

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Wrights gate 12, 3970 LANGESUND

 BAMBLE kommune

 gnr. 106, bnr. 557

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 206 m²



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 18885-3098

Eiendomsverdi ref nr: HU2405

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



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

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

Uavhengig Takstingeniør

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er frittliggende enebolig med areal over to-plan + kjeller oppført 1950. Påbygget og modernisert 1996. Boligen er etablert på løsmasser med oppfylte steinmasser. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk teknet utvendig med stående trepanel. Boligens vinduer består av stort sett av to-lags isolerglassvinduer. Etasjeskille i trebjelkelag. Sadlet takverk teknet med betong takstein. Takrenner i lakkert stål. Innvendige overflater består av belegget og parkett på gulvflater. Tapet og malt panel på veggflater. Malt Takplater i himlinger. Bad med fliser og belegget på gulvflater. Fliser og malt våtromstapet på veggflater.

Pipe i murt teglstein tilkoblet 2 ildsteder.

Boligen inneholder vindfang/Gang med trapp, stue, kjøkken, bad og 2 soverom i 1.etasje. Kjøkken, stue, bad og 2 soverom i 2.etasje. Boder, gang og ett innredt rom i kjeller.

Se forøvrig beskrivelse i rapport.

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

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen taktekket består av krum betong takstein skiftet 1996. Undertak med rupanel med papp membran. Fra bakkenivå ble det ikke registrert noen mangler eller skader på taktekket. Taktekket med stedvis endel som mose bør beregnes fjernet. Taktekket med begrenset videre levetid. Normal levetid på betong takstein er 40 til 65 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Boligens takrenner består av takrenner og nedløp i lakkert stål. Takhatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng.

Takrenner og beslag må beregnes skiftet når taktekket omlegges. Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 100 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom.

Utvendig teknet med stående trepanel. Innvendig overflater består av plater/tapet og panel. Fasader med synlig slitasje og stedvis mindre råteskader. Fasader med behov for vask og overflatebehandling/maling. Råteskader panel må beregnes skiftet. Vindski mot sør med råteskader.

Boligens takkonstruksjonen består av plassbygget A-takstoler med sadlet takverk med oppløft mot øst og vest. Undertak består av rupanel med papp membran. Tak teknet med krum betong takstein. Konstruksjonen er inspisert fra luke i soverom. Ingen tegn til kondens/lekkasjer ble registrert.

Boligens vinduer består av 2-lags isolerglassvinduer med varierende alder fra 1970 tallet til 1996. Alle vinduer i 2.etasje skiftet 1996. Stue med ett eldre isolerglass vindu fra 1970 tallet. Rammer og karmen i trevirke. Vinduer fra byggeår fyller sin funksjon, men har stedvis fått

en høy alder. Synlig slitasje i rammer og karmen. TG 2 settes på grunn av alder (30-40 år). Utskiftninger er påregnelig. Et vindu i PVC skiftet 2017 i soverom.

Malt en-fløya entredør i trevirke fra byggeår. En-fløya balkongdør med isolerglass skiftet 1996. Dører fyller sin funksjon, men har fått en høy alder. Synlig slitasje.

Boligen har etablert terrasse mot vest. Terrasser er opphengte i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Rekkverk i malt trevirke. Gulv i 2.etasje har etablert papp membran under tremmegulv i impregnert trevirke.

Merknad på mindre skjevheter, alder på membran og skjevheter i pilarer.

Entre trapp i betong. Rekkverk i malt trevirke. Betong trapp med stedvis sprekker.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen består av laminat og belegget på gulvflater. Parkett på gulv i gang. På vegger er det etablert tapet, malt strie og malte panel. I himling er det malt takplater og panel. På bad er det etablert malt belegget på gulvflater. Malt tapet på veggflater. Boligen er lite oppgradert/malt på overflater de senere år. Synlig slitasje på overflater 1.etasje. Stedvis tiltak må beregnes. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater. Alle flater fremstår i god stand med liten bruks slitasje. Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20-25 cm bredde. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom eldre del. Det er sponplater og gulvbord som bærende undergulv i 1.etg. og 2.etasje.

