

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Vaterlands gate 31 , 3970 LANGESUND

 BAMBLE kommune

 gnr. 106, bnr. 97

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 18.05.2026

Rapportdato: 22.05.2026

Oppdragsnr.: 18885-3144

Eiendomsverdi ref nr: EX3646

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



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

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Bygningen er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringspunktet.

Det vil normalt alltid kunne registrere normale symptomer på avvik fra normal standard. Det meste som følge av normal slitasje og elde på bygningselementene.

Beskrevne bolig er en frittliggende enebolig. Areal over to etg. + kjeller. Oppført på slutten 1800-tallet. Trolig påbygget og ombygget på 1950 tallet med trapperom og rom i 2.etg. Modernisert av nåværende eier på 2020 tallet.

Grunnmur i natursteinsblokker, betong med sparestein og støpt betongplate på grunn. Yttervegger består av laftet tømmer i eldste del (deler av 1.etg.) Reisverk in 2.etg. og murt betongblokker i trapperom. Boligens vinduer består av to-lags isolerglassvinduer skiftet 2020. Etasjeskiller i tradisjonelt tre bjelkelag.

Valmet takverk tekket med flat betongtakstein.

Innvendige overflater består av laminat på gulvflater. Malt slette flater på vegg og himlingsflater. Fliser på gulvflater våtrom. Fliser og malt veggflater. Pipe oppført i tegl. Ingen ildsteder etablert til pipe.

Boligen inneholder to leiligheter med felles adkomst. Leiligheter inneholder gang, kjøkken ,stue, bad, 2 soverom og teknisk rom. Kjeller har kun etablert uinnredet mindre kjellerrom.

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: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takstein antatt fra 1950 årene. Takstein har en slitt overflate og har relativt stor vannoppsugsevne. Faren for frostkader og dertil brekkasje i takstein vurderes som stor.

Det bør holde en løpene inspeksjon av takstein med tanke på brekkasje. Potensielle kjøpere må beregne omlegging/utskiftning av taktekke innen kort tid (1-5 år).

Takrenner og nedløp er i sink fra 1970 årene. En side mangler takrenne. Pipe over tak med sink sokkelbeslag. Takrenner og nedløp må beregnes skiftet når taktekke skiftes. TG 3.

Den bærende konstruksjonen består av eldre laftet tømmer i 1.etg. og bindingsverk i 2.etg. Trapperom oppført i murt betongblokker med utvendig og innvendig murpuss. Eldre laftet tømmer består av en skjult konstruksjon. Det opplyses at eldre laft ofte har skader langs bunnsvill og langs lafteknuter/vindusåpninger. TG 2 velges derfor her.

Utvendig er det nylig etablert stående trepanel med utlektet yttervegg. Innlagt 100- 150 mm isolasjon i hulrom. TG 1. Takkonstruksjonen er oppført med plassbygget valmet takverk tekket med flat betong takstein. Bærende på yttervegg og innervegg. Undertak består av trepanel.

Konstruksjonen er kun kontrollert fra lofts luke. Eier har nylig isolert loft med 10 cm isolasjonsmatter. Konstruksjonen er mangelfullt ventilert i henhold til dagens krav Boligen vinduer består av to-lags isolerglass vinduer skiftet 2020. Rammer og karmen i malt trevirke.

Type vinduer er ikke godkjent i kommune i henhold til krav til estetikk.

Hvit entredør av nyere dato. Boligen har også etablert to balkongdør til balkonger skiftet 2020. Dører med isolerglass. Dører fyller sin funksjon.

Entredører til leiligheter mangler branddører.

Det er etablert to balkonger i impregnert trevirke med adkomst fra stuer. Balkonger opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager front. Rekkverk i impregnert trevirke. TG 1.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig overflater består av laminat på gulvflater. Malt slette flater på vegg og himlingsflater. Våtrom med fliser på gulvflater med malt veggflater. Overflater oppgradert 2020-2022. Potensielle kjøper bør selv vurdere tilstand på overflater og behov for oppgraderinger.

