

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Torget 16 , 3970 LANGESUND

 BAMBLE kommune

 gnr. 106, bnr. 265, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 26.01.2026

Rapportdato: 28.01.2026

Oppdragsnr.: 18885-2955

Referansenummer: QG5915

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.

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne leilighet er beliggende i en sentral leilighetsbygg i Langesund sentrum oppført ca.1900. Ombygget og modernisert 2012. Leiligheten har felles adkomst i trapperom. Beskrevne leilighet har areal er to plan. Nåværende eier kjøpte leiligheten i 2012. Boligen er etablert på oppfylte steinmasser/pukk på løsmasser. Grunnmur i gråstein mur og betong med sparestein. Yttervegger i tradisjonelt laftet tømmer, teglstein og reisverk /plank med dobbel not og fjær) teknet utvendig med murpuss og trepanel. Sadlet plassbygget takverk teknet med betong takstein. Leilighetens vinduer består av to-lags isolerglass vinduer med rammer og karmen i PVC. Etasjeskiller i tradisjonelt tre bjelkelag. Innvendige overflater består av gulvbord, laminat og fliser på gulvflater. Malt strie på veggflater. Panel i himlinger. Våtrom med fliser på gulvflater. Våtromsplater på veggflater. Leiligheten inneholder entre, kjøkken, stue, vaskerom og kontorrom i 1.etasje. Stue, bad og kontorrom/soverom i 2.etasje. Bod i kjeller. Oppgraderinger de senere år:
* Ombygget og modernisert til leiligheter 2012.
* Skiftet leiligheten kjøkkeninnredning 2024.
* Stedvis oppgradert innvendige overflater.

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 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.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttervegger oppført i laftet tømmer, teglstein og reisverk. Utvendig teknet med murpuss og trepanel. Innvedig isolert og etablert malt overflater. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom. Leilighetens vinduer består av to-lags isolerglass vinduer med rammer og karmen i PVC. Noen eldre kobla vinduer med rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon. Malt entredør med brann og lydsille. To-fløya balkongdører i PVC med isolerglass til balkonger. Dører skiftet 2012. En-fløya balkongdør til fransk balkong i stuer med rammer og karmen i trevirke. Dører fyller sin funksjon. Mindre merknad på en-fløya balkongdører som subber i karm. Leiligheten har etablert 2mindre lufte balkonger i stuer mot nord. Gulvbord i impregnert trevirke. Rekkverk i laminert glass og stål.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av malt gulvbord, laminat og fliser på gulvflater. Malt strie og panel på veggflater. Malt panel i himlinger. Våtrom fliser på gulvflater. Våtromsplater på veggflater. De fleste overflater oppgradert 2012. Potensielle kjøpere bør selv vurderer nødvendige oppgraderinger på overflater. Innvendig overflater består av trebjelkelag med gulvbord som bærende undergulv. Trolig koks/slag innlagt i hulrom sett med tanke på byggeår. Ved bruk av laser ble avvik registrert på overflater.

Spesielt gulvflater i 1.etasje. Målt avvik i stue 1.etasje måles til 70 mm. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom. Synlig bjelker i kjeller/tomrom mot 1.etasje. Rom under terreng består kun av bod med fritt eksponert murverk. Bod funksjonell til lagring. Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Trapp mangler håndlist på vegg. Innerdører består av hvite fyllingsdører i MDF skiftet 2012. Karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom har etablert fliser på gulv med sokkelflis på vegg. Våtromsplater på veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur og opplegg til vaskemaskin. Ventilasjon består el-ventil i vegg. Gulv har fall til sluk. Sluk består av plast sluk. Vaskerom oppgradert 2012. Målt med laser ble fall til sluk. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk. Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon. Sluk er etablert under etablert skaper og følger ikke inspisert. Vaskerom har vegger i plank. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på vaskerom ble ingen unormale fuktverdier målt.

Bad

Bad har etablert fliser på gulv med sokkelflis på vegg. Våtromsplater på veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og tett dusjkabinett. Ventilasjon består el-ventil i vegg. Gulv har fall til sluk. Sluk består av plast sluk. Bad oppgradert 2012. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt. Målt med laser ble fall til sluk. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk. Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon. Bad har vegger i plank. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på bad/våtsoner ble ingen unormale fuktverdier målt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette dør og skuffronter i MDF type Epoq. Benkeplate i laminat med benkebeslag i kompositt. Ventilator over komfyr ført ut i vegg. Fliser over underskaper. Waterguard og komfyrvakt etablert. Innredning skiftet nylig 2024.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør er i rør og rør i røranlegg. Synlig avløpsrør er i plast og soil fra 2012r. Rørskaper etablert i våtrom (2 stk). Lufting av kloakk/avløpsrør er ført utover tak, synlig hette på tak. Hovedstoppekrane i kjeller. Rørskap på bad 2.etasje mangler merking av røranlegg. 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.