Med bruk av laser ble det registrert avvik på overflater. Avvik ble registrert i stue/kjøkken og overflater 2.etasje (30 mm).

Pipe oppført i murt teglstein etablert peis i stue. Vedovn etablert i 2.etasje. Pipe og brannmur etablert malt murpuss på overflater. Merknad på alder pipe og manglende brannplate på gulv til peis stue 1.etasje. Tiltak bør beregnes.

Rom under terreng består av boder og ett innredet rom. De fleste overflater består av mur og betong flater. Innredet rom har etablert panel på veggflater. Ved hulltakning ble det registrert høye fuktverdier i trevirke. Rom bør beregnes strippet for trevirke.

Synlig saltutslag i fritt eksponert murverk.

Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Belegget i trinn. Malt rekkverk. Trapp fyller sin funksjon.

Trapp til kjeller i trevirke. Malt rekkverk. Trapp med synlig skjevheter og slitasje.

Innvendige dører består av malt finer dører. Karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon, men stedvis justeringer må beregnes.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad i 1.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert innredning med servant med armatur, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Ventilasjon består av mekanisk avtrekk med ventil i himling.

Det er etablert sluk i gulv. Sluk består av plastsluk type Joti.

Målt med laser ble bra fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning.

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

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på badet. Bad har våtsone mot yttervegg og hulltakning er ikke

Beskrivelse av eiendommen

mulig.

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom i 2.etasje har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Malt belegg på veggflater. Det er montert innredning med servant med armatur, gulvmontert toalett og badekar. Ventilasjon består av ventil i himling. Det er etablert sluk i gulv. Sluk består av plastsluk type Joti. Gulv er flatt.

Bad fra 1996.

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på badetrom. Bad har våtsone mot yttervegg og hulltakning er ikke mulig.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligens kjøkkeninnredning består av profilerte malt dør og skuffronter fra 1996. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper.

Innvendige overflater på kjøkkenet består av belegg på gulv. Brystpanel og tapet på veggflater. Malt takplater i himlinger.

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

Boligens kjøkkeninnredning i 2.etasje består av profilerte malt dør og skuffronter fra 1996. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper.

Innvendige overflater på kjøkkenet består av belegg på gulv. Tapet på veggflater. Malt panel i himlinger

Avtrekk over kokemuligheter ført ut over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i kobber med plastkappe til badetrom, toalett og kjøkken. Plast avløpsrør. Inntaksledning i plast/PEL.

Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.

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

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

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

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Ventilasjon består av balansert ventilasjon med ventiler i alle oppholdsrom. Aggregat etablert på loft. Anlegget etablert 1996.

Filter nylig skiftet.

2 stk VV tanker etablert i kjeller på 200 og 300 liter. VV tanker skiftet 1996.

63 Amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer skiftet de senere år. El-skap etablert i gang. El-kabel i gulvflater badetrom.

Skiftet el-anlegg i kjeller 2016 av firma Kjeldal Elektro.

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

Tiltak må beregnes når overflater, bad og kjøkken oppgraderes.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold består av oppfylt stein masser/kult på løsmasser. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser.

Ved oppføring av boligens drenering ble det normalt benyttet tilfylte

drenerende masser mot grunnmur. Ved befaring ble det ikke registrert utbedringer.

Dreneringen med svekket effekt. Dette baseres både på visuelle observasjoner og saltutslag i kjeller. Fuktvandring i vegger mot terreng

skyldes svikt i fuktsikring av grunnmur og fuktopptrekk fra fundamenter. Drenering anses dermed å ha redusert effekt.

Grunnmur består av betong med sparestein og murt betong blokker. Utvendig teknet med fiber murpuss. Ingen tegn til store sprekker \ble registrert. Grunnmur fyller sin funksjon.

