

Tilstandsrapport



Enebolig



Wrights gate 2 , 3970 LANGESUND



BAMBLE kommune



gnr. 106, bnr. 504

Sum areal alle bygg: BRA: 281 m² BRA-i: 235 m²



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 22.02.2026

Oppdragsnr.: 22307-1026

Referansenummer: TL3258

Autorisert foretak: SØRØ TAKSERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Sørø Olsen



SØRØ TAKSERING

Alt innen taksering



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.

Sørø Taksering AS

Sørø Taksering AS er et takseringsforetak med solid forankring i byggebransjen. Foretaket har mer enn 10 års erfaring fra bygge- og eiendomsrelatert virksomhet, og har levert takseringstjenester de siste 4 årene.

Virksomheten utfører oppdrag i hele Telemark, samt i tilstøtende fylker.

Foretaket består av uavhengige, profesjonelle og faglig kvalifiserte takstmenn, og leverer vurderinger innen følgende områder: eierskifte, skadetakst, reklamasjon, verdivurdering, næring og energirådgivning.

Sørø Taksering AS er medlem av Byggmesternes Takseringsforbund (BMTF), et landsdekkende fagforbund for takstmenn og sakkyndige. Forbundet stiller krav til faglig kompetanse, etterutdanning, etiske retningslinjer og uavhengighet, og arbeider for kvalitet og ensartet praksis innen takseringsfaget.

Rapporter utarbeides i henhold til BMTFs retningslinjer, forskrift til avhendingslova samt NS 3600:2018.



Rapportansvarlig



Kenneth Sørø Olsen

post@sorotaksering.no

926 22 684



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

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1949

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen står på støpt fundament mot grunn og grunnmur av støpt betong.

Yttervegger oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfalset trekledning.

Valmtak av trekonstruksjoner, hvor yttertak er tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Boligen har nyere malte aluminiumsvinduer med 3-lags energiglass, produsert i 2012.

Boligen har nyere malte vinduer av tre med 2-lags energiglass, produsert i 2019.

Boligen har nyere terrassedør med 2-lags energiglass, produsert i 2012.

Boligen har nyere ytterdører av tre med 2-lags energiglass, produsert i 2014 og 2019.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige profilerte trefyllingsdører glass.

Innvendige profilerte lettdører med 3-speil.

GULV:

Underetasje: Flis på bad, entré og bod, laminat i øvrige rom.

1. Etasje: Flis på bad, gulvbelegg og tregulv i gang, laminat i øvrige rom.

2. Etasje: Flis på bad, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Underetasje: Våtromsplater på bad, slette overflater i gang og kjellerstue, panelplater i øvrige rom.

1. Etasje: Flis på bad, strietapet på kjøkken, slette overflater i øvrige rom.

2. Etasje: Flis på bad, slette overflater og tapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Underetasje: Panelplater i alle rom.

1. Etasje: Slette overflater på bad, tak-ess i øvrige rom.

2. Etasje: Slette overflater i alle rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad underetasje:

Flis på gulv, våtromsplater på vegg og panelplater i tak/himling. Innredning med slette fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Skap med speil på vegg over servant.

Gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Bad 1. Etasje:

Flis på gulv og vegger, slette overflater i tak/himling.

Innredning med slette fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Skap med speil på vegg over servant.

Veggmontert toalett og dusjkabinett.

Bad 2. Etasje:

Flis på gulv og vegger, slette overflater i tak/himling.

Innredning med slette fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Skap med speil på vegg over servant.

Veggmontert toalett og badekar.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1. Etasje:

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat og flis på vegg over benk.

Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Induksjonstopp med mekanisk avtrekk i overskap, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

2. Etasje:

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat og flis på vegg over benk.

Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Induksjonstopp med mekanisk avtrekk i overskap, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarmingsmuligheter:

Vedovn i stue 1. og 2. Etasje.

Varmekabler i alle rom i underetasje, samt bad i 1. og 2. Etasje.

Panelovn på kjøkken og stue 1. Etasje, samt stue og ett soverom 2. Etasje.

Romhøyder:

Underetasje: 2,13m på kontor, 2,16m på ett soverom, 2,17m i gang, 2,18m i kjellerstue og entré, 2,19m på ett soverom.

1. Etasje: 2,36m på bad, 2,4m i stue og kjøkken, 2,41m på soverom og gang, 2,42m i gang/entré.

2. Etasje: 2,29m på bad, 2,35m i gang og to soverom, 2,36m på kjøkken, 2,37m på gang, 2,37m-4,05m i stue/spisestue.

Vannledningene består av rør-i-rør-system, som innebærer at vannrørene ligger i ekstra plastrør slik at eventuelle lekkasjer ledes synlig til fordelerskap. Fordelerskap plassert i bod uten tilstrekkelig lekkasjesikring til sluk. Fordelerskapet er tilstrekkelig markert.

Boligen har vannrør utført som rør-i-rør-system. Dette er en moderne løsning der vannrørene ligger beskyttet inne i varerør, noe som gir økt sikkerhet mot lekkasjer og gjør eventuelt vedlikehold og utskifting enklere.

