

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Oksøya 26 og 28 , 3950 BREVIK

 PORSGRUNN kommune

 gnr. 33, bnr. 99

Sum areal alle bygg: BRA: 205 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 18885-3088

Eiendomsverdi ref nr: YK6721

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



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

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er en frittliggende fritidsbolig med tilbygget anneks oppført 1945. Areal over en etasje. Det er også oppført frittstående anneks med soverom, frittstående uthus med boder og båthus med innredet bod og soverom. Nåværende eiere kjøpte fritidsboligen i 2021.

Fritidsboligen er fundamentert på løsmasser. Grunnmur i betong blokker og pilarer til grunn. Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk isolert i hulrom. Utvendig tekket med liggende trepanel. Innvendige flater består stort sett av plater og panel. Etasjeskille i trebjelkelag mellom kryperom og 1.etasje. Gulvbord som bærende gulv.

Plassbygget sadlet takverk bærende på yttervegg og dragere i trevirke. Takverk tekket med undertak av rupanel, membran og stålplater med takstein imitasjon. Renner og beslag består av lakkert stål renner.

Boligens vinduer består av enkle vinduer med rammer og karmen i malt trevirke. To-lags isolerglass vindu på badrom. Pipe i murt teglstein med vedovn i stue. Nytt innvendig røykrør innsatt 2022. Fritidsboligen er tilkoblet kommunalt vann og avløpsanlegg.

Innvendige overflater består av gulvbord og laminat på gulvflater. MDF panel, plater og panel på veggflater. MDF panel og panel i himlinger. Våtrom med fliser på vegg og gulvflater. Fritidsboligen inneholder entre, kjøkken, stue, bad og 2 soverom i 1.etasje. Tilbygget anneks med bad og soverom. Utvendig etablert romslig terrasse i impregneret trevirke overbygget.

Overbygget platting ved entre.

Se for øvrig 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 inn klima, 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.

Fritidsbolig - Byggeår: 1945

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsboligen taktekket består av lakkerte stålplater med takstein imitasjon. Undertak med trevirke og papp membran. Ingen tegn til lekkasjer eller skader ble registrert på de deler som visuelt var synlig på befaringsdagen. Takplater antatt skiftet på 1990 tallet.

I følge egenerklæring har det vært lekkasje fra yttertakk på hovedhus - ved kjellernedgang og ved pipa (se bilde). Det har vært fukt i yttervegg utenfor soverom, og det stammer muligens fra taket. I følge eier er det gjort tiltak og skaden er utbedret.

Tilbygget anneks med taktekket av papp membran. Ukjent alder, men antas fra 2000 tallet.

Takrenner og nedløp i lakkert stål. Nedløp ført til terreng. Takrenner med synlig slitasje/elde

Fritidsboligens veggkonstruksjon består av tradisjonelt bindingsverk. Utvendig fasader består av liggende trepanel fra byggeår. Innvendig platet/tapetsert. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom, om det er isolert. Eldre trepanel fra byggeår med synlig vær slitasje. Spesielt er sørvegg værslitt med synlig slitasje/elde. Utskiftninger må stedvis

beregnes av eldre del.

Fritidsboligens takkonstruksjon består av plassbygget sadlet takverk. Undertak består av rupanel med papp membran. Konstruksjonen er bærende på yttervegg og innervegg. Inspisert fra loftsrom ble det ikke registrert noen tegn til lekkasjer eller kondens.

Konstruksjonen er godt kontrollert fra loft. Ved inspeksjon var deler av loft revet etter utbedring av muse angrep. Stedvis manglende isolasjon etter arbeider. Eier opplyser at det skal utbedres/ryddes før salg.

Fritidsboligens vinduer består av enkle vinduer fra byggeår. Rammer og karmen i malt trevirke. Nytt vindu på bad skiftet til to-lags isolerglass vindu 2022.

Enkelt vindu i tilbygget anneks soverom. Eldre enkle vinduer med begrenset/utgått levetid. Utskiftninger må beregnes.

To-fløya balkongdør i stue til uteareal med isolerglass fra 1975.

Entredør består av balkong dør med isolerglass skiftet 2010.

Rammer og karmen i malt trevirke.

Dør til kjeller i hovedhytte og dører i tilbygget anneks av eldre dato.

Karmen og rammer i trevirke. Dører med høy alder og synlig slitasje.

Utskiftninger må beregnes.

