

Tilstandsrapport



Enebolig



Linaaes gate 20 , 3970 LANGESUND



BAMBLE kommune



gnr. 106, bnr. 505

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 219 m²



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 16.03.2026

Oppdragsnr.: 18885-3028

Eiendomsverdi ref nr: QQ9782

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



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

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevene bolig er oppført 1950 og tilbygget 1981 med stue, soverom og oppløft/ark i takverk. Bolig har etablert grunnmur i betong med sparestein og murt lettklinker blokker/tilbygg med utvendig murpuss. Yttervegger i bindingsverk tekket med stående trepanel utvendig. Innvendig platet og panelt. Tilbygget del isolert i hulrom. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom eldre del. Takkonstruksjon består av sadlet plassbygget takverk bærende på yttervegger og innervegg. Takverk tekket med krum betongtakstein. Takrenner i lakkert stål. Etasjeskille over kjeller består av trebjelkelag med gulvbord som bærende gulv. Boligens vinduer består av to-lags isolerglass vinduer med varierende alder. Innvendig overflater består av parkett, belegg og teppe på gulvflater. Tapet, panel og plater på veggflater. Takplater/takess og panel i himling. Våtrom med belegg på gulvflater. Våtromsplater på veggflater. Vaskerom med malt murflater. Ventilasjon består av ventiler i yttervegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken. Pipe i murt teglstein tilkoblet ildsted i stue og kjellerstue. Varmepumpe i stue. Boligen inneholder vindfang, gang, kjøkken, stue, garderobe rom og soverom i 1.etasje. Gang, bad og 4 soverom i 2.etasje. Kjellerstue, vaskerom, toalett, soverom og 4 boder i kjeller. Se forøvrig beskrivelse i rapport.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketids punktet 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. Se for øvrig beskrivelse i rapport.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens taktekket består av krum betong takstein skiftet på 2014. Observert fra bakkenivå ble det ikke observert manglende eller ødelagt takstein. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekkingen ser ut til å være tett. Taktekket fyller sin funksjon mange år fremover i tid.

Normal levealder for takstein med underlagspapp og lekter er ca. 40 -60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Takrenner og nedløp i lakkert stål skiftet 2014. Taknedløp ført til terreng og rør. Snøfangere etablert mot oppholdssone. Helbeslått pipe.

Boligens veggkonstruksjon består av bindingsverk Ukjent bruk av isolasjon i hulrom i eldre del. Tilbygget del har isolert hulrom.

Utvendig etablert stående trepanel. Innvendig utlekker og platet/malt og tapetsert.

Det ble registrert synlig elder/mindre råteskader på nordvegg. Se bilder.

Fasader med også synlig vær slitasje. Fasader med behov for vask og overflatebehandling. Stedvis utbedringer må også beregnes.

Boligens takkonstruksjon består av sadlet plassbygget takverk bærende på yttervegg og innervegg. Undertak består av rupanel

med papp membran tekket med krum betongtakstein. Inspisert fra loftsrom ble det registrert noen tegn til lekkasjer eller kondens. Konstruksjonen er dårlig ventilert og isolert i henhold til dagens krav.

De anbefales og isolere loft som ett energisparende tiltak.

Boligens vinduer består av to-lags isolerglass vinduer med alder fra 1981. Rammer og karmen i malt/beiset trevirke. TG 2 på eldre vinduer fra 1981 med begrenset videre levetid. Stedvis utskiftninger må beregnes. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje og elde. Kjeller vinduer med synlig råteskader i trevirke.

2 stk vinduer i stue med 2 lags isolerglass ruter fra 2000.

3 stk vinduer er skiftet 2010 med 2-lags isolerglass vinduer type H-vindu i soverom kjeller. Ett vindu på soverom 2.etasje skiftet 2018. Vinduer fyller sin funksjon. TG 1.

Malt entredør skiftet ca. 2000. Skyv og hevedør i stue med isolerglass fra 1981. Balkongdør i 2.etasje skiftet 1981 med isolerglass. Dører med høy alder og påregnelig utskifting.

Bi dør i kjeller med utvendig råteskader.

Boligen har etablert romslig terrasse i underetasje på 2 sider.

Terrasse med synlig råteskader og svikt i fundamentering. Terrasse må beregnes revet.

Entre trapp i betong tekket med fliser. Rekkverk i malt trevirke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen består av parkett, teppe, belegg og fliser på gulvflater 1.etasje nylig etablert. Malt panel og tapet på veggflater. Malt takplater og panel i himling. Våtrom med vinylbelegg på gulvflater med våtromsplater på veggflater. Boligen er lite oppgradert på innvendige overflater de senere år. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

Etasje skille består av tradisjonelt trebjelkelag. Gulvbord som bærende undergulv i 1.etasje. Gulv i kjeller består av støpt betongplate på grunn. Det er ikke avdekket noen unormale avvik på retninger eller overflater på etasje skiller. Mindre avvik ble registrert ca. 15 mm på gulv i 1.etasje og kjeller.

Pipe oppført i murt teglstein med brannmur i tegl og murpuss.

Vedovn etablert i stue og åpen peis i kjellerstue. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

Rom under terreng består av kjellerstue, soverom, gang, vaskerom og boder. Det er etablert belegg på gulvflater. Panel og fritt eksponert murverk på veggflater.

Rom med tilfylte masser består av fritt eksponert murverk.

Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt. Fritt eksponert murverk med mindre synlig salt utslag. Se forøvrig beskrivelse drenering.

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

Innerdører består av eldre malt fyllingsdører fra byggeår. Karmen i trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått en høy alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad/vaskerom i 2. etasje har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Tynn respatex plater på veggflater. Det er etablert innredning med heldekkende servant med ett-greps armatur, gulvmontert toalett, opplegg til vaskemaskin og tett dusjkabinett. Ventilasjonen består av el- ventil i vegg. Gulv har fall til sluk. Bad fra

Beskrivelse av eiendommen

1980 tallet og med utgått levetid.

Ingen unormale fuktverdier ble målt på bad ved bruk av fuktindikator.

Vaskerom

Vaskerom i kjeller har kun etablert malt murflater. Vaskerom fyller sin funksjon, men er ikke bygget i henhold til dagens krav. Alle flater består av malt murflater og faren for fuktskader vurderes som liten. TG 3 på grunn av alder.

Alle overflater består av murflater. Hulltagning er ikke mulig.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligens kjøkkeninnredning består av profilerte eik dør og skufferonter skiftet 2003. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper.

Avtrekk til kokemuligheter består ventilator ført ut i vegg.

Innredning fyller sin funksjon.

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i kjeller har etablert gulvmontert toalett og servant på vegg. Ventilasjon består av ventil i vindu. Tapet på vegg. Fliser på gulvflater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige synlige vannrør består av kobber til kjøkken og toalettrom. Synlig kobberrør i vaskerom. Tiltak må beregnes når våtrom oppgraderes.

Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene.

Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene. Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år.

Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.

Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år.

Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.

Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.

Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.

Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.

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

Varmepumpe etablert i stue etablert 2023.

VV tank på 200 liter etablert i vaskerom fra 2013.

El-anlegget har 63 ampere hovedsikringer med automat sikringer. El-skap etablert i gang 2.etasje. Ny innmat i sikringsskap etablert 2017.

Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i funksjonell stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen.

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

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er etablert på fjell.

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

utbedringer.

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

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

Grunnmur består av betong med sparestein og murt lettklinker blokker i tilbygget del. Utvendig tekket med malt murpuss. Ingen tegn til store sprekker eller skader ble registrert. Grunnmur fyller sin funksjon.

Terreng rundt boligen er skrånende.

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

De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll. I følge selger er det lagt nytt vann og avløpsanlegg til grunnmur i 2020. Vurderingen er basert på alder og opplysninger fra selger.

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

[Gå til side](#)

Brannsluknings apparat og brannvarsler etablert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

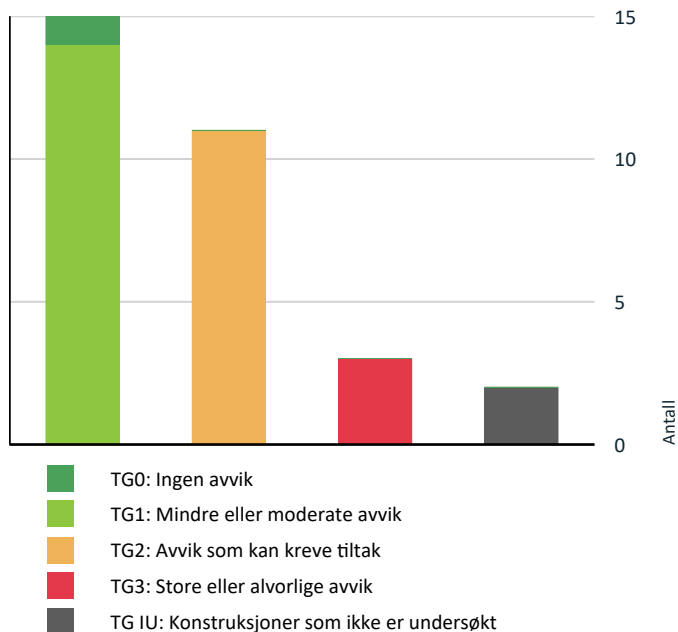
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger innhentet. Rom i kjeller stemmer ikke med dagens bruk.

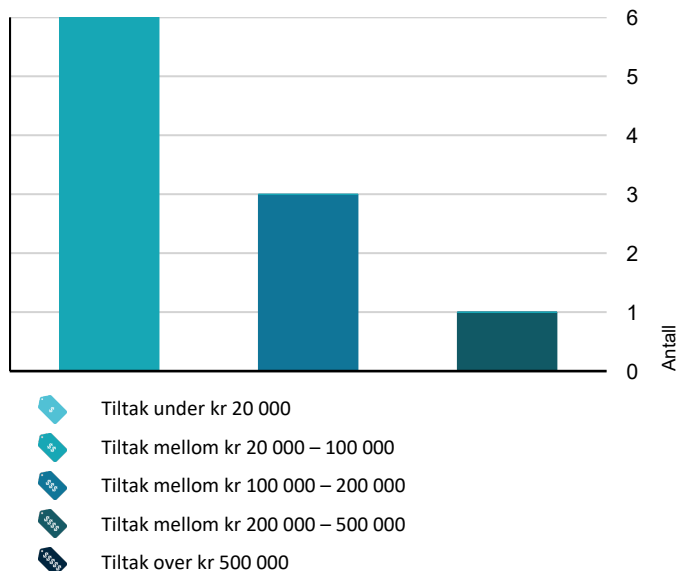
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1950

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1981

Tilbygg

Tilbygget stue i 1.etasje og soverom i 2.etasje.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligens taktekke består av krum betong takstein skiftet på 2014. Observert fra bakkenivå ble det ikke observert manglende eller ødelagt takstein. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekingen ser ut til å være tett. Taktekke fyller sin funksjon mange år fremover i tid. Normal levealder for takstein med underlagspapp og lekter er ca. 40-60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i lakkert stål skiftet 2014. Taknedløp ført til terreng og rør. Snøfangere etablert mot oppholdssone. Helbeslått pipe.

Årstall: 2014

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens veggkonstruksjon består av bindingsverk Ukjent bruk av isolasjon i hulrom i eldre del. Tilbygget del har isolert hulrom. Utvendig etablert stående trepanel. Innvendig utlekter og platet/malt og tapetsert. Det ble registrert synlig elder/mindre råteskader på nordvegg. Se bilder. Fasader med også synlig vær slitasje. Fasader med behov for vask og overflatebehandling. Stedvis utbedringer må også beregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Boligens takkonstruksjon består av sadlet plassbyggett takverk bærende på yttervegg og innervegg. Undertak består av rupanel med papp membran teknet med krum betongtakstein. Inspisert fra loftsrom ble det registrert noen tegn til lekkasjer eller kondens. Konstruksjonen er dårlig ventilert og isolert i henhold til dagens krav. De anbefales og isolere loft som ett energisparende tiltak.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligens vinduer består av to-lags isolerglass vinduer med alder fra 1981. Rammer og karmen i malt/beiset trevirke. TG 2 på eldre vinduer fra 1981 med begrenset videre levetid. Stedvis utskiftninger må beregnes. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje og elde. Kjeller vinduer med synlig råteskader i trevirke. 2 stk vinduer i stue med 2 lags isolerglass ruter fra 2000.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Synlig råteskader i trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Stedvis utskiftning av vinduer må beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råteskader i vinduer kjeller.



TG 1 Vinduer - 1

Beskrivelse

3 stk vinduer er skiftet 2010 med 2-lags isolerglass vinduer type H-vindu i soverom kjeller. Ett vindu på soverom 2.etasje skiftet 2018. Vinduer fyller sin funksjon. TG 1.

Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt entredør skiftet ca. 2000. Skyv og hevedør i stue med isolerglass fra 1981. Balkongdør i 2.etasje skiftet 1981 med isolerglass. Dører med høy alder og påregnelig utskiftning. Bi dør i kjeller med utvendig råteskader.

Årstall: 1981 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre dører med begrenset videre levetid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bi-dør i kjeller.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har etablert romslig terrasse i underetasje på 2 sider. Terrasse med synlig råteskader og svikt i fundamentering. Terrasse må beregnes revet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Terrasse må beregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Boligen har etablert terrasse med adkomst fra stue. Gulv tekket med membran bestående av glassfiber. Rekkverk i malt trevirke. Gylv med synlig råteskader i trevirke mot sør-øst. Se bilde. Det er også etablert mindre balkong med adkomst fra soverom i 2.etasje. Gulv tekket med glassfiber strie. Rekkverk i malt trevirke. Membran med høy alder og slitasje.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ny tekking må legges.

Membran må beregnes skiftet. Råteskadet trevirke må skiftes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Synlig råteskade i trevirke.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Entre trapp i betong tekket med fliser. Rekkverk i malt trevirke.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i boligen består av parkett, teppe, belegg og fliser på gulvflater 1.etasje nylig etablert. Malt panel og tapet på veggflater. Malt takplater og panel i himling. Våtrom med vinylbelegg på gulvflater med våtromsplater på veggflater. Boligen er lite oppgradert på innvendige overflater de senere år. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis slitte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må stedvis beregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Slitt belegg soverom.



Kjellerstue

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasje skille består av tradisjonelt trebjelkelag. Gulvbord som bærende undergulv i 1.etasje. Gulv i kjeller består av støpt betongplate på grunn. Det er ikke avdekket noen unormale avvik på retninger eller overflater på etasje skiller. Mindre avvik ble registrert ca. 15 mm på gulv i 1.etasje og kjeller.

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Pipe oppført i murt teglstein med brannmur i tegl og murpuss. Vedovn etablert i stue og åpen peis i kjellerstue. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Med tanke på alder har pipe slitasje i innvendig pipeløp. Innsetning av nytt røykrør bør beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng består av kjellerstue, soverom, gang, vaskerom og boder. Det er etablert belegg på gulvflater. Panel og fritt eksponert murverk på veggflater.

Rom med tilfylte masser består av fritt eksponert murverk. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt. Fritt eksponert murverk med mindre synlig salt utslag. Se forøvrig beskrivelse drenering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Beskrivelse

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



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører består av eldre malt fyllingsdører fra byggeår. Karmer i trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått en høy alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i 2. etasje har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Tynn respatex plater på veggflater. Det er etablert innredning med heldekkende servant med ett-greps armatur, gulvmontert toalett, opplegg til vaskemaskin og tett dusjkabinett.

Ventilasjonen består av el- ventil i vegg. Gulv har fall til sluk. Bad fra 1980 tallet og med utgått levetid.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

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

Bad med utgått levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Bad må beregnes renovert.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ingen unormale fuktverdier ble målt på bad ved bruk av fuktindikator.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i kjeller har kun etablert malt murflater. Vaskerom fyller sin funksjon, men er ikke bygget i henhold til dagens krav. Alle flater består av malt murflater og faren for fuktskader vurderes som liten. TG 3 på grunn av alder.

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Alle overflater består av murflater. Hulltagning er ikke mulig.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Boligens kjøkkeninnredning består av profilerte eik dør og skufferonter skiftet 2003. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper.