Avløpssystemet er utført med PVC-rør (plast), som er et vanlig og funksjonelt rørsystem ofte brukt i boliger.

Boligen har tilluft via ventiler i yttervegger. I 2. etasje er to soverom utstyrt med ventiler som leder til loft, uten direkte forbindelse til

Beskrivelse av eiendommen

friluft.

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, plassert i bod i underetasje.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod i underetasje.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang i 1. Etasje.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang i 2. Etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering fra 2016, i følge tidligere salgsoppgave.

Grunnmuren er ikke vurdert fra innsiden, da underetasjen er fullstendig kledd igjen.

Fundamenteringen er ikke undersøkt da den ligger under bakken.

Terreng rundt byggverk skal ha fall utover med minimum 1:50 (2cm) i en avstand på minst 3 meter fra yttervegg.

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige og har ikke vært tilgjengelige for inspeksjon. Tilstand er derfor ikke vurdert. Ytterligere undersøkelser bør vurderes ved behov.

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

[Gå til side](#)

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen/leiligheten ligger i et området med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

Byggegrunn:

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men ifølge geologiske data består byggegrunn ved boligen i hovedsak av kvikkleire. Se www.ngu.no eller www.nve.no for nærmere undersøkelser.

Det ble registrert at soverommene ikke har tilfredsstillende rømningsforhold i henhold til gjeldende brannkrav. Vinduene i underetasjen har en høyde på 1,03 m over innvendig gulv, som overstiger kravet på maks 1,0 m. Øvrige vinduer har for liten fri lysåpning på totalt 1,24m hvor gjeldende krav er 1,5m. Avvikene medfører redusert personsikkerhet ved brann og kan hindre rask og forsvarlig rømning. Det anbefales å etablere godkjente rømningsvinduer eller andre kompenserende tiltak slik at krav til høyde og fri åpningsbredde oppfylles.

Det ble registrert at innvendige trapper ikke er utstyrt med håndrekkere på begge sider. Manglende håndlist reduserer brukssikkerheten, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne, og øker risikoen for fallulykker. Forholdet kan medføre personskade og avvik fra gjeldende krav i TEK17. Det anbefales å etablere håndrekkere på begge sider av trappeløpet, montert i korrekt høyde og med tilfredsstillende innfesting.

Det er registrert at teglsteinspipen er kledd igjen på en måte som hindrer tilstrekkelig innsyn og kontroll. En teglsteinspipe skal som hovedregel ha minst tre av fire sider tilgjengelige for visuell inspeksjon, slik at eventuelle sprekker, sotgjennomslag eller andre

skader kan avdekkes. Manglende tilgjengelighet kan medføre at skader eller branntekniske avvik ikke oppdages i tide, noe som øker risiko for brann og følgeskader. Det anbefales å fjerne eller tilpasse kledningen slik at pipens sider blir tilgjengelige for kontroll i henhold til gjeldende krav.

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

Det er fremlagt byggetegninger fra kommunen datert mai 1949. Tegningene viser at underetasjen er endret fra tilleggsdel til hoveddel, og det foreligger godkjent dokumentasjon hos kommunen på denne endringen. Videre er veggene i soverommet i 1. etasje fjernet for å etablere trapp og gang. Denne bruksendringen er ikke søknadspliktig til kommunen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det bemerkes at det ikke foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på boligen eller garasjen.

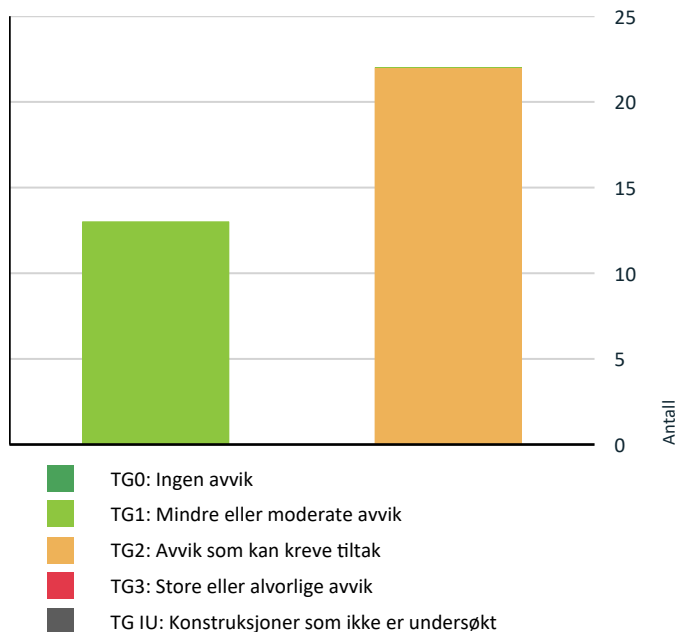
Frittstående garasje

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

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvis/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter forskrift til avhendingslova og NS3600:2018.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vekt%). Ved mistanke om høy fukt måles kjerneved og overflate, som kan gi en indikasjon på om fukt er økende eller synkende i bygningsdelen. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier over 17 vekt% regnes som fukt treverk. Relativ fuktighet (RF) (luftens fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

Boligen ble kontrollert i dagslys. Tilkomsten til enkelte bygningsdeler var begrenset som følge av snøforhold, og disse lot seg derfor ikke fullt ut inspisere under befaringen. Møbler og inventar ble flyttet på der dette var nødvendig for gjennomføring av kontrollen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1949

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra godkjente byggetegninger.

