

Tilstandsrapport



Enebolig



Haugstigen 1, 3950 BREVIK



PORSGRUNN kommune



gnr. 81, bnr. 102

Sum areal alle bygg: BRA: 165 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 11.04.2025

Rapportdato: 15.04.2025

Oppdragsnr.: 18885-2567

Referansenummer: NF1921

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jan T. Eriksrød

Uavhengig Takstingeniør

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig består av en eldre laftet bolig oppført ca. 1847 og tilbygget og modernisert i flere tidsperioder. Nåværende eier kjøpte boligen i 2018 og foretok en renovering av boligen med oppføring av tilbygg mot øst 2018-19.

Eldre bolig er oppført i laftet tømmer med mindre kjeller. Tilbygget oppført i isolert bindingsverk. Utvendig fasader består av stående trepanel. Sadlet plassbygget takverk tekket med teglstein. Boligens vinduer består av kobla vinduer med rammer og karmen i malt trevirke.

Boligen er fundamentert på fjell. Grunnmur i betong med sparestein og gråstein mur. Tilbygget etablert med isolert betongplate på grunn. Etasjeskille er i trebjelkelag med sponplater/gulvbord som bærende gulv. Pipe oppført i murt teglstein tilkoblet ildsted i stue.

Innvendige overflater består av parkett, fliser og laminat på gulvflater. Tapet og panel på veggflater. Malt panel i himlinger. Bad har fliser på vegg og gulvflater.

Boligen inneholder vindfang, hall med trapp, kjøkken, stue, spise stue, bad, vaskerom og soverom i 1.etasje. Hems i tilbygget del/soverom. Gang, bad og 3 soverom i 2.etasje. Kjeller med boder under eldre del.

Se forøvrig beskrivelse i rapport.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til innneklima, isolasjon, lyd og krav til våtrom er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

Enebolig - Byggeår: 1847

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens takteking består av krum teglstein av eldre dato. Undertak med papp membran med impregnert lekter og sløyfer. Taktekke er omlagt 2018. Observert fra bakkenivå ble det ikke registrert manglende eller skader.

Normal levealder for undertak/papp membran og krum teglstein er 35 til 60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Takrenner og nedløp i alu-sink. Nedløp ført til terreng. Takrenner ob beslag skiftet når taktekke er omlagt 2018.

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av laftet tømmer i eldre del og tradisjonelt isolert bindingsverk i tilbygget del. Isolert med 15-20 cm isolasjon i hulrom tilbygget del. Tilleggisolert eldre del når ny fasade panel er skiftet 2018. Utvendig tekket med stående trepanel. Innvendig overflater består av plater/tapet og malt panel.

Ingen tegn til skader eller mangler ble registrert. TG 1.

Takkonstruksjonen består av plassbygget sadlet takverk bærende på yttervegg og innervegg. Tilbygget del bærende på yttervegg og bærende drager i møne.

Konstruksjonen er en lukket konstruksjon og en forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep. Ingen tegn til kondens eller

lekkasjer ble registrert.

I følge eier er konstruksjonen isolert i eldre del ved renovering 2018-19. Tilbygg isolert med 25 cm isolasjon i hulrom. Synlig luftespalte ved raft.

Boligen vinduer består av kobla vinduer med rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer skiftet 2018 når boligen er renovert. Vinduer fyller sin funksjon.

Malt to-fløy entredør nylig skiftet 2024. TG 0. En-fløya balkong dører med isolerglass til uteareal og terrasser. Dører fyller sin funksjon.

Boligen har etablert balkong over deler av tilbygget del. Gulv tekket med sarnafil og tremmegulv i impregnert trevirke. Rekkverk i laminert glass.

Ukjent hvordan konstruksjonen er ventilert mot oppvarmet rom i 1.etasje. Dokumentasjon bør fremlegges.

Boligen har også etablert romslig impregnert plating på grunn.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av parkett, fliser og laminat på gulvflater. Tapet og panel på veggflater. Malt panel i himlinger. Bad har fliser på vegg og gulvflater.

De fleste flater nylig oppgradert 2018-19. Potensielle kjøpere bør selv vurderer nødvendige oppgraderinger på overflater.

Etasjeskille i tradisjonelt trebjelkelag. Gulvbord og Sponplater som bærende gulv. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom.

Tilbygget del har etablert isolert betongplate på grunn. Målt med laser ble ca. 15 mm avvik registrert på overflater i eldre del. Gulv i kjeller består av betongplate på grunn.