Etasjeskille er oppført i trekonstruksjon (trebjelkelag). Trolig slag/sagmugg som innlagt isolasjon i hulrom.

Stubbeloftsbord og panel som himling i kjeller.

Etasjeskiller av tre ser ut til å være i bra stand, men det er ikke foretatt statiske beregninger. Ved bruk av laser ble det ikke registrert store avvik overflater i stuer og gangareal. Avvik vurderes som normalt sett med tanke på alder og datidens byggemåte. Gulv i 2.etg. har avvik på overflater.

Brann og lydskille kun visuelt kontrollert.

Pipe oppført i murt teglstein. Ingen ildsteder etablert til pipe.

Boligen har etablert kryperom under deler av boligen. Deler av kryperom mangler adkomst og følgelig ikke inspisert. Kryperom har erfaringsmessig høy skadefrekvens selv om det ikke er synlig på overflater. Det anbefales etablere inspeksjonsmulighet til kryperom så en forsvarlig kontroll er foretas. Synlig spor etter borebille i trevirke.

TG 2.

Deler av kjeller har uinnredet kjellerrom. Rom funksjonell kun til lagring.

Trapp mellom 1.etg. og 2.etg. i funksjonell stand, men har skjevheter. TG 2.

Trapp til kjeller med råteskader. Trapp er bratt og fyller ikke dagens krav til adkomst mellom etasjer. TG 3.

Innvendig dører består av hvite speildører skiftet de senere år.

Karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad i 1.etasje har etablert fliser på gulvflater. Malt veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett hånds armatur og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Sluk består av plastsluk type Joti etablert under dusjkabinett. Gulv er flatt. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Bad har malt veggflater. Malt himling.

Målt med laser ble gulv målt flatt. Flomkant mangler ved dør. .

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj

Beskrivelse av eiendommen

og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.
Synlig belegg under dusjkabinett/mangler fliser.
Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett hånds armatur og tett dusjkabinett.
Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dør mangler luftespalte.
Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i vegg ved hulltakning eller i våtsoner på bad.

Bad/vaskerom

Bad i 2.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett hånds armatur og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Sluk består av plastsluk type Joti etablert under dusjkabinett. Gulv er flatt. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.
Bad har etablert fliser på veggflater. Malt himling. Arbeidene bærer preg av egeninnsats/lite fagmessig.
Målt med laser ble gulv målt flatt. Flomkant etablert ved dør.
Utførelsen vedrørende tettetdetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett hånds armatur og tett dusjkabinett.
Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dør mangler luftespalte.
Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i vegg ved hulltakning eller i våtsoner på bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken Innredning består av sorte slette dør og skuffronter type IKEA. Benkeplate i laminat med stål benkebeslag. Innredning nylig skiftet.
Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.
Kjøkken Innredning består av hvite slette dør og skuffronter type IKEA. Benkeplate i laminat med stål benkebeslag. Innredning nylig skiftet.
Røranlegg i kobber.
Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobber rør til vann-nett. Plast og soil avløpsrør. 2 stk. VV tank fra 1980 og 1990 tallet etablert i kjeller. TG 2 pga. av alder.
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 ventiler i ytervegg. Mekaniks avtrekk fra kjøkken og bad.

Varmepumper etablert i stue/kjøkken.
63 amper hovedsikringer. Automat sikringer. El-anlegg delvis oppgradert 2020-21. Anlegget er utført med fordelingskurser som er merket i kursfortegnelse, og det fremstår som ryddig og oversiktlig ved visuell kontroll.
Kursoversikten er tilgjengelig i skapdør og gir god oversikt over