Anvendelse

I denne rapporten vurderes bygningen primært opp mot de byggt tekniske forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK17) benyttes som faglig referanse ved vurdering av avvik og god praksis der alder er ukjent og dette er relevant. For bygningsdeler som er oppusset eller renoveret etter oppføringstidspunktet, vurderes disse opp mot den byggt tekniske forskriften som gjaldt på tidspunktet for oppussing/renovering.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - ytterligere beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Valmtak av trekonstruksjoner visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Av sikkerhetsmessige hensyn har det ikke vært mulig å utføre nærmere besiktigelse fra tak eller stige. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner fra bakken.

Det ble ikke registrert synlige svai/svanker i konstruksjonen, ved visuell besiktigelse. Ved innvendig inspeksjon fra kaldloft ble det registrert forhøyede fuktverdier i takkonstruksjonen. Yttertaket fremstår uten tilstrekkelig ventilering, noe som kan redusere konstruksjonens uttørkingsevne.

TG 2 vurderes grunnet registrerte forhøyede fuktverdier i takkonstruksjonen samt mangelfull ventilering av yttertaket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Forholdet har sammenheng med utilstrekkelig ventilering av yttertaket, som kan gi redusert uttørking av fukt i konstruksjonen.

Risiko: Vedvarende fuktbelastning kan føre til utvikling av råteskader og svekkelse av bærende konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av takkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen fører til skader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få ventilasjonsforholdene i takkonstruksjonen nærmere vurdert av fagperson for å avklare behov for tiltak og videre oppfølging av registrerte fuktverdier.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige vegger er kledd med malt liggende dobbelfalset kledning. Kledningen er visuelt undersøkt på utsatte områder og fremstår generelt i normal stand.

Det er registrert mangelfull lufting i underkant av kledningen, samt tegn til begroing og soppdannelser. Forholdene vurderes å ha sammenheng med vedlikeholdsetterslep og begrenset uttørking.

TG 2 vurderes grunnet manglende lufting i underkant av kledning samt påvist begroing og vedlikeholdsetterslep.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Manglende vedlikehold samt manglende lufting ved etablering av kledningen.

Risiko: Redusert uttørking og vedvarende fuktpåvirkning kan over tid føre til nedbrytning av treverket og utvikling av råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av deler av kledningen dersom nedbrytning utvikler seg.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i underkant av kledningen samt utføre nødvendig rengjøring og overflatebehandling.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Kaldt loft med adkomst fra takluke i gang i 2. etasje.

Loftet ble visuelt undersøkt fra luke. Det er ikke etablert gangbart gulv, og inspeksjonen var begrenset til synlige flater fra adkomstpunktet. Begrenset tilgjengelighet innebærer at skjulte feil og mangler kan forekomme uten at dette ble avdekket ved befaringen.

Det ble registrert soppdannelser på undertak og tilstøtende trekonstruksjoner. Fuktmåling viste verdier opp mot 54 vektprosent trefuktighet. Det ble videre observert spor etter borebiller i treverket. Rundt pipeløp og gjennomføringer i yttertak er det registrert fuktskjolder. Avløpsluftung er ført rett opp mot undertak, og ventilasjon fra 2. etasje avsluttes i loftsrommet uten videre føring til friluft.

TG 2 vurderes grunnet påvist soppdannelse, svært høye fuktverdier i trekonstruksjon, tegn til skadedyrangrep samt mangelfull og feilaktig ventilasjonsføring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Avløpsluftung avsluttet mot undertak og ventilasjon fra 2. etasje som ikke er ført til friluft har gitt økt fuktbelastning. Fuktskjolder er forenlig med utettheter. Borebiller har sammenheng med fuktig treverk.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt sopp- og råteutvikling samt videre insektangrep.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for omfattende utbedring av loftskonstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere durgoventil, føre ventilasjon til friluft og få kontrollert og utbedret utettheter rundt gjennomføringer i yttertaket, samt vurdere omfang av fukt- og insektsskader.



TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags energiglass, produsert i 2012.

Vinduer av tre med 2-lags energiglass, produsert i 2019.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Forventet levetid på vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

To ytterdører av tre, med 2-lags glass, produsert i 2019 og 2014.

Terrassedør av tre, produsert i 2012.

Innvendige profilerte lettdører med 3-speil, samt trefyllingsdører med glass.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand.

Forventet levetid på vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Nordvestvendt terrasse på 42 m² med ved inngangsparti 1. Etasje.
Bjelkelag med terrassebord på gulv og rekkverk av tre.

Det registreres en rekkverkshøyde på 0,93m hvor kravet i gjeldende byggeforskrift er 1m. Deler av terrassen var tildekket med snø på befaringstidspunktet og lot seg ikke kontrollere. Vurderingen er derfor begrenset til synlige flater. De tilgjengelige delene fremstår i normalt god stand uten vesentlige skader eller svekkelser med behov for tiltak.

Sørvestvendt terrasse på 45 m² med utgang fra stue/kjøkken i 2. Etasje.
Bjelkelag med terrassebord på gulv, rekkverk og levegg av tre.

Det registreres tilfredsstillende høyde på rekkverk med 101 cm og barnesikring mellom terrassebord og rekkverk. Deler av terrassen var tildekket med snø på befaringstidspunktet og lot seg ikke kontrollere. Vurderingen er derfor begrenset til synlige flater. De tilgjengelige delene fremstår i normalt god stand uten vesentlige skader eller svekkelser med behov for tiltak.

Det bemerkes at rekkverkshøyde og åpninger skal kontrolleres opp mot kravene i den byggt tekniske forskriften som gjelder på tidspunktet for befaringen. Dette følger av forskrift til avhendingsloven.

TG 2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde på nordvestvendt terrasse i 1. Etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Rekkverk er etablert med høyde under gjeldende forskriftskrav.

Risiko: For lav rekkverkshøyde kan øke risiko for fallulykker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tilpasning av rekkverk for å oppnå forskriftsmessig høyde.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å øke rekkverkshøyden til minimum 1,0 m samt kontrollere resterende deler av terrassen når snøforholdene tillater full inspeksjon.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp fra terrasse i 2. Etasje fremstår i normalt god stand under besiktigelsen.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble boret hull og foretatt fuktmåling på kontor i underetasjen, under terreng.

Det ble registrert fuktverdier i treverket i øvre sjikt av det som regnes som akseptable verdier, målt til ca. 14.7 vekt % trefuktighet. Det ble registrert tilstrekkelig ventilering i veggene. Det bemerkes at målingen kun gir et øyeblikksbilde, og at forhold som for eksempel dreneringens alder, tekniske utførelse og sesong for fuktmålingen fortsatt kan ha betydning for levetid og vedlikeholdsbehov. Videre overvåkning og jevnlig vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasjen er etablert i 2020, derfor er dagens byggt tekniske forskrift (TEK17) brukt som referanse for hva som anses som riktig og god oppbygging av bad. Det er fremlagt faktura fra utførende entreprenører.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og smartpanel med downlights i himling.

Overflatene fremstår i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 6mm fall over en lengde på 2,15m ut fra dørterskel mot sluk. I henhold til gjeldende krav skal det være minimum 22mm høydeforskjell over tilsvarende lengde når tilstrekkelig membranoppkant ved dørterskelen ikke kan dokumenteres. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG 2 vurderes grunnet utilstrekkelig fall/høydeforskjell mellom sluk og dørterskel.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Årsak: Utførelse av gulvfall gir ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og dørterskel i forhold til gjeldende krav når membranoppkant ikke er dokumentert.

Risiko: Utilstrekkelig fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk og kan bli stående eller renne mot terskel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan øke sannsynligheten for fuktbelastning og vanninntrengning i tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert fallforhold og høydeforskjell nærmere av fagperson for å avklare behov for utbedring eller kompenserende tiltak.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran fra oppussing i 2020, i følge hjemmelshaver.
Sluk og klemring i plast, synlig slukmansjett under klemring. Bemerk noe vanskelig tilgang grunnet dusjkabinettet.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid på membran er 20 år.

TG 2 vurderes grunnet begrenset kontrollmulighet og begrenset tilkomst til sluk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Årsak: Sluket har redusert tilgjengelighet grunnet dusjkabinett.

Risiko: Begrenset tilkomst kan medføre at eventuelle svakheter eller begynnende svikt ikke avdekkes ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan vanskeliggjøre rengjøring og vedlikehold av sluk, samt medføre behov for nærmere undersøkelser eller tiltak dersom det senere oppstår symptomer på lekkasje eller fuktskade.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å sikre bedre tilgjengelighet til sluk for rengjøring og kontroll.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Skap med speil på vegg over servant.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller feil med behov for tiltak.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk ført til friluft. Tilluft er etablert via spalte under dørbblad.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hullboring i tilstøtende vegg for våtsone, da veggene er oppført i betong. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er pusset opp i 2016, i følge tidligere salgsoppgave. Gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK10) på oppføringstidspunktet er lagt til grunn som referanse for vurdering av badets utførelse. Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og panelplater i tak/himling.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning. Det bemerkes at det er plassert et vindu av tre i våtsonen.

TG 2 vurderes grunnet vindu av uegnet materiale i våtsonen.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Årsak: Vinduet er plassert i en del av badet som utsettes for direkte vannpåvirkning.

Risiko: Gjentatt fuktbelastning kan over tid gi skader på vinduet og tilstøtende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting ved videre bruk eller oppgradering av våtrommet.