Radonmålinger bør utføres.

Pipe oppført i murt teglstein med to løp. Peis med innstas etablert i stue. Ukjent tilstand på innvendig pipeløp.

Pipe og ildsted har forskriftsmessig avtand til brennbart trevirke.

Rom under terreng består av to kryperom og kjeller rom. Kjellerrom har etablert betongplate på grunn. vegger i murverk. Rom funksjonell til lagring.

I følge eier er det ved store nedbørsmengder noe fukt inntrengning mellom fjell og grunnmur.

Boligen har etablert to kryperom. adkomst fra kjeller. Grunn består av fjell. Vegger i murverk og gråstein mur. Himling består av stubbelofts bord. Ved bruk av fuktmåler i trevirke ble ingen høye/unormale fuktverdier målt i trevirke. Ca 12 til 16 vektprosent trevirke ble målt. Det anbefales på generelt grunnlag å etablerer mekanisk avtrekk i kryperom.

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

Innerdører består av malte fyllingsdører. Karmen i malt trevirke.

Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad i 1.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur og dusjnisje med glassvegg. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Sluk består av plastsluk type Joti. Varmekabel i gulvflater. Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

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

Beskrivelse av eiendommen

Bad har våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

Vaskerom

Vaskerom har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Malt panel på veggflater. Det er montert opplegg til vaskemaskin, benk med skyllekar i stål. Dør fra vaskerom til uteareal. Ventilasjon består av ventil i vegg.

Målt med laser ble fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk. Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Vaskerom har våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

Bad

Bad i 2.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur og dusjsjse i fliser med glassdør til baderom. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Sluk består av plastsluk type Joti. Varmekabel i gulvflater.

Målt med laser ble fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk. Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon. Synlig mansjett i sluk.

Bad har våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator i våtsone ble ingen unormale fuktverdier målt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av hvite profilerte dør og skuffronter i type Epoq. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper. Avtrekk til kokemuligheter ført ut i vegg. Røranlegg i rør i røranlegg. Innredning skiftet nylig 2017. Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige synlige vannrør er i rør i røranlegg til oppgradert baderom og kjøkken. Rørskap etablert på vaskerom. Innvendige synlig avløpsrør er i plast. Synlig i kjeller. 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. Boligen har etablert mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

Ventiler i vegg i oppholdsrom.

VV tank på 200 liter etablert i kryperom.

El-anlegget har -63 ampere hovedsikringer med automatiske sikringer etablert i entre/gang. El-anlegget er oppgradert 2018-19. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i god 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.

Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er etablert på fjell.

Slik boligen er etablert er det ikke etablert noen form for drenering. Tilbygg er etablert med ringmur og har ingen rom under terreng. Rom under terreng består kun av fritt eksponert fjell og murverk. Faren for store fuktskader vurderes som liten.

Grunnmur i eldre del består av gråsteinsmur og betong med sparestein. Tilbygget del etablert ringmur i prefabrikkerte ringmurs elementer, isolert og fylt med betong. Ingen tegn til sprekker eller store skader. Grunnmur fyller sin funksjon.

Terreng rundt boligen er flatt.

Vannledning i jern av eldre dato. I følge eier er det lagt inn rør fornyer i avløpsrør 2019. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegninger innhentet.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke innhentet.