Terreng rundt boligen er flatt.

Vanninntak fra offentlig vannforsyning via private stikkledninger av plast. Avløpsledning til offentlig nett via private stikkledninger av plast.

I følge selger er vann og avløpsnett skiftet til kommunalt nett 2016. De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll.

Vurderingen er basert på alder og opplysninger fra tidligere salgsoppgaver.

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

[Gå til side](#)

Brannsluknings apparat og brannvarsler etablert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

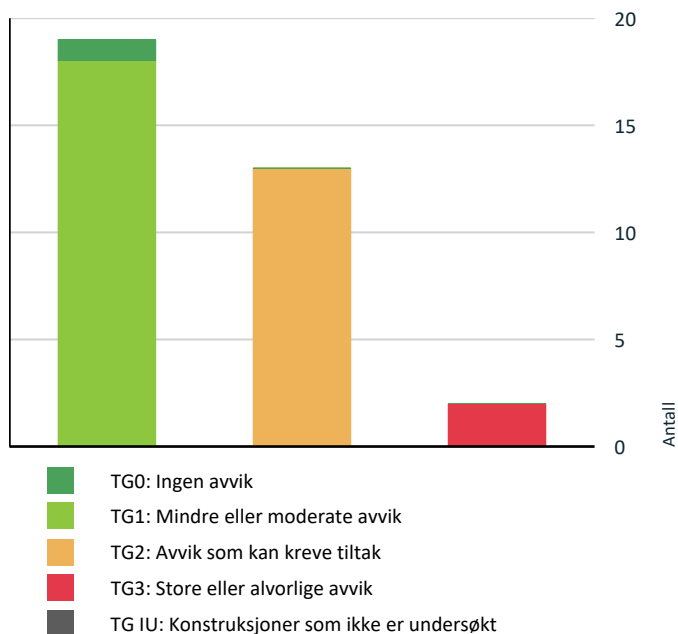
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger stemmer ikke med dagens rom og innervegger.

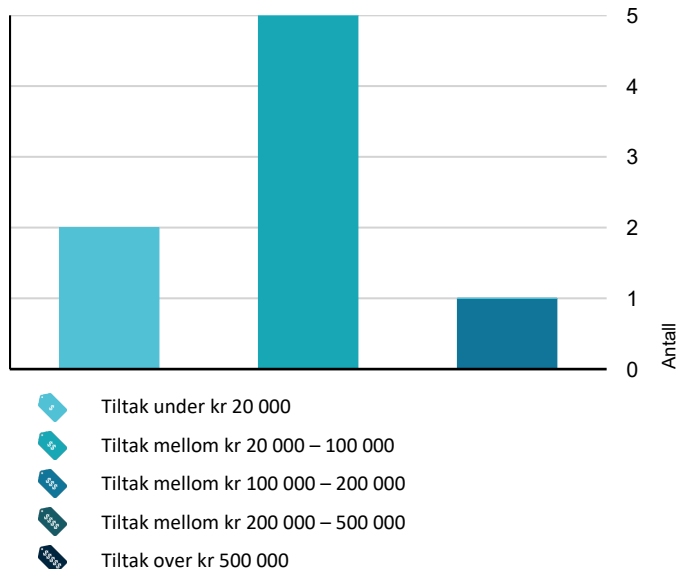
Sammendrag av boligens tilstand

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

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Generell [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 > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 1 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1950

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen taktekke består av krum betong takstein skiftet 1996. Undertak med rupanel med papp membran. Fra bakkenivå ble det ikke registrert noen mangler eller skader på taktekke. Taktekke med stedvis endel som mose bør beregnes fjernet. Taktekke med begrenset videre levetid. Normal levetid på betong takstein er 40 til 65 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Årstall: 1996

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligens takrenner består av takrenner og nedløp i lakkert stål. Tak-hatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng. Takrenner og beslag må beregnes skiftet når taktekke omlegges.