Anbefalt tiltak: Skifte omkringliggende materialer til fuktbestandige materialer, alternativt tildekke vinduet med egnet løsning som plast eller glass.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 10mm fall over en lengde på 1,5m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 15mm over denne lengden etter gjeldende byggt teknisk forskrift ved oppføringstidspunktet (TEK10). For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG 2 vurderes grunnet utilstrekkelig fall til sluk.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Årsak: Gulvet er utført med mindre fall mot sluk enn det som var gjeldende krav ved byggeår.

Risiko: Redusert fall kan føre til at vann blir stående på gulvet og gi økt fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom vannansamling gir fuktskader eller redusert funksjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på om det oppstår vannansamling, og vurdere tiltak dersom funksjonen ikke er tilfredsstillende.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran fra 2016, i følge tidligere salgsoppgave.

Sluk og klemring i plast, ingen synlig slukmansjett. Sluket har begrenset tilgjengelighet grunnet dusjkabinett, noe som vanskeliggjør inspeksjon og vedlikehold.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid på membran er 20 år.

TG 2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring og begrenset tilgjengelighet for kontroll og vedlikehold.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Årsak: Det er ikke synlig slukmansjett ved klemring, og sluket er delvis utilgjengelig for kontroll.

Risiko: Manglende dokumenterbar tetting rundt sluk kan gi økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Begrenset tilgjengelighet kan medføre at skader ikke oppdages tidlig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan øke risiko for fuktinntrengning rundt sluk og vanskeliggjøre rengjøring, med behov for tiltak dersom lekkasje oppstår.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere tettesjiktets tilslutning til sluk og sikre bedre tilgjengelighet for kontroll og vedlikehold.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette fronter, heldekkende servant med 1-greps blande batteri og avløpsrør av plast. Skap med speil på vegg over servant.

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker med behov for tiltak. Det bemerkes at det er etablert veggmontert toalett uten synlig lekkasjespalte, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

TG 2 vurderes grunnet manglende lekkasjespalte og manglende dokumentasjon på innbygget sistene.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Veggmontert toalett er utført uten synlig lekkasjespalte og uten tilgjengelig dokumentasjon på utførelsen.

Risiko: Eventuell lekkasje fra sistene kan bli skjult og gi fuktpåvirkning i konstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer dersom det oppstår lekkasje eller fuktskade.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelsen og etablere tilstrekkelig lekkasjespalte.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk til friluft. Det er derimot ikke etablert tilstrekkelig tilluft via spalte under dørblad eller annen løsning for lufttilførsel.

TG 2 vurderes grunnet manglende tilluftsmulighet.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det er ikke etablert tilstrekkelig åpning for tilluft i rom med mekanisk avtrekk.

Risiko: Utilstrekkelig lufttilførsel kan redusere ventilasjonens funksjon og gi økt fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre svekket luftutskifting og behov for tiltak for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilluft, eksempelvis ved å sikre spalte under dørblad eller annen egnet løsning.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten at det ble påvist unormale fuktverdier på befaringstidspunktet. Det bemerkes at målingen kun gir et øyeblikksbilde, og at forhold som alder og tekniske utførelse fortsatt kan ha betydning for levetid og vedlikeholdsbehov. Videre overvåkning og jevnlig vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er pusset opp i 2016, i følge tidligere salgsoppgave. Gjeldende byggt tekniske forskrift (TEK10) ved oppføringstidspunkt er lagt til grunn som referanse for vurdering av badets utførelse. Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og panelplater i tak/himling.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning. Det bemerkes at det er plassert et vindu av tre i våtsonen.

TG 2 vurderes grunnet vindu av uegnet materiale i våtsonen.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Vindu av tre er benyttet i våtsone med direkte fuktbelastning.

Risiko: Fuktpåvirkning kan over tid føre til svekkelser i treverk og utettheter rundt vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting ved videre bruk eller oppgradering av våtrommet.

Anbefalt tiltak: Skifte omkringliggende materialer til fuktbestandige materialer, alternativt tildekke vinduet med egnet løsning som plast eller glass.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 19mm fall over en lengde på 1,6m ut fra dørterskel mot sluk. Det registreres også 2mm over 1m i fra innredning mot sluket. Viktig å merke seg at det er krav til 10mm fall over denne lengden. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG 2 vurderes grunnet utilstrekkelig fall på deler av gulvet mot sluk.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Deler av gulvet er utført med mindre fall mot sluk enn kravet.

Risiko: Redusert fall kan medføre at vann blir stående og gi økt fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan føre til behov for tiltak dersom vannansamling gir redusert funksjon eller fuktskader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på avrenningsforholdene og vurdere utbedring dersom funksjonen ikke er tilfredsstillende.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran fra 2016, i følge tidligere salgsoppgave.

Sluk og klemring i plast, ingen synlig slukmansjett. Sluket har begrenset tilgjengelighet grunnet badekar, noe som vanskeliggjør inspeksjon og vedlikehold.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid på membran er 20 år.