Fritidsboligen har etablert romslig terrasse mot vest. Gulvbord og bjelker i impregneret trevirke. Terrasse overbygget med lett takverk tekket med plastplater.

Synlig skader i i takplater. Se bilder. Ukjent hvordan terrasser er fundamentert på grunn.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i fritidsboligen består av malt gulvbord og laminat på gulvflater. MDF panel, plater og malt panel på veggflater. Panel og panel i himlinger. Våtrom med fliser på vegg og gulvflater. Fritidsboligen er normalt 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 gulv. Det er ikke avdekket noen unormale avvik på retninger eller overflater på etasje skiller. Mindre avvik ble registrert ca. 15 mm på gulv i stue/kjøkken.

Etasjeskille isolert i hulrom.

Pipe oppført i murt teglstein med ett pipeløp. Vedovn etablert i stue 2022. Feieluke i 1.etasje. Brannmur og pipe forblendet med murpuss av nyere dato. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbar trevirke.

Pipe har fått etter montert foret innvendig røykrør 2022

Rom under terreng består av lagrings rom med teknisk utstyr.

Adkomst med egen inngang i langvegg med trapp til kjeller. Gulv i betong. Vegger i murverk. Stubbelloftsrom i himling. Gulv med synlig vanninntrengning fra grunn. Se bilder.

Trevirke nær gulv med synlig råteskader i trevirke. Himling med stedvis manglende isolasjon. Tiltak må beregnes.

Deler av fritidsboligen har kryperom. Kryperom har lav høyde/mangler adkomst og følgelig ikke inspisert. Tilbygget anneks med kryperom.

Kryperom godt ventilert.

Innvendige dører består av hvite fyllingsdører skiftet de senere år.

Karmen i trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Det er etablert et nytt bad i hovedbygget på eiendommen i 2022 som opprinnelig var et soverom.

Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med to servanter med ett-hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjnise med glassdører. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.

I følge egenerklæring er arbeidene gjort som egeninnsats. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt. Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Dør mangler flomkant.

Bad har etablert smøremembran under fliser. Synlig mansjett og membran i sluk. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

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

Bad 2

Det er etablert et nytt bad i tilbygget anneks i 2022 som opprinnelig var et stort soverom.

Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur og dusjnise med glassdører. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.

I følge egenerklæring er våtroms arbeidene gjort som egeninnsats. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Merknad på gjenstående arbeider rundt dør. Se bilde.

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Nedsenket gulv i dusjnise med spylekant.

Bad har etablert smøremembran under fliser. Synlig mansjett og membran i sluk. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Fritidsboligens kjøkkeninnredning består av slette dør og skufferonter i MDF type IKEA. Benkeplate i stål med benkebeslag i stål.

Avtrekk til kokemuligheter består ventilator ført ut i vegg.

Innredning nylig skiftet 2022. fyller sin funksjon.

Avtrekk mover kokemuligheter ført ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Røranlegg består av rør anlegg etablert til bad og kjøkken 2022.

Synlig røranlegg i kjeller. Rørskap ikke etablert.

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 våtrom.

VV tank på 300 liter etablert i kjeller.

El-anlegget har 50 ampere hovedsikringer med automat sikringer. El-skap etablert i kjeller. Beskrivelse av arbeidet: Delvis utbyttet el anlegg og sikringer 2022 av Kåre Hagen & Co.

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](#)

Byggegrunn består trolig av løsmesser/leire.

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 fukt/Vann 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 i betong med spare stien og pilarer til grunn. På de deler som visuelt ble det ikke registrert noen vesentlig sprekker i grunnmur. Grunnmur vurderes å fylle sin funksjon.

Terreng rundt fritidsboligen er flatt.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet avløpspumpe. Byttet opplegg for vann og avløp 2022. Vanninntak fra offentlig vannforsyning via private stikkledninger av plast. Avløpsledning til offentlig nett via private stikkledninger. Kloakpumpe etablert til avløpsvann.

De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll. Ikke videre vurdert i denne rapport.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Tegninger stemmer ikke med dagens rom.

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke innhentet.