Vurdering av avvik:

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

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.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 100 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom.

Utvendig tekket med stående trepanel. Innvendig overflater består av plater/tapet og panel. Fasader med synlig slitasje og stedvis mindre råteskader. Fasader med behov for vask og overflatebehandling/maling. Råteskader panel må beregnes skiftet. Vindski mot sør med råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Fasader med behov for oppgraderinger med overflate behandling. Råteskadet trevirke må beregnes skiftet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takkonstruksjonen består av plassbygget A-takstoler med sadlet takverk med oppløft mot øst og vest. Undertak består av rupanel med papp membran. Tak tekket med krum betong takstein. Konstruksjonen er inspisert fra luke i soverom. Ingen tegn til kondens/lekkasjer ble registrert.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligens vinduer består av 2-lags isolerglassvinduer med varierende alder fra 1970 tallet til 1996. Alle vinduer i 2. etasje skiftet 1996. Stue med ett eldre isolerglass vindu fra 1970 tallet. Rammer og karmen i trevirke. Vinduer fra byggeår fyller sin funksjon, men har stedvis fått en høy alder. Synlig slitasje i rammer og karmen.

TG 2 settes på grunn av alder (30-40 år). Utskiftninger er påregnelig. Et vindu i PVC skiftet 2017 i soverom.

Årstall: 1996

Vurdering av avvik:

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

Eldre vinduer med utgått levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Stedvis utskiftninger må beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt en-fløya entredør i trevirke fra byggeår. En-fløya balkongdør med isolerglass skiftet 1996. Dører fyller sin funksjon, men har fått en høy alder. Synlig slitasje.

Årstall: 1996

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har etablert terrasse mot vest. Terrasser er opphengte i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Rekkverk i malt trevirke. Gulv i 2. etasje har etablert papp membran under tremmegulv i impregneret trevirke.

Merknad på mindre skjevheter, alder på membran og skjevheter i pilarer.

Årstall: 1996

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

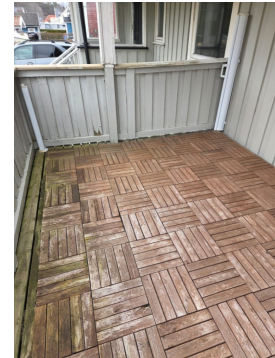
Merknad på avvik fundamenter. Rekkverk med synlig slitasje og behov for overflatebehandling. Membran med utgått levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Ny membran bør etableres. Værslitt trevirke bør skiftes. Obs på skjevheter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Entre trapp i betong. Rekkverk i malt trevirke. Betong trapp med stedvis sprekker.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Betong trapp med synlig sprekker

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.



INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i boligen består av laminat og belegg på gulvflater. Parkett på gulv i gang. På vegger er det etablert tapet, malt strie og malte panel. I himling er det malt takplater og panel. På bad er det etablert malt belegg på gulvflater. Malt tapet på veggflater. Boligen er lite oppgradert/malt på overflater de senere år. Synlig slitasje på overflater 1.etasje. Stedvis tiltak må beregnes. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater. Alle flater fremstår i god stand med liten bruks slitasje.



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20-25 cm bredde. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom eldre del. Det er sponplater og gulvbord som bærende undergulv i 1.etg. og 2.etasje. Med bruk av laser ble det registrert avvik på overflater. Avvik ble registrert i stue/kjøkken og overflater 2.etasje (30 mm).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Om overflater ønskes oppgradert kan eventuelt gulv avrettes med flyte sparkel.

! TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe oppført i murt teglstein etablert peis i stue. Vedovn etablert i 2.etasje. Pipe og brannmur etablert malt murpuss på overflater. Merknad på alder pipe og manglende brannplate på gulv til peis stue 1.etasje. Tiltak bør beregnes.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Brannplate bør etableres foran peis i stue.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rom under terreng består av boder og ett innredet rom. De fleste overflater består av mur og betong flater. Innredet rom har etablert panel på veggflater. Ved hulltaking ble det registrert høye fuktverdier i trevirke. Rom bør beregnes strippet for trevirke. Synlig saltutslag i fritt eksponert murverk.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Rom må stripes for trevirke.

