm BRA hvor boligens hovedetasje har en grunnflate på hele 135 kvm. Her finner du entré, vaskerom, bad, toalettrom, 2 bodrom, stue, kjøkken, og 3 soverom. Utgang til flott og usjenert hage med mulighet for å etablere terrasse m.m. Balkong kan også etableres fra stue/kjøkken for å få enda mer ut av utsikten. Badet er fra 2009, utover det har eiendommen et behov for oppgradering, og kjelleren har et areal på hele 129 kvm kan utnyttes og kobles til 1.etasje via trapp. Her kan man flytte inn, og ta renoveringen rom for rom. Mulighetene er mange til å skape ditt nye drømmehjem.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



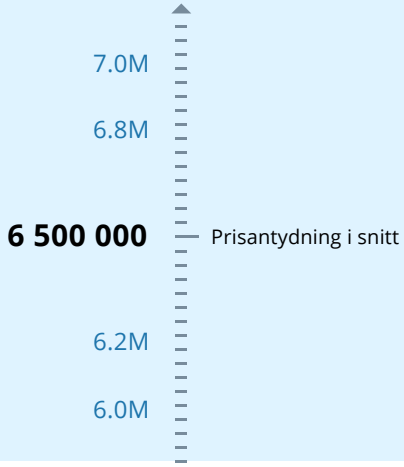
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.08.1986		04.08.1986	-	44 606	-	44 606	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Eneboliger til salgs i 3961 STATHELLE nå

1
eneboliger til salgs

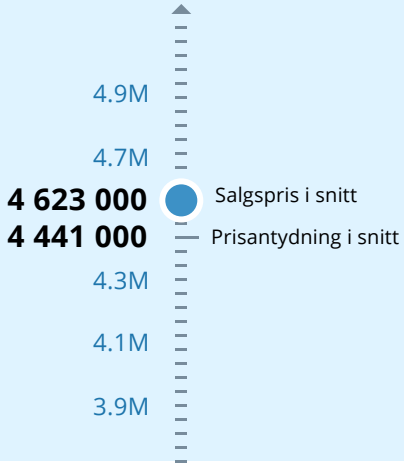


Annonsene har i snitt ligget ute i

6
dager

Eneboliger solgt i 3961 STATHELLE siste 6 mnd

10
eneboliger solgt

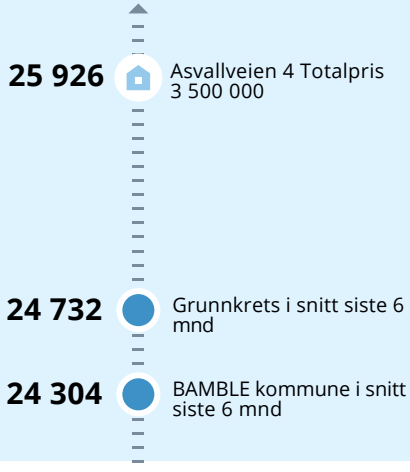


Solgt i snitt i løpet av

108
dager

for 5.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Asvallveien 4, 3961 Stathelle
Gnr. 27, Bnr. 224, Bamble kommune.

Oppdragsnummer:
103260129

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Ingrid Apesland Reisjø

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 991 56 751

E-post: ingrid.reisjo@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