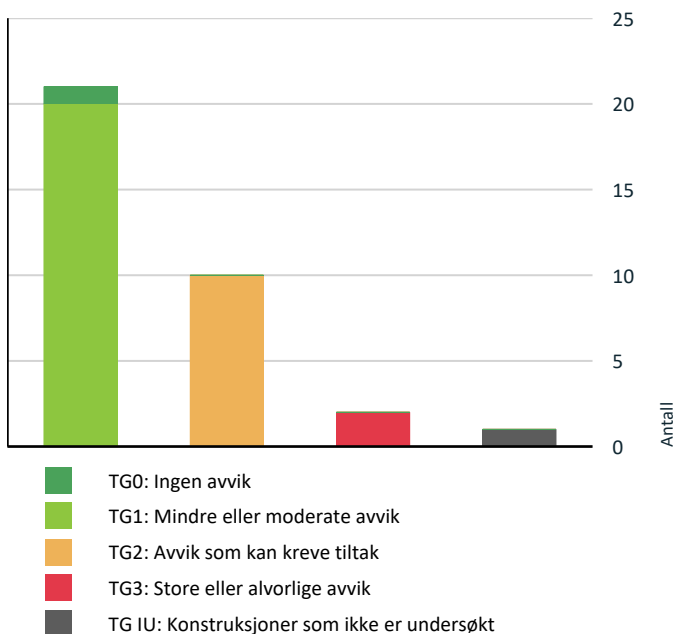
Båthuset

- Det foreligger ikke tegninger

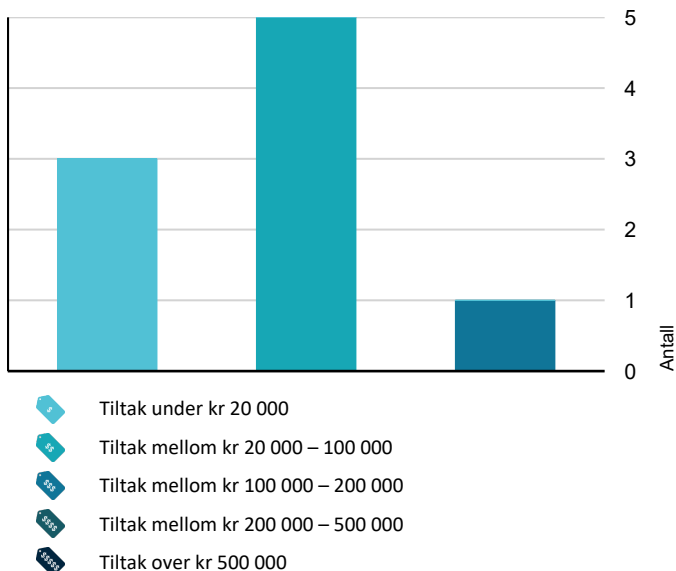
Tegninger foreligger ikke.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1945

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Modernisert tilbygget annekks mad bad og ett soverom. Modernisert bad hoved hytte og stedvis overflater.
------	---------------	--

UTVENDIG

TC 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Fritidsboligen taktekke består av lakkerte stålplater med takstein imitasjon. Undertak med trevirke og papp membran. Ingen tegn til lekkasjer eller skader ble registrert på de deler som visuelt var synlig på befaringsdagen. Takplater antatt skiftet på 1990 tallet.

I følge egenerklæring har det vært lekkasje fra yttertak på hovedhus - ved kjellernedgang og ved pipa (se bilde). Det har vært fukt i yttervegg utenfor soverom, og det stammer muligens fra taket. I følge eier er det gjort tiltak og skaden er utbedret.

Tilbygget annekks med taktekke av papp membran. Ukjent alder, men antas fra 2000 tallet.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 på grunn av alder og begrenset videre levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Utskiftning av taktekke og utbedring av eldre skade i himling rundt pipe må beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skader etter lekkasje rundt pipe.



Takplater



TC 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i lakkert stål. Nedløp ført til terreng. Takrenner med synlig slitasje/elde

Årstall: 1995

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Fritidsboligens veggkonstruksjon består av tradisjonelt bindingsverk. Utvendig fasader består av liggende trepanel fra byggeår. Innvendig platet/tapetsert. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom, om det er isolert. Eldre trepanel fra byggeår med synlig vær slitasje. Spesielt er sørvegg værslitt med synlig slitasje/elde. Utskiftninger må stedvis beregnes av eldre del.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Stedvis værslitt trevirke/fasadepanel. Spesielt sørvegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Stedvis utskiftninger bør beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Fritidsboligens takkonstruksjon består av plassbygget sadlet takverk. Undertak består av rupanel med papp membran. Konstruksjonen er bærende på yttervegg og innervegg. Inspisert fra loftsrom ble det ikke registrert noen tegn til lekkasjer eller kondens. Konstruksjonen er godt kontrollert fra loft. Ved inspeksjon var deler av loft revet etter utbedring av muse angrep. Stedvis manglende isolasjon etter arbeider. Eier opplyser at det skal utbedres/ryddes før salg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Utbedring etter arbeider må slutføres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Manglende isolasjon må utføres og arbeider slutføres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Fritidsboligens vinduer består av enkle vinduer fra byggeår. Rammer og karmene i malt trevirke. Nytt vindu på bad skiftet til to-lags isolerglass vindu 2022.