Avtrekk til kokemuligheter består ventilator ført ut i vegg. Innredning fyller sin funksjon.

Årstall: 2003



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i kjeller har etablert gulvmontert toalett og servant på vegg. Ventilasjon består av ventil i vindu. Tapet på vegg. Fliser på gulvflater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige synlige vannrør består av kobber til kjøkken og toalettrom. Synlig kobberrør i vaskerom. Tiltak må beregnes når våtrom oppgraderes.

Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene.

Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene.

Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år.

Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.

Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år.

Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.

Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.

Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.

Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Utskiftninger må beregnes når våtrom oppgraderes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe etablert i stue etablert 2023.

Årstall: 2023

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV tank på 200 liter etablert i vaskerom fra 2013.

Årstall: 2013 **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.

Beskrivelse

El-anlegget har 63 ampere hovedsikringer med automat sikringer. El-skap etablert i gang 2.etasje. Ny innmat i sikringsskap etablert 2017. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i funksjonell stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

- 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

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Tilstandsrapport

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. 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

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

11. 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

Boligen er etablert på fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur består av betong med sparestein og murt lettklinker blokker i tilbygget del. Utvendig tekket med malt murpuss. Ingen tegn til store sprekker eller skader ble registrert. Grunnmur fyller sin funksjon.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen er skrånende.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll. I følge selger er det lagt nytt vann og avløpsanlegg til grunnmur i 2020.

Vurderingen er basert på alder og opplysninger fra selger.

Årstall: 2020

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

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

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brannsluknings apparat og brannvarslere etablert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

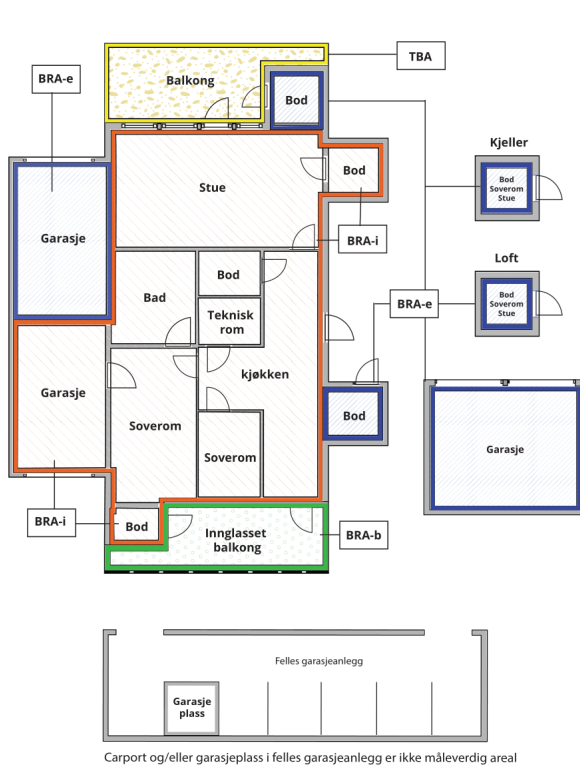
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	83			83	11		83
2.Etasje	56			56		2	58
Underetasje	80			80	20		80
SUM	219				31	2	221
SUM BRA	219						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, gang med trapp, kjøkken, stue, garderoberom, soverom		
2.Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Underetasje	Gang, kjellerstue, vaskerom, bod, bod 2, bod 3, bod 4, toalettrom, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger innhentet. Rom i kjeller stemmer ikke med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	140	79

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Pål Berger Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	106	505		0	499.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Linaaes gate 20

Hjemmelshaver

Hansen Espen Berger, Hansen Pål Berger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne bolig er beliggende i Linaaes gate i Langesund. Sentral beliggenhet med gangavstand til Langesund sentrum. Flott utsikt over nærområdet og Langesund fjorden. Nærområdet er bestående av frittliggende eneboliger og LNF areal.

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

Skrånende tomt bebygget med beskrevet enebolig. Opparbeidet uteareal med plen og prydbusker. Biloppstillingsplass på egen tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	16.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	
2	16.03.2026	
3	30.03.2026	
4	30.03.2026	
5	30.03.2026	

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.