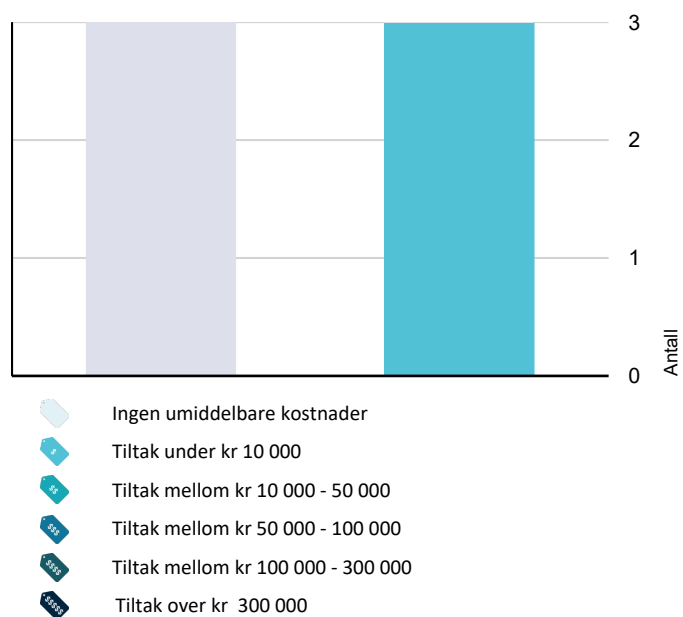
Sammendrag av boligens tilstand

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper - 2

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1847

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Tilbygg	Tilbygget 2019.
2018	Modernisering	Renovert og modernisert/tilbygget 2018-19.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligens takteking består av krum teglstein av eldre dato. Undertak med papp membran med impregnert lekter og sløyfer. Taktekke er omlagt 2018. Observert fra bakkenivå ble det ikke registrert manglende eller skader.

Normal levealder for undertak/papp membran og krum teglstein er 35 til 60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i alu-sink. Nedløp ført til terreng. Takrenner ob beslag skiftet når taktekke er omlagt 2018.

Årstall: 2018

Veggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av laftet tømmer i eldre del og tradisjonelt isolert bindingsverk i tilbygget del. Isolert med 15-20 cm isolasjon i hulrom tilbygget del. Tilleggisolert eldre del når ny fasade panel er skiftet 2018. Utvendig tekket med stående trepanel. Innvendig overflater består av plater/tapet og malt panel. Ingen tegn til skader eller mangler ble registrert. TG 1.

Årstall: 2018

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av plassbygget sadlet takverk bærende på yttervegg og innervegg. Tilbygget del bærende på yttervegg og bærende drager i møne.

Konstruksjonen er en lukket konstruksjon og en forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep. Ingen tegn til kondens eller lekkasjer ble registrert.

I følge eier er konstruksjonen isolert i eldre del ved renovering 2018-19. Tilbygg isolert med 25 cm isolasjon i hulrom. Synlig luftespalte ved raft.

Årstall: 2018

Vinduer

Boligen vinduer består av kobla vinduer med rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer skiftet 2018 når boligen er renovert. Vinduer fyller sin funksjon.

Årstall: 2018



Dører

Malt to-fløy entredør nylig skiftet 2024. TG 0. En-fløya balkong dører med isolerglass til uteareal og terrasser. Dører fyller sin funksjon.

Årstall: 2019



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Boligen har etablert balkong over deler av tilbygget del. Gulv dekket med sarnafil og tremmegulv i impregneret trevirke. Rekkverk i laminert glass. Ukjent hvordan konstruksjonen er ventilert mot oppvarmet rom i 1. etasje. Dokumentasjon bør fremlegges. Boligen har også etablert romslig impregneret plating på grunn.

Årstall: 2018



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av parkett, fliser og laminat på gulvflater. Tapet og panel på veggflater. Malt panel i himlinger. Bad har fliser på vegg og gulvflater. De fleste flater nylig oppgradert 2018-19. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

Årstall: 2018



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tradisjonelt trebjelkelag. Gulvbord og Sponplater som bærende gulv. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom. Tilbygget del har etablert isolert betongplate på grunn. Målt med laser ble ca. 15 mm avvik registrert på overflater i eldre del. Gulv i kjeller består av betongplate på grunn.

TG 2 Radon

Radonmålinger bør utføres.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe oppført i murt teglstein med to løp. Peis med innstas etablert i stue. Ukjent tilstand på innvendig pipeløp. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avtand til brennbart trevirke.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng består av to kryperom og kjeller rom. Kjellerrom har etablert betongplate på grunn. vegger i murverk. Rom funksjonell til lagring. I følge eier er det ved store nedbørsmengder noe fukt inntrengning mellom fjell og grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Kryp kjeller

Boligen har etablert to kryperom. adkomst fra kjeller. Grunn består av fjell. Vegger i murverk og gråstein mur. Himling består av stubbelofter bord. Ved bruk av fuktmåler i trevirke ble ingen høye/unormale fuktverdier målt i trevirke. Ca 12 til 16 vektprosent trevirke ble målt. Det anbefales på generelt grunnlag å etablere mekanisk avtrekk i kryperom.