hvilke kurser som forsyner de ulike installasjonene, herunder kjøkken, oppvarming, våtrom og tekniske installasjoner. Dette vurderes som positivt med tanke på drift og vedlikehold.
Det er registrert at det er installert tilstrekkelig antall kurser for normal boligbruk, inkludert egne kurser til større forbrukere som komfyr, oppvaskmaskin og varmtvannsbereder.
Elektrisk anlegg fremstår som funksjonelt og hensiktsmessig oppbygget med 63A hovedsikring. Manuelle sikringer bør beregnes skiftet til automat sikringer. Det anbefales som normalt å gjennomføre jevnlig kontroll av autorisert elektroinstallatør, samt verifisere dokumentasjon (samsvarserklæring) dersom dette ikke foreligger.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen er etablert på byggegrunn bestående av fjell med oppfylt kult. Terrenget rundt boligen fremstår som flatt med opparbeidede overflater/plen. Dette er en vanlig løsning i områder og gir generelt gode stabile grunnforhold.
Byggegrunn vurderes som stabil, med fjell og oppfylt kult som gunstige fundamenteringsforhold. Det anbefales å opprettholde fall bort fra bygning og sørge for jevnlig vedlikehold av terreng og overflatevannshåndtering for å redusere fuktbelastning mot grunnmur.

Det ble ikke registrert synlige fuktskader. Med tanke på byggeår og datidens byggemåte vil konstruksjonen alltid ha en vis form for kapillæropptrekk fra grunn i betongplate på grunn.
Fukt og saltutslag var også synlig i kjeller ved inspeksjon av fritt eksponert murverk. TG 2.

Den bærende grunnmur består i natursteins blokker og betong med sparestein. Stort sett innvendig og utvendig flater av stein/murpuss på overflater. Det ble registrert noen mindre riss og eldre sprekker i grunnmur. Sprekker er trolig av eldre årgang og har ingen konstruksjonsmessig betydning.
Grunnmur vurderes å fylle sin funksjon.
Terreng rundt boligen er flatt.
Vann og avløpsrør av eldre årgang. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstest et.

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

[Gå til side](#)

Boligen fremstår med grunnleggende HMS-tiltak som røykvarslere og brannslukningsutstyr, og det er ikke observert forhold som tilsier umiddelbar helsefare ved normal bruk.
Det anbefales også å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåer i boligen. I tillegg bør det gjennomføres jevnlig kontroll av brannsikkerhetsutstyr for å opprettholde et forsvarlig sikkerhetsnivå.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

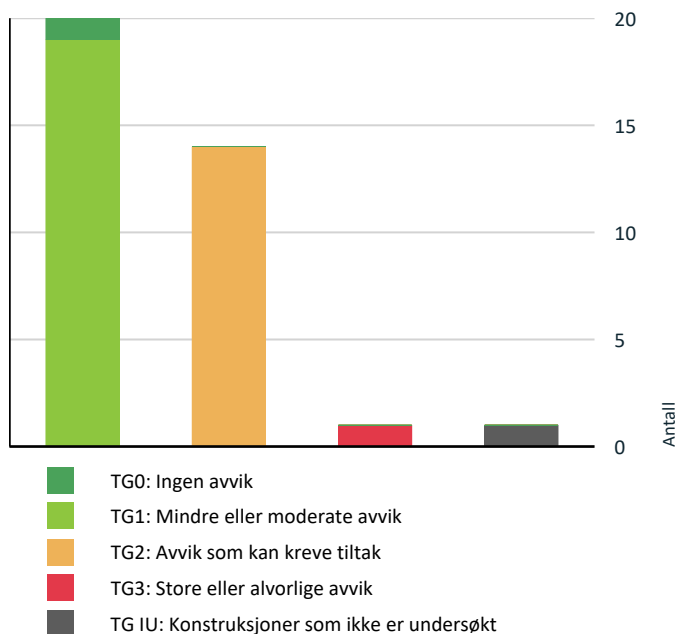
[Gå til side](#)

Enebolig

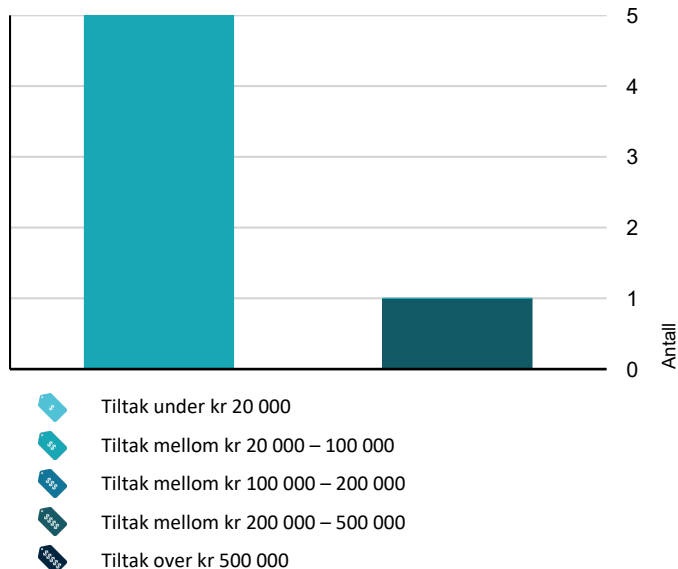
- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger ikke innhentet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1900

Kommentar

Anvendelse

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

Beskrivelse

Takstein antatt fra 1950 årene. Takstein har en slitt overflate og har relativt stor vannoppsugsevne. Faren for frostkader og dertil brekkasje i takstein vurderes som stor.

Det bør holde en løpene inspeksjon av takstein med tanke på brekkasje. Potensielle kjøpere må beregne omlegging/utskiftning av taktekke innen kort tid (1-5 år).

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:

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

Taktekke må beregnes omlagt innen kort tid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak 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.
- 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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er i sink fra 1970 årene. En side mangler takrenne. Pipe over tak med sink sokkelbeslag. Takrenner og nedløp må beregnes skiftet når taktekke skiftes. TG 3.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Takrenner med utgått levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Tiltak må beregnes når taktekke skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Den bærende konstruksjonen består av eldre laftet tømmer i 1.etg. og bindingsverk i 2.etg. Trapperom oppført i murt betongblokker med utvendig og innvendig murpuss. Eldre laftet tømmer består av en skjult konstruksjon. Det opplyses at eldre laft ofte har skader langs bunnsvill og langs lafteknuter/vindusåpninger. TG 2 velges derfor her. Utvendig er det nylig etablert stående trepanel med utlekket yttervegg. Innlagt 100-150 mm isolasjon i hulrom. TG 1.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppført med plassbygget valmet takverk teknet med flat betong takstein. Bærende på yttervegg og innervegg. Undertak består av trepanel.

Konstruksjonen er kun kontrollert fra lofts luke. Eier har nylig isolert loft med 10 cm isolasjonsmatter. Konstruksjonen er mangelfullt ventilert i henhold til dagens krav

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

TG 2 pga. av alder og synlig skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Bedre ventilasjon bør etableres. Loft bør beregnes isolert som ett energisparende tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen vinduer består av to-lags isolerglass vinduer skiftet 2020. Rammer og karmen i malt trevirke.

Type vinduer er ikke godkjent i kommune i henhold til krav til estetikk.

Årstall: 2020

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hvit entredør av nyere dato. Boligen har også etablert to balkongdør til balkonger skiftet 2020. Dører med isolerglass. Dører fyller sin funksjon. Entredører til leiligheter mangler brannører.

Årstall: 2020

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er etablert to balkonger i impregnert trevirke med adkomst fra stuer. Balkonger opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Rekkverk i impregnert trevirke. TG 1.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig overflater består av laminat på gulvflater. Malt slette flater på vegg og himlingsflater. Våtrom med fliser på gulvflater med malt veggflater. Overflater oppgradert 2020-2022. Potensielle kjøper bør selv vurdere tilstand på overflater og behov for oppgraderinger.