TG 2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring og begrenset tilgjengelighet for kontroll og vedlikehold.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det er ikke synlig slukmansjett ved klemring, og sluket er delvis utilgjengelig for kontroll.

Risiko: Manglende dokumenterbar tetting rundt sluk kan gi økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Begrenset tilgjengelighet kan medføre at skader ikke oppdages tidlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan øke risiko for fuktinntrengning rundt sluk og vanskeliggjøre rengjøring, med behov for tiltak dersom lekkasje oppstår.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere tettesjiktets tilslutning til sluk og sikre bedre tilgjengelighet for kontroll og vedlikehold.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Skap med speil på vegg over servant.

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker med behov for tiltak. Det bemerkes at det er etablert veggmontert toalett uten synlig lekkasjespalte, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

TG 2 vurderes grunnet manglende lekkasjespalte og manglende dokumentasjon på innbygget susterne. Innredning med slette fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Skap med speil på vegg over servant.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Veggmontert toalett er utført uten synlig lekkasjespalte og uten tilgjengelig dokumentasjon på utførelsen.

Risiko: Eventuell lekkasje fra susterne kan bli skjult og gi fuktpåvirkning i konstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer dersom det oppstår lekkasje eller fuktskade.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelsen og etablere tilstrekkelig lekkasjespalte.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk til friluft. Det er derimot ikke etablert tilstrekkelig tilluft via spalte under dørblad eller annen løsning for lufttilførsel.

TG 2 vurderes grunnet manglende tilluftsmulighet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Årsak: Det er ikke etablert tilstrekkelig åpning for tilluft i rom med mekanisk avtrekk.

Risiko: Utilstrekkelig lufttilførsel kan redusere ventilasjonens funksjon og gi økt fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre svekket luftutskifting og behov for tiltak for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilluft, eksempelvis ved å sikre spalte under dørblad eller annen egnet løsning.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten at det ble påvist unormale fuktverdier på befaringstidspunktet. Det bemerkes at målingen kun gir et øyeblikksbilde, og at forhold som alder og tekniske utførelse fortsatt kan ha betydning for levetid og vedlikeholdsbehov. Videre overvåkning og jevnlig vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredningen fremstår uten registrerte mekaniske skader eller slitasje av betydning ved befaringen. Det ble registrert normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning fra vannkran. Det bemerkes at det ikke er etablert komfyrvakt eller lekkasjesikring.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Årsak: Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt eller løsning for lekkasjesikring ved vanninstallasjoner.

Risiko: Manglende komfyrvakt kan øke risiko for brannutløp ved overoppheting. Manglende lekkasjesikring kan medføre at vannlekkasjer ikke stanses.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan gi økt skadeomfang ved brann eller vannlekkasje.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere komfyrvakt og egnet lekkasjesikring for å redusere risiko for brann- og vannskader.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med mekanisk avtrekk ført til friluft. Løsningen bidrar til effektiv bortledning av matos og fukt fra rommet.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredningen fremstår uten registrerte mekaniske skader eller slitasje av betydning ved befaringen. Det ble registrert normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning fra vannkran. Det bemerkes at det ikke er etablert komfyrvakt eller lekkasjesikring, samt spottene var ikke i funksjon ved kontroll.

TG 2 vurderes grunnet manglende komfyrvakt, manglende lekkasjesikring og ikke-fungerende belysning.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Årsak: Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt eller lekkasjesikring, og spotter fungerer ikke.

Risiko: Manglende komfyrvakt kan øke risiko for brannutløp ved overoppheting. Manglende lekkasjesikring kan medføre økt skadeomfang ved vannlekkasje. Ikke-fungerende belysning kan redusere brukskvalitet og funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Forholdene kan gi økt skadeomfang ved brann eller vannlekkasje, samt behov for utbedring av elektrisk anlegg.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere komfyrvakt og egnet lekkasjesikring, samt få belysningen kontrollert og utbedret av kvalifisert fagperson.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med mekanisk avtrekk ført til friluft. Løsningen bidrar til effektiv bortledning av matos og fukt fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannledningene består av rør-i-rør-system, som innebærer at vannrørene ligger i ekstra plastrør slik at eventuelle lekkasjer ledes synlig til fordelerskap. Fordelerskap plassert i bod uten tilstrekkelig lekkasjesikring til sluk. Fordelerskapet er tilstrekkelig markert.

Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

Stoppekran er også testet og fungerer etter hensikt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i PVC (plast).

Avløpsrør i grunnen har ukjent materiale og alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller tilstand for nedgravde rør.

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra de synlige avløpsrørene men en bør være oppmerksom på at avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

TG 2 vurderes grunnet ukjent alder og materiale på avløpsrør i grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Manglende dokumentasjon og tilgjengelighet gjør at materiale og alder på avløpsrør i grunnen ikke kan fastslås.

Risiko: Ukjent tilstand kan innebære risiko for redusert funksjon eller lekkasjer over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak dersom det oppstår driftsproblemer eller skader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere tilstanden på avløpsrør i grunnen ved behov, eksempelvis ved kamerainspeksjon dersom det oppstår symptomer.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har tilluft via ventiler i yttervegger. I 2. etasje er to soverom utstyrt med ventiler som leder til loft, uten direkte forbindelse til friluft.

Ventilering via ventiler i vegger gir ikke tilstrekkelig luftutveksling, men dette var godkjent frisklufttilførsel iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

TG 2 vurderes grunnet manglende direkte tilluft fra friluft i to soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Tilluftsventiler i to soverom er ført til loft i stedet for direkte til friluft.

Risiko: Luft fra loft kan ha redusert kvalitet og gi økt risiko for fukt- og støvbelastning i rommene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre svekket inneklima og behov for ombygging av ventilasjonsløsningen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere direkte tilluft fra friluft til de aktuelle soverommene.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, plassert i bod i underetasje med lekkasjesikring til sluk.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod i underetasje med 10 kurser iht oversikt.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang i 1. Etasje med 15 kurser iht oversikt.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang i 2. Etasje med 15 kurser. Det bemerkes at det mangler kursfortegnelse.

Sikringsskapene fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer, det ble ikke avdekket løse ledninger med behov for tiltak.

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.
1949 Mye av det elektriske er byttet, men det er usikkert om alt er nytt. Derfor er byggeåret brukt som grunnlag.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja Alt elektrisk arbeid som er utført mens selger eide boligen, er ifølge hjemmelshaver gjort av registrert elektrovirksomhet.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:

- Montert lampe i trappeløp, SG smartdim. Byttet bryter med demper i entré u.etg Smartdim.
- Montert TKS skap utvendig isteden for dobbelt grunnmursskap. Flyttet måler for 2etg ut hit, og fjernet måler 3.Etg.koblet begge anlegg sammen over 80A OV her. Montert 2xutelamper terrasse 3etg, huseier hadde. Montert bryter for disse K9. Montert 2x nye utestikk terrasse 3etg, K5. Sjekket muligheter for boblebad, ligger tilførsel i badevegg og i kveil oppå loft.
- Fjernet el.Anlegg i gammel soverom, som ble trappegang. Skjøttet sammen med multibokser i tak. Nye stikk ved tvplass. Flyttet stikk for kjøleskap inn på kjøkken. Tilkoblet vvt i gang, for 3etg.
- Tilkoblet boblekar, tilførsel var lagt til loft tidligere, trukket ned i tavle og tilkoblet eksisterende K13. Tilkoblet speil-lys, huseier hadde selv, K14.
- Ny el.Installasjon i underetg. Eksisterende måler montert i 3.Etg. Ny kurs for vvt for 3.Etg. Ny måler montert for Uetg og 1etg. Underfordeling flyttet inn i bod. Varmekabel i alle rom unntatt bod. Levert, montert belysning. Tilførsel til garasje er tilkoblet, garasje utført av andre. Installasjon iht skisse datert 270420.

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?

Ukjent

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

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? Sjekker 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?

Nei

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?

Ja Undersøkelsen er ikke gjort av en elektriker, og vurderingen er derfor overordnet. Det anbefales å få en elektriker til å gjennomføre en grundig el-kontroll for å avdekke eventuelle feil og behov for utbedringer.

Generell kommentar

Manglende kursfortegnelse skyldes at slik oversikt ikke er etablert eller er fjernet fra skapet. Dette kan føre til feilbetjening ved utkobling av kurser og redusert kontroll ved feil eller arbeid på anlegget. For kjøper innebærer forholdet økt risiko for feil håndtering av det elektriske anlegget og mindre forutsigbarhet ved bruk og vedlikehold. Det anbefales å få utarbeidet og montert oppdatert kursfortegnelse av kvalifisert elektrofaglig person.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra 2016, i følge tidligere salgsoppgave. Funksjonen ble vurdert fra innsiden i forbindelse med fuktmåling i kontor under terreng. Det ble registrert fuktverdier i øvre sjikt av det som anses som akseptable nivåer. Forholdet viser at grunnmuren er utsatt for fuktbelastning. Det er ikke etablert utvendig isolasjon mot grunnmur.

Forventet levetid på drenering er 30 år.

TG 2 vurderes grunnet registrerte fuktverdier i øvre sjikt av akseptable nivåer

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Fuktpåvirkning mot grunnmur kombinert med manglende utvendig isolasjon gir redusert beskyttelse.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan over tid føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak på drenering og grunnmur dersom fuktbelastningen øker eller vedvarer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ny drenering med utvendig isolasjon av grunnmur for å bedre fuktsikringen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Grunnmuren er ikke vurdert fra innsiden, da underetasjen er fullstendig kledd igjen. Fra utvendig besiktigelse fremstår grunnmuren i normalt god stand, uten vesentlige avvik med behov for utbedring.

Fundamenteringen er ikke undersøkt da den ligger under bakken. Det ble likevel ikke observert tegn til setninger, som sprekker, løse fliser eller andre forhold som tyder på bevegelser i bygget. Bygningen fremstår derfor som stabil, uten synlige tegn til pågående eller vesentlige setningsproblemer på befaringsdagen.