Beskrivelse av eiendommen

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Ventilasjon består av ventiler i vegg. Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Leiligheten har etablert spinkel anlegg. Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert.

50 amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer. Det er etablert to el-.skap. El-kontroll utført desember 2023. 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. Tiltak må beregnes når overflater og kjøkken oppgraderes.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

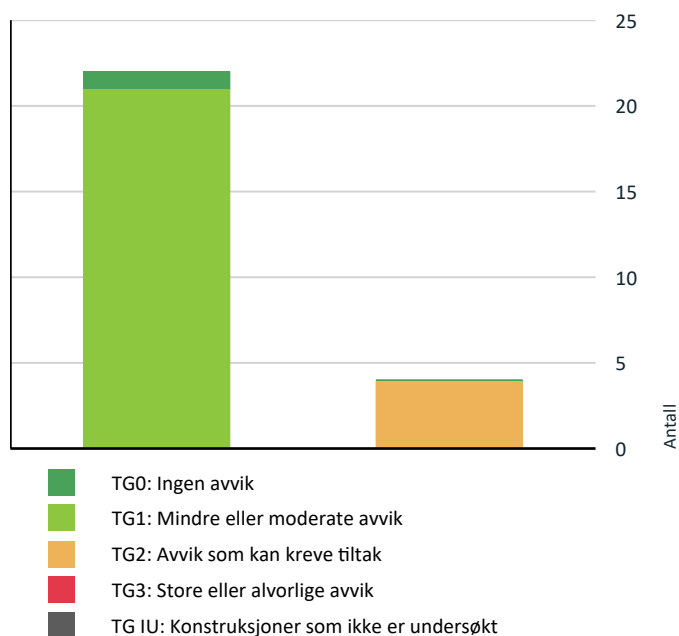
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger stemmer ikke med dagens rom. Inntegnet soverom er ikke godkjent til soverom. Brukes i dag til soverom/kontor.

Kjøkken i 1.etasje er ikke inntegnet på plantegning

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

⚠ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ⚠ Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ⚠ Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ⚠ Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ⚠ Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1900

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2012 Modernisering Ombygget og modernisert 2012

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i laftet tømmer, teglstein og reisverk. Utvendig teknet med murpuss og trepanel. Innvendig isolert og etablert malt overflater. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom.

TG 1 Vinduer

Leilighetens vinduer består av to-lags isolerglass vinduer med rammer og karmen i PVC. Noen eldre kobla vinduer med rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Malt entredør med brann og lydsille. To-fløya balkongdører i PVC med isolerglass til balkonger. Dører skiftet 2012. En-fløya balkongdør til fransk balkong i stuer med rammer og karmen i trevirke. Dører fyller sin funksjon. Mindre merknad på en-fløya balkongdører som subber i karm.

Årstall: 2012

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har etablert 2 mindre luftede balkonger i stuer mot nord. Gulvbord i impregneret trevirke. Rekkverk i laminert glass og stål.

Årstall: 2012



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av malt gulvbord, laminat og fliser på gulvflater. Malt strie og panel på veggflater. Malt panel i himlinger. Våtrom fliser på gulvflater. Våtromsplater på veggflater. De fleste overflater oppgradert 2012. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig overflater består av trebjelkelag med gulvbord som bærende undergulv. Trolig koks/slag innlagt i hulrom sett med tanke på byggeår. Ved bruk av laser ble avvik registrert på overflater. Spesielt gulvflater i 1. etasje. Målt avvik i stue 1. etasje måles til 70 mm. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom. Synlig bjelker i kjeller/tomrom mot 1. etasje.

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.

TG 2 settes på grunn av skjevheter og ukjent bruk av isolasjon i hulrom.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng består kun av bod med fritt eksponert murverk. Bod funksjonell til lagring.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 settes på grunn av synlig saltutslag/fukt i murverk.

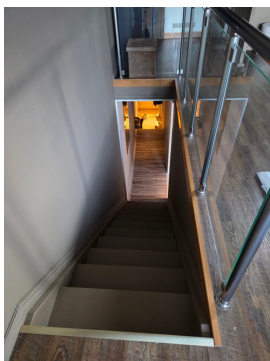
Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Innvendige trapper

Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Trapp mangler håndlist på vegg.



TG 1 Innvendige dører

Innerdører består av hvite fyllingsdører i MDF skiftet 2012. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Årstall: 2012

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom har etablert fliser på gulv med sokkelflis på vegg.

Våtromsplater på veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur og opplegg til vaskemaskin. Ventilasjon består el-ventil i vegg. Gulv har fall til sluk. Sluk består av plast sluk. Vaskerom oppgradert 2012.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerom har etablert våtromsplater på veggflater. Sokkel flis i overgang vegg-gulvflater. Panel i himling.

Årstall: 2012

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Målt med laser ble fall til sluk. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Sluk er etablert under etablert skaper og følger ikke inspisert.

Årstall: 2012

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

TG 2 settes på grunnlag av manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon.

Om mulig innhentt dokumentasjon.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur og opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2012

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dør har etablert luftespalte.

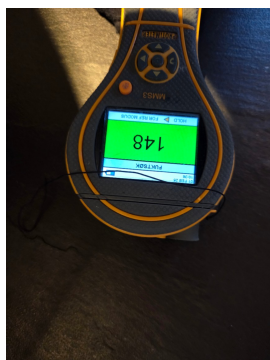
Årstall: 2012

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerom har vegger i plank. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på vaskerom ble ingen unormale fuktverdier målt.

Årstall: 2012



2.ETASJE > BAD

Generell

Bad har etablert fliser på gulv med sokkelflis på vegg. Våtromsplater på veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og tett dusjkabinett. Ventilasjon består el-ventil i vegg. Gulv har fall til sluk. Sluk består av plast sluk. Bad oppgradert 2012. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Årstall: 2012



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert våtromsplater på veggflater. Sokkel flis i overgang vegg-gulvflater. Panel i himling.

Årstall: 2012

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Målt med laser ble fall til sluk. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

Årstall: 2012

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Ukjent type membran og utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon.

Innhent dokumentasjon om mulig. TG 2 på grunn av alder og manglende dokumentasjon, bilder cetc.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og tett dusjkabinett.

Årstall: 2012

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dør har etablert luftespalte.

Årstall: 2012

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har vegger i plank. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på bad/våtsoner ble ingen unormale fuktverdier målt.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette dør og skuffronter i MDF type Epoq. Benkeplate i laminat med benkebeslag i kompositt. Ventilator over komfyr ført ut i vegg. Fliser over underskaper. Waterguard og komfyrvakt etablert. Innredning skiftet nylig 2024.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Årstall: 2024

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Synlig vannrør er i rør og rør i røranlegg. Synlig avløpsrør er i plast og soil fra 2012r. Rørskaper etablert i våtrom (2 stk). Lufting av kloakk/avløpsrør er ført utover tak, synlig hette på tak. Hovedstoppekran i kjeller. Rørskap på bad 2.etasje mangler merking av røranlegg.

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

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

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

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Årstall: 2012



Tilstandsrapport



! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i vegg. Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

! TG 1 Andre installasjoner

Leiligheten har etablert spinkel anlegg. Brannvarslere og brannslukningsapparat etablert.

Elektrisk anlegg

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

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

50 amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer. Det er etablert et el-skap. El-kontroll utført desember 2023. 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. Tiltak må beregnes når overflater 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)?

Ja



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



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.

Trapp mangler håndløper på vegg mellom etasjer. Dokumentasjon på radonmålinger bør fremlegges, eventuelt måles. Boliger bygget ca 1900 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.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	62			62	2
2.Etasje	40			40	2
Kjeller		20		20	
SUM	102	20			4
SUM BRA	122				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, kjøkken, stue, vaskerom, kontor		
2.Etasje	Stue, bad, kontor/soverom		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger stemmer ikke med dagens rom. Inntegnet soverom er ikke godkjent til soverom. Brukes i dag til soverom/kontor. Kjøkken i 1.etasje er ikke inntegnet på plantegning

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjøkkeninnredning skiftet 2024.

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)
Boligbygg med flere boenheter	102	20

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Jan T. Eiksrød	Takstingeniør
	Nils Amundsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	106	265		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Torget 16

Hjemmelshaver

Amundsen Lise Mette, Amundsen Nils

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrivne bolig er beliggende sentralt i Langesund sentrum. Gangavstand til nærbutikk og Langesund sentrum.

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 sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Leilighetsbygget er oppført på foravtrykk av boligen.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	28.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	28.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	
2	28.01.2026	

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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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.