Enkelt vindu i tilbygget anneks soverom. Eldre enkle vinduer med begrenset/utgått levetid. Utskiftninger må beregnes.

Vurdering av avvik:

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

TG på grunn av eldre enkle vinduer.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre isolerglass vinduer må beregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

To-fløya balkongdør i stue til uteareal med isolerglass fra 1975. Entredør består av balkong dør med isolerglass skiftet 2010. Rammer og karmen i malt trevirke.

Dør til kjeller i hovedhytte og dører i tilbygget annekks av eldre dato. Karmen og rammer i trevirke. Dører med høy alder og synlig slitasje. Utskiftninger må beregnes.

Vurdering av avvik:

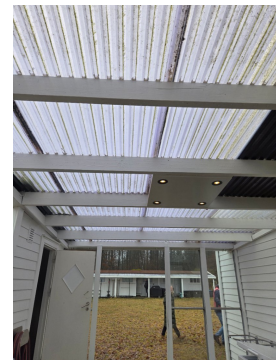
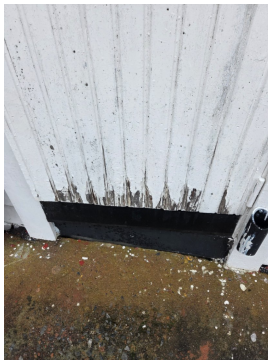
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Eldre dører med utgått levetid. Dør til kjeller vanskelig å åpne/tar i karm.

Konsekvens/tiltak

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

Stedvis utskiftninger må beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fritidsboligen har etablert romslig terrasse mot vest. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Terrasse overbygget med lett takverk teknet med plastplater.

Synlig skader i i takplater. Se bilder. Ukjent hvordan terrasser er fundamentert på grunn.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Overflater med synlig skjevheter. Takplater med skader/hull i plast.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Mindre oppgraderinger må beregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i fritidsboligen består av malt gulvbord og laminat på gulvflater. MDF panel, plater og malt panel på veggflater. Panel og panel i himlinger. Våtrom med fliser på vegg og gulvflater. Fritidsboligen er normalt oppgradert på innvendige overflater de senere år. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasje skille består av tradisjonelt trebjelkelag. Gulvbord som bærende gulv. Det er ikke avdekket noen unormale avvik på retninger eller overflater på etasje skiller. Mindre avvik ble registrert ca. 15 mm på gulv i stue/kjøkken.

Etasjeskille isolert i hulrom.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe oppført i murt teglstein med ett pipeløp. Vedovn etablert i stue 2022. Feieluke i 1.etasje. Brannmur og pipe forblendet med murpuss av nyere dato. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbar trevirke.

Pipe har fått etter montert foret innvendig røykrør 2022

Årstall: 2022



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng består av lagrings rom med teknisk utstyr. Adkomst med egen inngang i langvegg med trapp til kjeller. Gulv i betong. Vegger i murverk. Stubbeloftsbord i himling. Gulv med synlig vanninntrengning fra grunn. Se bilder.

Trevirke nær gulv med synlig råteskader i trevirke. Himling med stedvis manglende isolasjon. Tiltak må beregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

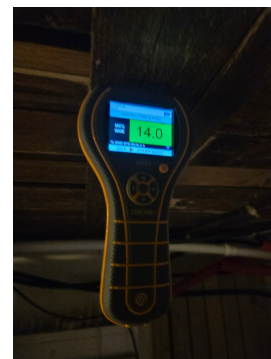
Synlig vann fra grunn i kjellerrom.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Tiltak må beregnes. Utvendig utbedring av fuksikring må beregnes. Det anbefales etablere grunnvanns pumpe for å håndtere grunnvann fra kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Målt fuktverdier i trevirke/14 vektprosent.