Årstall: 2020

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er oppført i trekonstruksjon (trebjelkelag). Trolig slag/sagmugg som innlagt isolasjon i hulrom. Stubbelloftsbord og panel som himling i kjeller. Etasjeskiller av tre ser ut til å være i bra stand, men det er ikke foretatt statiske beregninger. Ved bruk av laser ble det ikke registrert store avvik overflater i stuer og gangareal. Avvik vurderes som normalt sett med tanke på alder og datidens byggemåte. Gulv i 2.etg. har avvik på overflater. Brann og lydskille kun visuelt kontrollert.

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 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe oppført i murt teglstein. Ingen ildsteder etablert til pipe.

TG IU Kryp kjeller

Beskrivelse

Boligen har etablert kryperom under deler av boligen. Deler av kryperom mangler adkomst og følgelig ikke inspisert. Kryperom har erfaringsmessig høy skadefrekvens selv om det ikke er synlig på overflater. Det anbefales etablere inspeksjonsmulighet til kryperom så en forsvarlig kontroll er foretas. Synlig spor etter borebille i trevirke. TG 2.

Deler av kjeller har uinnredet kjellerrom. Rom funksjonell kun til lagring.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. 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.



TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom 1.etg. og 2.etg. i funksjonell stand, men har skjevheter. TG 2.

Trapp til kjeller med råteskader. Trapp er bratt og fyller ikke dagens krav til adkomst mellom etasjer. TG 3.

Vurdering av avvik:

- Trappen har store skader.

TG 3 trapp til kjeller pga. skjevheter og råteskader

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.

Trapp til kjeller bør utbedres/skiftet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig dører består av hvite speildører skiftet de senere år. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad i 1.etasje har etablert fliser på gulvflater. Malt veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett hånds armatur og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Sluk består av plastsluk type Joti etablert under dusjkabinett. Gulv er flatt. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Årstall: 2020



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Bad har malt veggflater. Malt himling.

Årstall: 2020

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Målt med laser ble gulv målt flatt. Flomkant mangler ved dør. .

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Flomkant bør etableres ved dør og fall til sluk bør etableres. .

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

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.

Synlig belegg under dusjkabinett/mangler fliser.

Vurdering av avvik:

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

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.

TG 2 pga av alder og manglende dokumentasjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2020

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dør mangler luftespalte.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i vegg ved hulltakning eller i våtsoner på bad.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad i 2. etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett hånds armatur og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Sluk består av plastsluk type Joti etablert under dusjkabinett. Gulv er flatt. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Årstall: 2020



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Bad har etablert fliser på veggflater. Malt himling. Arbeidene bærer preg av egeninnsats/lite fagmessig.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Lite fagmessig utførelse

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG 2 settes på grunn av lite fagmessig utførelse.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Målt med laser ble gulv målt flatt. Flomkant etablert ved dør.

Vurdering av avvik:

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

Målt med laser ble gulv målt flatt. Flomkant etablert ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

Ønskes bad brukt til dusjing direkte på vegg og gulvflater må tiltak beregnes.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

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.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon er ikke fremlagt.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2020

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

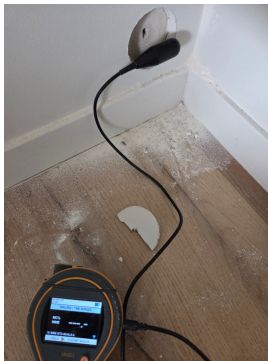
Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dør mangler luftespalte.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i vegg ved hulltakning eller i våtsoner på bad.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken Innredning består av hvite slette dør og skuffronter type IKEA. Benkeplate i laminat med stål benkebeslag. Innredning nylig skiftet. Røranlegg i kobber.

Årstall: 2020



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken Innredning består av sorte slette dør og skuffronter type IKEA. Benkeplate i laminat med stål benkebeslag. Innredning nylig skiftet.

Årstall: 2020



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

Årstall: 2020

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kobber rør til vann-nett. Plast og soil avløpsrør. 2 stk. VV tank fra 1980 og 1990 tallet etablert i kjeller. TG 2 pga. av alder.