Årstall: 1870

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bedre ventilasjon anbefales å etablere.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Innvendige trapper - 2

Trapp til kjeller i betong. Trapp mangler forskriftsmessig rekkverk og er bratt å gå i.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Innvendige trapper

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



! TG 1 Innvendige dører

Innerdører består av malte fyllingsdører. Karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Årstall: 2018

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad i 1.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur og dusjnisje med glassvegg. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Sluk består av plastsluk type Joti. Varmekabel i gulvflater.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2018

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

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

Årstall: 2018

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2018



1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert veggmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur og dusjnisje med glassvegg.

Årstall: 2018

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

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

Årstall: 2018

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

Årstall: 2018



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Malt panel på veggflater. Det er montert opplegg til vaskemaskin, benk med skyllekar i stål. Dør fra vaskerom til uteareal. Ventilasjon består av ventil i vegg.

Årstall: 2018

Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerom har etablert malt panel på vegg og gulvflater.

Årstall: 2018

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

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

Årstall: 2018

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2018

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert opplegg til vaskemaskin, benk med skyllekar i stål. Dør fra vaskerom til uteareal.

Årstall: 2018

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerom har våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur og dusjsjise i fliser med glassdør til baderom. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Sluk består av plastsluk type Joti. Varmekabel i gulvflater.

Årstall: 2018



2.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2018

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

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

Årstall: 2018

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2018



Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur og dusjsjse i fliser med glassdør til baderom.

Årstall: 2018

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

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

Årstall: 2018

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator i våtsone ble ingen unormale fuktverdier målt.

Årstall: 2018



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av hvite profilerte dør og skuffronter i type Epoq. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper. Avtrekk til kokemuligheter ført ut i vegg. Røranlegg i rør i røranlegg. Innredning skiftet nylig 2017.

Årstall: 2017



1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige synlige vannrør er i rør i røranlegg til oppgradert baderom og kjøkken. Rørskap etablert på vaskerom. Innvendige synlig avløpsrør er i plast. Synlig i kjeller.

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: 2018

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har etablert mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Ventilert i vegg i oppholdsrom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Varmtvannstank

VV tank på 200 liter etablert i kryperom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



! TG 1 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.

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.

El-anlegget har -63 ampere hovedsikringer med automatiske sikringer etablert i entre/gang. El-anlegget er oppgradert 2018-19. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i god 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.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja



! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsler og brannsluknings apparat etablert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er etablert på fjell.

Årstall: 1870

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Slik boligen er etablert er det ikke etablert noen form for drenering. Tilbygg er etablert med ringmur og har ingen rom under terreng. Rom under terreng består kun av fritt eksponert fjell og murverk. Faren for store fuktskader vurderes som liten.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i eldre del består av gråsteinsmur og betong med sparestein. Tilbygget del etablert ringmur i prefabrikkerte ringmurs elementer, isolert og fylt med betong. Ingen tegn til sprekker eller store skader. Grunnmur fyller sin funksjon.

Terrengforhold

Terreng rundt boligen er flatt.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannledning i jern av eldre dato. I følge eier er det lagt inn rør fornyer i avløpsrør 2019. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1974

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasje har etablert betongplate på grunn. Vegger i murverk og bindingsverk. Utvendig tekket med stående trepanel. Plassbygget sadlet takverk tekket med tegl stien. Garasje har etablert labank dører og fungerer idag kun til lagring/boder.

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

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.



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

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	94			94	14		94
2.Etasje	36			36	12	3	39
Kjeller	19			19			19
SUM	149				26	3	152
SUM BRA	149						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Spise stue, Gang, Bad, Vaskerom, Soverom		
2.Etasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger innhentet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	

SUM		16
SUM BRA	16	

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke innhentet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	130	19
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Merete Bjørntvedt Moen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	81	102		0	347.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Haugstigen 1

Hjemmelshaver

Moen Merete Bjørntvedt, Moen Petter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom er beliggende i Haugstigen på Øya i Brevik. Nærområdet er bestående av frittliggende eldre eneboliger og Brevik kirke. Sentral beliggenhet med gangavstand til nærbutikk og Brevik sentrum med flere servicefunksjoner. Flott utsikt over nærområdet med gode solforhold.

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 fritidsbebyggelse.

Om tomten

Lett skrånende tomt bebygget med beskrevet enebolig og garasje. Pent opparbeidet grøntareal med plen og prydbusker. Inngjerdet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 000 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger av eier på befaring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	15.04.2025	
2	15.04.2025	
3	15.04.2025	
4	15.04.2025	
5	15.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NF1921>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon