

Tilstandsrapport



Enebolig



Vaterlands gate 53, 3970 LANGESUND



BAMBLE kommune



gnr. 106, bnr. 85

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 28.10.2025

Rapportdato: 31.10.2025

Oppdragsnr.: 18885-2880

Referansenummer: Z12009

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Jan T. Eriksrød

Uavhengig Takstingeniør

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er en frittliggende bolig oppførtr ca 1890 med areal over to etasjer som idag inneholder 2 leiligheter med egen inngang. Nåværende eiere kjøpte boligen i 2013
Grunnmur i betong og gråstein mur etablert på løsmasser.
Yttervegger i tradisjonelt laftet tømmer og reisverk/bindingsverk teknet utvendig med liggende trepanel. Boligens vinduer består av to-lags isolerglass. Etasjeskiller i tradisjonelt tre bjelkelag. Plassbygget takstoler med sadlet takverk teknet med flat betong takstein. Takrenner i sink.
Innvendige overflater består av laminat, belegg og parkett på gulvflater. Malt strie, malt plater og panel på veggflater. Takplater og malt panel i himling. Våtrom med belegg på gulvflater. Malt strie og våtromsplater på veggflater. Boligen har etablert pipe i teglstein tilkoblet ildsted i stue 2.etasje.

Boligen inneholder entre, kjøkken, Stue, 2 soverom, kjøkken og bad/vaskerom i 1.etasje. Entre/Gang til leilighet i 2.etasje. Gang, kjøkken, stue, bad, toalettrom og soverom i 2.etasje. Gang, kjøkken, bad og soverom/eldre rom i 2.etasje. Oppgraderinger de senere år: Skiftet 9 stk to-lags isolerglass vinduer 2025. Resterende vinduer fra 2013.
* Oppgradert bad 1.etasje ca. 2015.
* Skiftet boligen kjøkkeninnredninger ca. 2010-15.
* Oppgradert overflater 1.etasje 2015
Se forøvrig beskrivelse i rapport.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til innneklima, isolasjon, lyd og krav til våtrom er strengere en de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

Enebolig - Byggeår: 1890

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekket består av flat betong takstein skiftet ca. 1960 tallet. Undertak med trepanel/rupanel med papp membran. Det er ikke avdekket brekkasje eller manglende takstein på befaringsdagen. Taktekke med høy alder og utgått levetid. Omlegging av takke bør beregnes innen 1 til 5 år.
Boligen har kun takrenner mot vest. Takrenner og nedløp i sink. Gradrenner i stål med synlig rustskader. Takrenner og beslag må beregnes skiftet når taktekke omlegges.
Den bærende konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll, men består trolig av reisverk (plank med dobbel not og fjær) og laftet tømmer. Utvendig teknet med liggende trepanel. Fotstokk og hjørnekasser i trevirke. Utvendig belistning rundt dører og vinduer. Med tanke på byggeår er konstruksjonen ikke isolert i hulrom. Fasadepanel fremstår i funksjonell stand, men har stedvis vær slitasje. Spesielt sørvegg. TG 2 på grunn av alder og slitasje. Boligens takkonstruksjon består av plassbygget takverk med sadlet takverk. Konstruksjonen er bærende på yttervegg. Undertak av trevirke/rupanel med papp membran. Adkomst til loft fra luke i gang

2.etasje.

Ingen tegn til kondens eller lekkasjer ble registrert. Obs på alder og skjevheter.
Det anbefales på generelt grunnlag og tilleggs isolerer loft som ett energisparende tiltak.
Boligen vinduer består av to-lags isolerglassvinduer skiftet 2015 og 2025. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fremstår i funksjonell stand.
Malt entredør til leilighet i 1.etasje skiftet 2021 med mindre glass. Eldre teak dør til entre leilighet 2.etasje. To-fløya balkongdør til terrasse 2.etasje skiftet 2018. Rammer og karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.
Boligen har etablert terrasse i 2.,etasje med adkomst fra stue. Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Gulvbord og bjelker i impregneret trevirke. Rakkverk i malt trevirke. Gulvbord skiftet 2015.
Leilighet i 1.etasje har etablert terrasse/bjelker på grunn. Terrasse under opparbeidelse på befaring og ikke videre vurdert.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater teknet med laminat, parkett og gulvbord på gulvflater. Veggflater med MDF panel, malt strie og malt panel. Himlinger i malte plater, MDF panel og panel. Våtrom har belegg på gulvflater. Våtromsplater og malt strie på veggflater. Overflater generelt normalt oppgradert de senere år. Stedvis behov for oppgraderinger. Potensielle kjøpere bør selv vurderer nødvendige oppgraderinger på overflater.
Etasjeskille er oppført i trekonstruksjon (trebjelkelag). Gulvbord som bærende gulv. Isolasjon i hulrom består trolig av koks/slag. Etasjeskille med mindre synlig avvik på overflater.
Brann og lydsille mellom leiligheter er ikke bygget i henhold til dagens krav.
Se for øvrig bekrivelse kryperom.
Boliger bygget i 1890 har typisk ikke radonduk, da dette ikke var et lovpålagt krav eller en vanlig praksis på den tiden. Krav til radonsikring i nybygg ble først innført i byggeforskriftene på 1990-tallet og ytterligere skjerpet senere (f.eks. med TEK10/TEK17). Manglende radonduk er derfor ikke et avvik fra byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet for huset.
Piper er oppført i murt teglstein. Ildsted er etablert i stue 2.etasje. Sotluke etablert i 1.etasje. Pipe og ildsteder har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.
TG 2 settes på grunn av alder og erfaringsmessig høy slitasje i innvendig pipeløp på grunn av alder.
Boligen har kun etablert kryperom under deler av 1.etasje. Kryperom mangler adkomst og følgelig ikke inspisert. Ukjent tilstand på kryperom. Erfaringsmessig har kryperom høy skadefrekvens. Om mulig, bør det etableres adkomst og en forsvarlig kontroll foretas,

Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Rakkverk i malt trevirke. Trapp fyller sin funksjon.
Innvendig dører består av malt heltre fyllingsdører fra byggeår og noen av nyere dato. Dører i original stil fra byggeår. Karmen i malt trevirke med profilert belistning. Dører fyller sin funksjon, men har fått en høy alder og slitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Bad i 1.etasje har etablert belegg på gulv med oppkant på vegg. Baderomsplater på veggflater.

Beskrivelse av eiendommen

Det er montert gulvmontert toalett, tett dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin og innredning med servant. Ventilasjon består av ventil i vindu. Bad oppgradert på overflater og utstyr 2015. Sluk i PVC/Plast.

Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Målt med laser forskriftsmessig flatt til sluk registrert. Flomkant etablert ved dør og rundt vegger.

Gulvflater tekket med vinylebelegg. Sluk i PVC.

Bad har våtsone mot yttervegg og vegger i tømmer. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner på bad.

Bad

Bad i 2. etasje har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Malt strie på veggflater. Det er montert innredning med servant med ett hånds armatur og tett dusjkabinett.

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

Oppgraderinger må beregnes.

Bad har våtsone mot yttervegg og vegger in plank. Hulltagning er ikke mulig.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med malt profilerte dør og skuffronter type IKEA.

Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Vannrør i rør i rør anlegg. Plast avløpsrør. Avtrekk over kokemuligheter ikke ført over tak. Innredning skiftet de senere år.

Mekanisk avtrekk er ikke ført over tak eller ut i vegg. Kanal kun avsluttet i skap.

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte dør og skuffronter type IKEA. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Våtromsplater mellom over og underskaper.

Vannrør i rør i rør anlegg. Plast avløpsrør. Avtrekk over

kokemuligheter med kullfilter. Innredning skiftet 2015.

Kjøkkeninnredning med synlig slitasje på dør og skuffronter.

Avtrekk over kokemuligheter består av kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har etablert gulvmontert toalett. Toalettrom mangler ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann er tilknyttet det kommunale nett. Avløp til offentlig. Synlig vannrør er i rør i rør skiftet 2015. Synlig avløpsrør er i plast og noe eldre soil. Lufting av kloakk/avløpsrør er ført til kanal over tak.

2 stk VV tank på 200 liter etablert i gang til leilighet 2. etasje fra 2013 og 1990. Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.

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

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

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

Normal levetid for loddning er 25 til 75 år.

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

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Ventilasjon består av ventiler i vegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra bad i 2. etasje.

2 stk VV tanker etablert i gang 1. etasje fra ca. 1990 og 2013.

63 amper hovedsikringer. Kurser med automat

sikringer/kurssikringer. 2 stk EI-skap etablert i gang 1. etasje og gang

2. etasje. Varmekabel i gulvflater våtrom. Det elektriske anlegget er

ikke kontrollert/godkjent av undertegnede. Det er kun foretatt visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Det ble visuelt ikke registrert noen tegn til avvik/feil eller mangler.

Tiltak må beregnes når overflater, kjøkken og våtrom oppgraderes. Røykvarsler og brannsluknings apparat etablert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn består trolig av løsmasser/leire.

Med tanke på alder består drenering av eldre teglrør. Boligen har kun etablert kryperom under terreng og drenering har kun sekundær effekt.

Grunnmur i gråstein mur/betong med sparestein. Stedvis enkelte små sprekker i murverk. Ingen synlige tegn til setninger, men normale sprekker på grunn av alder må påberegnes.

Tilstandsgrad settes på grunn av alder, men grunnmur kan stå i 100 år til.

Terreng rundt boligen er flatt.

Vann og avløpsrør skiftet til kommunalt nett i 2015 i følge eier. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett og sluk ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstest et.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

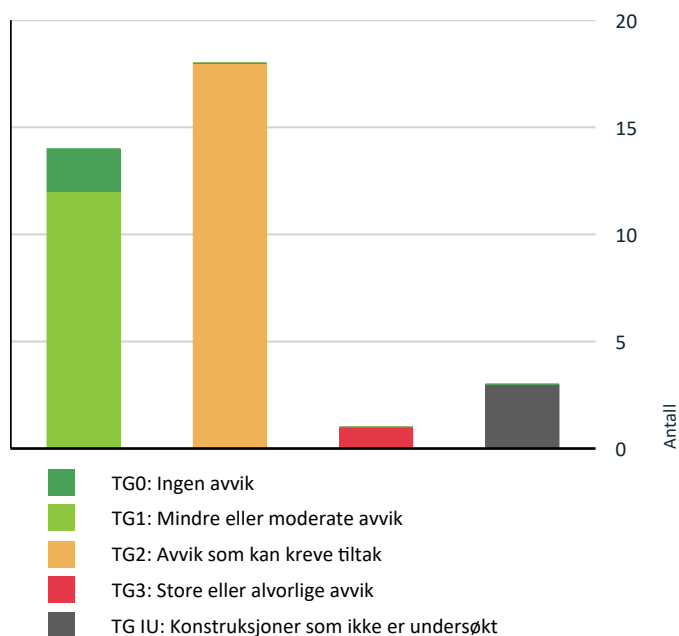
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke innhentet.

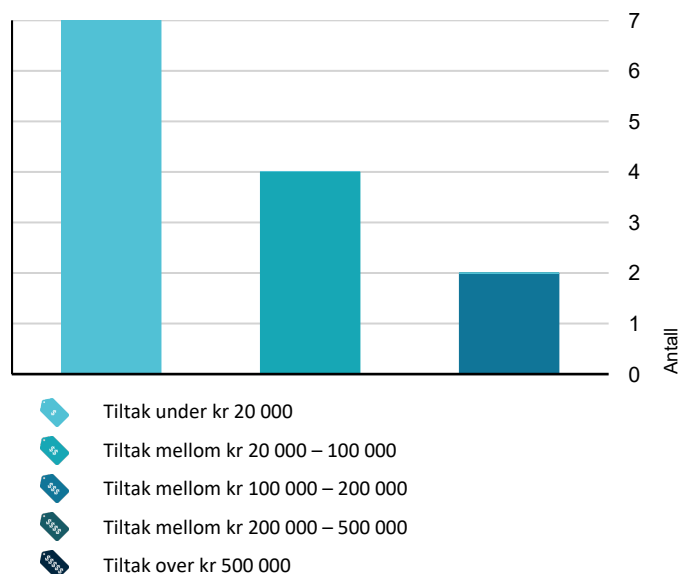
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1890

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekket består av flat betong takstein skiftet ca. 1960 tallet. Undertak med trepanel/rupanel med papp membran. Det er ikke avdekket brekkasje eller manglende takstein på befaringsdagen. Taktekke med høy alder og utgått levetid. Omlaging av takke bør beregnes innen 1 til 5 år.

Vurdering av avvik:

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

Takstein med utgått levetid.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Taktekke må beregnes omlagt innen kort tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har kun takrenner mot vest. Takrenner og nedløp i sink. Gradrenner i stål med synlig rustskader. Takrenner og beslag må beregnes skiftet når taktekke omlegges.

Vurdering av avvik:

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

Takrenner og nedløp med begrenst videre levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Beslag og renner må skiftes når taktekke omlegges.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 2 Veggkonstruksjon

Den bærende konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll, men består trolig av reisverk (plank med dobbel not og fjær) og laftet tømmer. Utvendig tekket med liggende trepanel. Fotstokk og hjørnekasser i trevirke. Utvendig belistning rundt dører og vinduer. Med tanke på byggeår er konstruksjonen ikke isolert i hulrom. Fasadepanel fremstår i funksjonell stand, men har stedvis vær slitasje. Spesielt sørvegg. TG 2 på grunn av alder og slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Boligens takkonstruksjon består av plassbygget takverk med sadlet takverk. Konstruksjonen er bærende på yttervegg. Undertak av trevirke/rupanel med papp membran. Adkomst til loft fra luke i gang 2.etasje.

Ingen tegn til kondens eller lekkasjer ble registrert. Obs på alder og skjevheter.

Det anbefales på generelt grunnlag og tilleggs isolerer loft som ett energisparende tiltak.

Årstall: 1890

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

! TG 1 Vinduer

Boligen vinduer består av to-lags isolerglassvinduer skiftet 2015 og 2025. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fremstår i funksjonell stand.

Årstall: 2025

! TG 1 Dører

Malt entredør til leilighet i 1.etasje skiftet 2021 med mindre glass. Eldre teak dør til entre leilighet 2.etasje. To-fløya balkongdør til terrasse 2.etasje skiftet 2018. Rammer og karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Årstall: 2018

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert terrasse i 2.,etasje med adkomst fra stue. Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Gulvbord skiftet 2015.

Leilighet i 1.etasje har etablert terrasse/bjelker på grunn. Terrasse under opparbeidelse på befaring og ikke videre vurdert.

Tilstandsrapport

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Gulvflater tekket med laminat, parkett og gulvbord på gulvflater. Veggflater med MDF panel, malt strie og malt panel. Himlinger i malte plater, MDF panel og panel. Våtrom har belegg på gulvflater. Våtromsplater og malt strie på veggflater. Overflater generelt normalt oppgradert de senere år. Stedvis behov for oppgraderinger. Potensielle kjøpere bør selv vurderer nødvendige oppgraderinger på overflater.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er oppført i trekonstruksjon (trebjelkelag). Gulvbord som bærende gulv. Isolasjon i hulrom består trolig av koks/slag. Etasjeskille med mindre synlig avvik på overflater. Brann og lydskilde mellom leiligheter er ikke bygget i henhold til dagens krav. Se for øvrig beskrivelse kryperom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

! TG 2 Radon

Boliger bygget i 1890 har typisk ikke radonduk, da dette ikke var et lovpålagt krav eller en vanlig praksis på den tiden. Krav til radonsikring i nybygg ble først innført i byggeforskriftene på 1990-tallet og ytterligere skjerpet senere (f.eks. med TEK10/TEK17). Manglende radonduk er derfor ikke et avvik fra byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet for huset.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Piper er oppført i murt teglstein. Ildsted er etablert i stue 2.etasje. Sotluke etablert i 1.etasje. Pipe og ildsteder har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke. TG 2 settes på grunn av alder og erfaringsmessig høy slitasje i innvendig pipeløp på grunn av alder.

Vurdering av avvik:

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

Pipe med høy alder og erfaringsmessig høy slitasje i innvendig pipeløp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Innsetning av nytt pipeløp bør beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG IU Kryp Kjeller

Boligen har kun etablert kryperom under deler av 1.etasje. Kryperom mangler adkomst og følger ikke inspisert. Ukjent tilstand på kryperom. Erfaringsmessig har kryperom høy skadefrekvens. Om mulig, bør det etableres adkomst og en forsvarlig kontroll foretas,

Årstall: 1890

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Manglende adkomst til kryperom.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Adkomst til kryperom/inspeksjonsluke bør etableres.

! TG 1 Innvendige trapper

Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Trapp fyller sin funksjon.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig dører består av malt heltre fyllingsdører fra byggeår og noen av nyere dato. Dører i original stil fra byggeår. Karmer i malt trevirke med profilert belistning. Dører fyller sin funksjon, men har fått en høy alder og slitasje.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dører tar stedvis i karm og trenger justering.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad i 1.etasje har etablert belegg på gulv med oppkant på vegg. Baderomsplater på veggflater.

Det er montert gulvmontert toalett, tett dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin og innredning med servant. Ventilasjon består av ventil i vindu. Bad oppgradert på overflater og utstyr 2015. Sluk i PVC/Plast. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Årstall: 2015

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert våtromsplater på veggflater. Malt himling.

Årstall: 2015

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Målt med laser forskriftsmessig flatt til sluk registrert. Flomkant etablert ved dør og rundt vegger.

Årstall: 2015

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvflater tekket med vinylebelegg. Sluk i PVC.

Årstall: 2015

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert gulvmontert toalett, tett dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin og innredning med heldekkende servant

Årstall: 2015

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon består kun av ventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Bad mangler mekanisk avtrekk

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

El-ventil bør etableres i vegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har våtsone mot yttervegg og vegger i tømmer. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner på bad.

Årstall: 2015

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad i 2. etasje har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Malt strie på veggflater. Det er montert innredning med servant med ett hånds armatur og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Bad med utgått levetid. Oppgraderinger må beregnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har våtsone mot yttervegg og vegger in plank. Hulltagning er ikke mulig.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte dør og skuffronter type IKEA. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Våtromsplater mellom over og underskaper. Vannrør i rør i rør anlegg. Plast avløpsrør. Avtrekk over kokemuligheter med kullfilter. Innredning skiftet 2015. Kjøkkeninnredning med synlig slitasje på dør og skuffronter.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter består av kullfilter.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malt profilerte dør og skuffronter type IKEA. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Vannrør i rør i rør anlegg. Plast avløpsrør. Avtrekk over kokemuligheter ikke ført over tak. Innredning skiftet de senere år.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk er ikke ført over tak eller ut i vegg. Kanal kun avsluttet i skap.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har etablert gulvmontert toalett. Toalettrom mangler ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vann er tilknyttet det kommunale nett. Avløp til offentlig. Synlig vannrør er i rør i rør skiftet 2015. Synlig avløpsrør er i plast og noe eldre soil. Lufting av kloakk/avløpsrør er ført til kanal over tak. 2 stk VV tank på 200 liter etablert i gang til leilighet 2.etasje fra 2013 og 1990. Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.

TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger. Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Anlegg med varierende alder.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak må beregnes når bad i 2.etasje oppgraderes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i vegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra bad i 2.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Flere oppholdsrom mangler ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ventiler bør etableres i rom med manglende ventilasjon/ventiler i vegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Varmtvannstank

2 stk VV tanker etablert i gang 1.etasje fra ca. 1990 og 2013.

Årstill: 1990

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

63 amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer/kurssikringer. 2 stk El-skap etablert i gang 1.etasje og gang 2.etasje. Varmekabel i gulvflater våtrom. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede. Det er kun foretatt visuell befarings av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Det ble visuelt ikke registrert noen tegn til avvik/feil eller mangler. Tiltak må beregnes når overflater, kjøkken og våtrom oppgraderes.

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

Tilstandsrapport

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

Nei

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Tiltak må beregnes når overflater og bad oppgraderes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Røykvarsler og brannsluknings apparat etablert.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarsler?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn består trolig av løsmasser/leire.

Fuktsikring og drenering

Med tanke på alder består drenering av eldre teglør. Boligen har kun etablert kryperom under terreng og drenering har kun sekundær effekt.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i gråstein mur/betong med sparestein. Stedvis enkelte små sprekker i murverk. Ingen synlige tegn til setninger, men normale sprekker på grunn av alder må påberegnes. Tilstandsgrad settes på grunn av alder, men grunnmur kan stå i 100 år til.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmur fyller sin funksjon, men har noen mindre sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er flatt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør skiftet til kommunalt nett i 2015 i følge eier. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett og sluk ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstest et.

Årstall: 2015

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

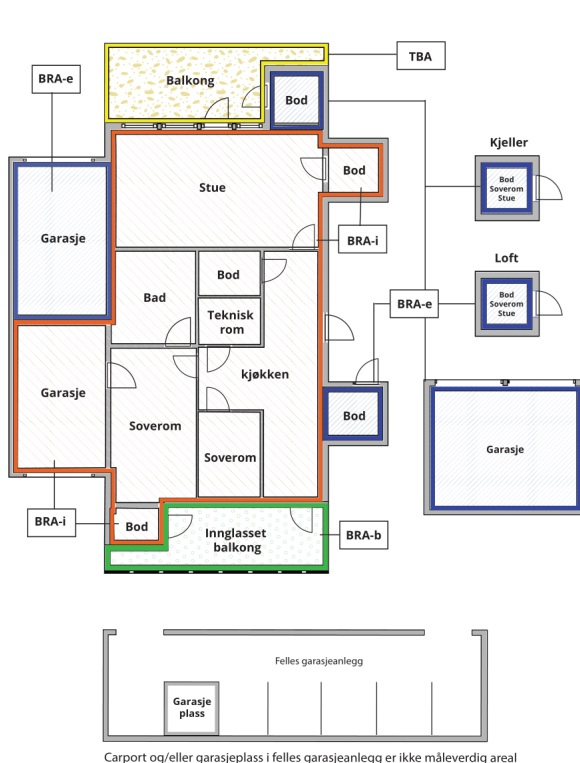
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	68			68	
2.Etasje	68			68	13
SUM	136				13
SUM BRA	136				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, kjøkken, stue, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, gang/entre til leilighet 2.etasje.		
2.Etasje	Gang, kjøkken, stue, bad, soverom, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke innhentet.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Brann og lydskille mellom leiligheter er ikke bygget i henhold til dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Skiftet vinduer/9 stk 2025. Nytt inntak til strøm + etablert automat sikringer 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	136	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Vidar Waasjø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	106	85		0	298.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vaterlands gate 53

Hjemmelshaver

Egell-Johnsen Bente, Waasjø Vidar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne bolig er beliggende i Langesund. Sentral beliggenhet med gangavstand til Langesund sentrum, nærbutikk og turmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flatt tomt bebygget med beskrevet bolig. Mindre opparbeidet uteareal med impregnert platting på grunn.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZJ2009>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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