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.
- 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.

TG 2 eldre kobberrør.

Konsekvens/tiltak

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



Kobberrør til kjøkken.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumper etablert i stue/kjøkken.

Årstall: 2020

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

63 amper hovedsikringer. Automat sikringer. El-anlegg delvis oppgradert 2020-21. Anlegget er utført med fordelingskurser som er merket i kursfortegnelse, og det fremstår som ryddig og oversiktlig ved visuell kontroll.

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

Det er registrert at det er installert tilstrekkelig antall kurser for normal boligbruk, inkludert egne kurser til større forbrukere som komfy, oppvaskmaskin og varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg fremstår som funksjonelt og hensiktsmessig oppbygget med 63A hovedsikring. Manuelle sikringer bør beregnes skiftet til automat sikringer. Det anbefales som normalt å gjennomføre jevnlig kontroll av autorisert elektroinstallatør, samt verifisere dokumentasjon (samsvarserklæring) dersom dette ikke foreligger.

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.

2020

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?

Nei

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?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

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 sikringsskap

10. 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
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

Eiendommen er etablert på byggegrunn bestående av fjell med oppfylt kult. Terrenget rundt boligen fremstår som flatt med opparbeidede overflater/plen. Dette er en vanlig løsning i områder og gir generelt gode stabile grunnforhold.

Byggegrunn vurderes som stabil, med fjell og oppfylt kult som gunstige fundamenteringsforhold. Det anbefales å opprettholde fall bort fra bygning og sørge for jevnlig vedlikehold av terreng og overflatevannshåndtering for å redusere fuktbelastning mot grunnmur.

Årstill: 1900

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det ble ikke registrert synlige fuktskader. Med tanke på byggeår og datidens byggemåte vil konstruksjonen alltid ha en vis form for kapillæropptrekk fra grunn i betongplate på grunn.

Fukt og saltutslag var også synlig i kjeller ved inspeksjon av fritt eksponert murverk. TG 2.

Årstill: 1900

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Den bærende grunnmur består i natursteins blokker og betong med sparestein. Stort sett innvendig og utvendig flater av stein/murpuss på overflater. Det ble registrert noen mindre riss og eldre sprekker i grunnmur. Sprekker er trolig av eldre årgang og har ingen konstruksjonsmessig betydning. Grunnmur vurderes å fylle sin funksjon.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen er flatt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann og avløpsrør av eldre årgang. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstest et.

Årstill: 1950

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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 boden
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.

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	69			69	5
2.Etasje	69			69	5
Krypkjeller	15			15	
SUM	153				10
SUM BRA	153				

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, teknisk rom		
2.Etasje	Gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, teknisk rom		
Krypkjeller	Uinnredet kjellerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke innhentet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Malt veggflater i leiligheter.

Garasje

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Preben Rogn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	106	97		0	295.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vaterlands gate 31

Hjemmelshaver

Rogn Preben, Kvammen Veronica, Bamble
Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Langesund i Bamble kommune. Området fremstår som rolig, med tett boligbebyggelse med nærhet til natur og friluftsområder.

Beliggenheten gir et skjermet bomiljø med begrenset trafikk belastning.

Det er kort avstand til sentrumsfunksjoner, men daglige servicetilbud, skole, idrettsanlegg og handel finnes innen kort gangavstands. Området vurderes som attraktivt for de som ønsker en bolig med nærhet til sentrale funksjoner og roligere omgivelser.

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

Eiendommen ligger i område avsatt til bolig eiendommer og tett boligbebyggelse. Dette innebærer at arealet i hovedsak er regulert til bolig, og at det kan være begrensninger knyttet til ny bebyggelse og bruksendringer.

Det anbefales å kontakte kommunen for nærmere avklaring av reguleringsbestemmelser og eventuelle muligheter for videre utvikling eller endret bruk.

Tinglyste/andre forhold

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2010

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	22.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	
2	22.05.2026	
3	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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