Konsekvens/tiltak

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

Ønskes rom brukt til varig opphold må tiltak beregnes. Rom funksjonell til lagring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

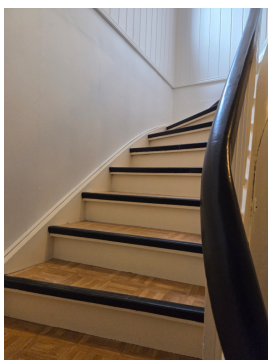


TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Belegg i trinn. Malt rekkverk. Trapp fyller sin funksjon.

Årstall: 1950



TG 2 Innvendige trapper - 1

Beskrivelse

Trapp til kjeller i trevirke. Malt rekkverk. Trapp med synlig skjevheter og slitasje.

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Trappen står foran en god del vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av malt finer dører. Karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon, men stedvis justeringer må beregnes.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 1.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert innredning med servant med armatur, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Ventilasjon består av mekanisk avtrekk med ventil i himling.

Det er etablert sluk i gulv. Sluk består av plastsluk type Joti. Gulv har fall til sluk. Bad fra 2006.

Årstall: 2006



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2006

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Målt med laser ble bra fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning.

Årstall: 2006

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

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

Ukjent utførelse på membran.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Oppgraderinger må beregnes på kort sikt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert innredning med servant med armatur, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2006

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av el-ventil i vegg.

Årstall: 2006

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på baderom. Bad har våtsone mot yttervegg og hulltakning er ikke mulig.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i 2. etasje har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Malt belegg på veggflater. Det er montert innredning med servant med armatur, gulvmontert toalett og badekar. Ventilasjon består av ventil i himling.

Det er etablert sluk i gulv. Sluk består av plastsluk type Joti. Gulv er flatt. Bad fra 1996.

Årstall: 1996

Vurdering av avvik:

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

TG 3 settes på grunn av alder(30 år)

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.

Bad må beregnes oppgradert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

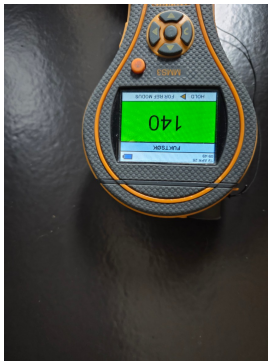
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på badetrom. Bad har våtsone mot yttervegg og hulltakning er ikke mulig.

Årstall: 1996



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Boligens kjøkkeninnredning består av profilerte malt dør og skuffronter fra 1996. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper. Innvendige overflater på kjøkkenet består av belegget på gulv. Brystpanel og tapet på veggflater. Malt takplater i himlinger.

Årstall: 1996



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

Årstall: 1996

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Boligens kjøkkeninnredning i 2. etasje består av profilerte malt dør og skuffronter fra 1996. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper. Innvendige overflater på kjøkkenet består av belegget på gulv. Tapet på veggflater. Malt panel i himlinger

Årstall: 1996

Kilde: Eier



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk over kokemuligheter ført ut over tak.

Årstall: 1996

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber med plastkappe til badetrom, toalett og kjøkken. Plast avløpsrør. Inntaksledning i plast/PEL.

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:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



⚡ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av balansert ventilasjon med ventiler i alle oppholdsrom. Aggregat etablert på loft. Anlegget etablert 1996. Filter nylig skiftet.

Årstall: 1996



⚡ TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

2 stk VV tanker etablert i kjeller på 200 og 300 liter. VV tanker skiftet 1996.

Årstall: 1996

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.



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 bygnings sakkyndig 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

63 Amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer skiftet de senere år. El-skap etablert i gang. El-kabel i gulvflater baderom. Skiftet el-anlegg i kjeller 2016 av firma Kjeldal Elektro. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Tiltak må beregnes når overflater, bad og kjøkken oppgraderes.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1996
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Oppgradert el-anlegg i kjeller 2016.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ukjent



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold består av oppfylt stein masser/kult på løsmasser. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ved oppføring av boligens drenering ble det normalt benyttet tilfylte drenerende masser mot grunnmur. Ved befaring ble det ikke registrert utbedringer.

Dreneringen med svekket effekt. Dette baseres både på visuelle observasjoner og saltutslag i kjeller. Fuktvandring i vegger mot terreng skyldes svikt i fuktsikring av grunnmur og fuktopptrekk fra fundamenter. Drenering anses dermed å ha redusert effekt.

Vurdering av avvik:

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur består av betong med sparestein og murt betong blokker. Utvendig tekket med fiber murpuss. Ingen tegn til store sprekker \ble registrert. Grunnmur fyller sin funksjon.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen er flatt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vanninntak fra offentlig vannforsyning via private stikkledninger av plast. Avløpsledning til offentlig nett via private stikkledninger av plast. I følge selger er vann og avløpsnett skiftet til kommunalt nett 2016. De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll. Vurderingen er basert på alder og opplysninger fra tidligere salgsoppgaver.

Årstall: 2016

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brannsluknings apparat og brannvarslere etablert.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Brann og lydskille er ikke utført i henhold til, dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

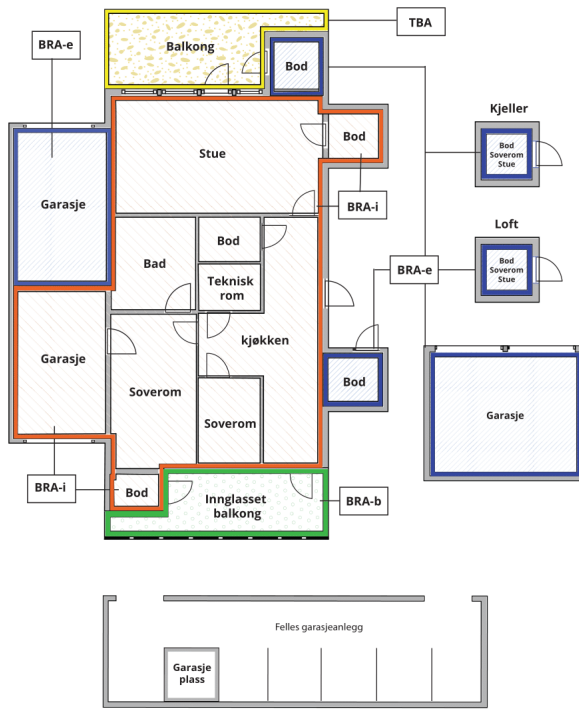
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	74			74	6		74
2.Etasje	64			64	6	8	72
Kjeller	68			68			68
SUM	206				12	8	214
SUM BRA	206						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang med trapp, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, bad		
2.Etasje	Bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tegninger stemmer ikke med dagens rom og innervegger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

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

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	138	68
Garasje	0	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Jan T. Eriksrød Øystein Strand	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	106	557		0	638.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Wrights gate 12

Hjemmelshaver

Strandi Olav, Strandi Øystein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrivne bolig er beliggende i Wrights gate i Langesund. Sentral beliggenhet med gangavstand til skoler, barnehage, nærbutikk og Langesund sentrum. Nærområdet er bestående av frittliggende eneboliger og nærbutikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat tomt bebygget med beskrevet enebolig og frittliggende eldre garasje. Pent opparbeidet grøntareal med plen og pryd busker. Gårdsplass med biloppstillingsplasser. Delvis inngjerdet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1950

Kommentar

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Enkel garasje i stål etablert rett på grunn. Kun funksjonell til lagring. TG 3.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	
2	16.04.2026	
3	16.04.2026	
4	17.04.2026	
5	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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