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Deler av fritidsboligen har kryperom. Kryperom har lav høyde/mangler adkomst og følgelig ikke innsisert. Tilbygget annekst med kryperom. Kryperom godt ventilert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av hvite fyllingsdører skiftet de senere år. Karmer i trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Årstall: 2022

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er etablert et nytt bad i hovedbygget på eiendommen i 2022 som opprinnelig var et soverom.

Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med to servanter med ett-hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjnische med glassdører. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.

I følge egenerklæring er arbeidene gjort som egeninnsats. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Årstall: 2022

Kilde: Egenerklæring



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Årstall: 2022

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Dør mangler flomkant.

Årstall: 2022

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Bad har etablert smøremembran under fliser. Synlig mansjett og membran i sluk. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:

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

TG 2 pga. manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TC 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med to servanter med ett-hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjnise med glassdører

Årstall: 2022

ETASJE > BAD

TC 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av el-ventil i vegg.

Årstall: 2022

ETASJE > BAD

TC 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Det er etablert et nytt bad i tilbygget annekset i 2022 som opprinnelig var et stort soverom.

Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med servanter med ett-hånds armatur og dusjnise med glassdører. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. I følge egenerklæring er våtroms arbeidene gjort som egeninnsats. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Årstall: 2022



ETASJE > BAD 2

TC 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Merknad på gjenstående arbeider rundt dør. Se bilde.

Årstall: 2022



ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Nedsenket gulv i dusjnische med spylekant.

Årstall: 2022

ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Bad har etablert smøremembran under fliser. Synlig mansjett og membran i sluk. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 pga. manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon.



ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert veggmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur og dusjnische med glassdører

Årstall: 2022

ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av el-ventil i vegg.

Årstall: 2022

ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Fritidsboligens kjøkkeninnredning består av slette dør og skufferonter i MDF type IKEA. Benkeplate i stål med benkebeslag i stål.

Avtrekk til kokemuligheter består ventilator ført ut i vegg. Innredning nylig skiftet 2022. fyller sin funksjon.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk mover kokemuligheter ført ut i vegg.

Årstall: 2022

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rørlegg består av rør anlegg etablert til bad og kjøkken 2022. Synlig røranlegg i kjeller. Rørskap ikke etablert.

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.

Årstall: 2022

Tilstandsrapport



TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Flere rom mangler ventiler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TE 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV tank på 300 liter etablert i kjeller.

Årstall: 2022 **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 bygnings sakkyndig 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 50 ampere hovedsikringer med automat sikringer. El-skap etablert i kjeller. Beskrivelse av arbeidet: Delvis utbyttet el anlegg og sikringer 2022 av Kåre Hagen & Co.

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 bygnings sakkyndig 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.

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.

2022

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Noe gjenstående arbeider som bør slutføres.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn består trolig av løsmesser/leire.

TG 3 Fuksikring 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 fukt/Vann 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.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Tiltak må beregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong med spare stien og pilarer til grunn. På de deler som visuelt ble det ikke registrert noen vesentlig sprekker i grunnmur. Grunnmur vurderes å fylle sin funksjon.

Årstall: 1945

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt fritidsboligen er flatt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Beskrivelse av arbeidet: Byttet avløpspumpe. Byttet opplegg for vann og avløp 2022. Vanninntak fra offentlig vannforsyning via private stikkledninger av plast. Avløpsledning til offentlig nett via private stikkledninger. Kloakpumpe etablert til avløpsvann. De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll. Ikke videre vurdert i denne rapport.

Årstall: 2022

Kilde: Egenerklæring

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

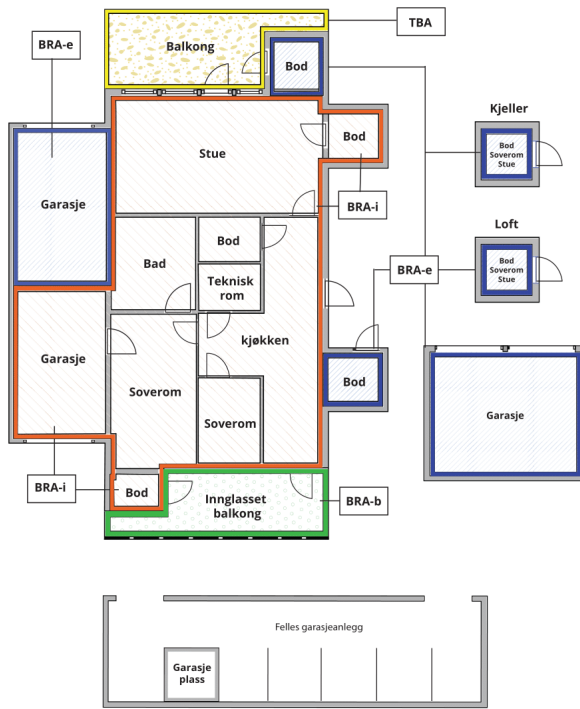
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	87	12		99	20
Kjeller		21		21	
SUM	87	33			20
SUM BRA	120				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, kjøkken, stue, bad, soverom, soverom 2	Bad 2, soverom 3	
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger stemmer ikke med dagens rom.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Oppgradert våtrom og stedvis overflater.

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	53			53	28
SUM	53				28
SUM BRA	53				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, gangareal		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke innhentet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Oppgradert stedvis overflater.

Båthuset

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	7	7		14	
SUM	7	7			
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Soverom	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger foreligger ikke.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Innredet soverom er ikke omsøkt i Porsgrunn kommune.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	18			18	
SUM	18				
SUM BRA	18				

Romfordeling

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

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)
Fritidsbolig	99	21
Anneks	53	0
Båthuset	7	7
Uthus	0	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Lisbeth Sjøgaard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	33	99		0	7125.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Oksøya 26 og 28

Hjemmelshaver

Formo Anders, Sjøgaard Lisbeth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Stor, særpreget og solrik eiendom beliggende på Oksøya i Porsgrunn kommune. Stort gressareal som er svært godt egnet til spill og lek. Hoved eiendom fra 1945 og betydelig oppgradert de senere år. Eiendommen er bebygget med hovedhytte med anneks, Frittstående anneks uthus og sjøbod. Gangavstand til egen brygge mot nord-vest. Flott utsikt over Eidangerfjorden og innløpet til Ulesund.

Adkomstvei

Eiendommen har ikke adkomst via veg, bare adkomst med båt eller ferje fra Brevik.

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 fritidsbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med romslig grøntareal/plen. Mot nord-vest er det etablert brygge med dypvanns adkomst. Tomten er bebygget med beskrevet hovedhytte med tilbygget anneks. Frittstående anneks, uthus og sjøbod innredet med sovemulighet.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

1945

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Bygningsstruktur

Frittstående anneks oppført i trekonstruksjon med areal over ett plan. Inneholder 3 seksjoner med soverom og gangareal. Anneks er etablert med pilarer til grunn/løsmasser. Yttervegger i bindingsverk tekket med stående trepanel utvendig. Innvendig panelt. Plassbygget pulttak tekket med papp membran. Oppgraderinger må beregnes på grunn av elde og slitasje. TG 2.



Utvendige forhold

Yttervegger i bindingsverk tekket med stående trepanel. Overbygget terrasse med lett tak i plastplater. Ukjent hvordan terrasse er fundamentert til grunn. Synlig vær slitasje på bygningselementer som vurderes som normalt sett med tanke på alder.



Innvendige forhold

Innvendig overflater består av panel og malt overflater. Malt belegg og gulvbord på gulvflater. De fleste overflater malt de senere år.

Vinduer består av enkle vinduer med rammer og karmen i malt trevirke fra byggeår.



Tekniske installasjoner

Innlagt strøm. Nytt el-skap med automat sikringer. Fremlagt ny el-tilførsel, men ikke tilkoblet el-skap. Obs på noe gjenstående arbeider.

Båthuset



Anvendelse

Byggeår

1945

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Båthuset etablert med gulv på grunn med innredet soverom og bod. Yttervegger i reisverk tekket med trepanel utvendig. Innvendige overflater panel. Plassbygget pulttak tekket med stålplater. Innlagt strøm.

Båthuset fyller sin funksjon, men har synlig slitasje/elde på fasadepanel og takplater. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom. Trolig kun hulrom.

TG 2.

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



Uthus



Anvendelse

Uthus

Byggeår

1945

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Frittstående uthus/bod etablert med pilarer til grunn. Yttervegger i bindingsverk tekket med stående trepanel. Plassbygget sadlet takverk tekket med papp tekke. Uthus inneholder 3 lagrings rom.

Uthus med stor elde og synlig skjevheter, men fyller sin funksjon til lagring.

TG 3.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	13.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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