TG 2 Terrengforhold

Terrengfallet ble vurdert visuelt, og det kan synes som om terrenget ikke har tilstrekkelig fall bort fra konstruksjonen. Det er viktig at terrenget heller ut fra ringmuren, slik at overflatevann ledes raskt bort og unødige fuktbelastninger på konstruksjonen unngås.

Terreng rundt byggverk skal ha fall utover med minimum 1:50 (2cm) i en avstand på minst 3 meter fra yttervegg.

TG2 vurderes grunnet mangelfullt terrengfall og risiko for økt fuktpåvirkning mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Terrenget har utilstrekkelig fall bort fra ringmuren.

Risiko: Overflatevann kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan bidra til økt risiko for fuktproblematikk og redusert levetid på berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Terrenget bør justeres slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra bygningen og overflatevann ledes effektivt vekk fra grunnmuren.

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

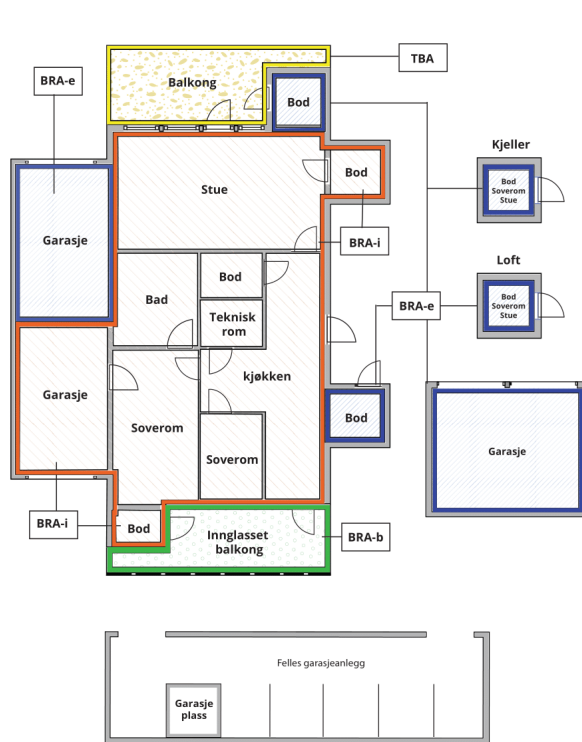
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	71			71	
1. Etasje	82			82	44
2. Etasje	82			82	42
SUM	235				86
SUM BRA	235				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad, entré, soverom, soverom 2, stue, kontor, bod		
1. Etasje	Bad, entré, kjøkken, stue, soverom		
2. Etasje	Bad, kjøkken, entré, stue, soverom, soverom 2		

Kommentar

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. 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. Trappehull er også inkludert i arealet. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt byggetegninger fra kommunen datert mai 1949. Tegningene viser at underetasjen er endret fra tilleggsdel til hoveddel, og det foreligger godkjent dokumentasjon hos kommunen på denne endringen. Videre er veggene i soverommet i 1. etasje fjernet for å etablere trapp og gang. Denne bruksendringen er ikke søknadspliktig til kommunen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det bemerkes at det ikke foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på boligen eller garasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser om:

2019- Bygd om underetasjen og innredet til to soverom, ett kontor, bad, stue og entré.

2020- Bygd terrasse i 2. Etasje.

2020- Revet vegger til soverom for å få plass til innvendig trapp og utvide stue.

Frittstående garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		46		46	
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

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

Kommentar

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. 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. Trappehull er også inkludert i arealet. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besøkt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	106	504		0	570 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Wrights gate 2

Hjemmelshaver

Mustad Elin Carine, Andorsen Ken

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i etablert boligområde i Langesund i Bamble kommune. Området består hovedsakelig av eldre og nyere småhusbebyggelse. Det er gangavstand til sentrum med dagligvareforretninger, servicetilbud og offentlig kommunikasjon. Skole og barnehage finnes i nærområdet. Området fremstår som rolig og etablert.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og gjerder. Gruslagt adkomst til boligen.

Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

Bygninger på eiendommen

Frittstående garasje



Anvendelse

Garasjen anvendes til parkering av bil og oppbevaring.

Byggeår

2015

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - ytterligere beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Garasjen fremstår i normalt god stand.

Beskrivelse

Frittstående dobbel garasje på 46 m².

Garasjen står på støpt fundament mot grunn samt ringmur av lettklinkerblokker. Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfalset kledning. Saltak av trekonstruksjoner, teknet med dobbeltrumpet betongtakstein.

To leddporter med elektronisk portåpnere.

Ytterdør av tre.

Det er ikke lagt opp til elbil lader i garasjen.

Garasjen fremstår i normalt god stand. Det bemerkes at garasjen bør påregnes vedlikehold i form av vask og maling. Det ble ikke avdekket vesentlige feil eller mangler med behov for tiltak.

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
Plantegninger	04.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	04.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	18.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.02.2026	

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.