





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Sandøyvegen 9, 3950 BREVIK
 PORSGRUNN kommune
 # gnr. 33, bnr. 162

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 29.01.2025

Rapportdato: 07.02.2025

Oppdragsnr.: 18885-2469

Referansenummer: NC7557

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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
- tilleggsbygg 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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

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.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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.



Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig består av en frittliggende enebolig oppført 1956 og tilbygget 2012. Tilbygget soverom med kjeller mot nord øst. Tilbygget stue med kryperom mot sør. Nåværende eier kjøpte boligen i 1999.

Boligen har etablert grunnmur i betong med sparestein. Tilbygg oppført med grunnmur i murt lettklinker blokker. Yttervegger i tradisjonelt reisverk og bindingsverk isolert i hulrom. Utvendig etablert stående og liggende trepanel. Takkonstruksjon består av sadlet plassbygget takverk bærende på yttervegger og innervegg. Takverk tekkes med krum betong takstein. Takrenner og nedløp i lakkert stål. Tilbygget har etablert taktekke i helbeslått sink.

Etasjeskille over kjeller består av trebjelkelag med gulvbord som bærende gulv. Boligens vinduer består av 2 isolerglass vinduer med rammer og karmen i malt trevirke.

Innvendig overflater består av gulvbord og laminat på gulvflater. Tapet og malt panel på veggflater. Panel og takplater i himling.

Våtrom med fliser på vegg og gulvflater. Ventilasjon består av ventiler i yttervegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra våtrom. Pipe oppført i murt teglstein med etablert peisovn i stue.

Boligen har etablert vannbåren varme i gulvflater tilbygget stue og soverom. Resterende rom har etablert radiatorer. Oppvarming via bergvarme.

Boligen inneholder vindfang, gang med trapp, kjøkken, stue, spisestue, kott og soverom i 1.etasje. Gang, 3 soverom, bod og bad i 2.etasje. Kjeller med uinnredet kjellerrom (4 stk).

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 innneklima, isolasjon, lyd og krav til våtrom er strengere en de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse. Se for øvrig beskrivelse i rapport.

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens taktekke består av krum betongtakstein skiftet 2004. Observert fra bakkenivå ble det ikke observert skader eller manglende takstein.

Takstein bør beregnes vasket/renset for mose. Normal levealder for betong takstein er ca. 40-60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Tilbygget stue med helbeslått sink tekke. TG 1.

Takrenner og nedløp i lakkert stål. Nedløp før til terreng og rør. Sokkelbeslagt pipe. Takrenner og nedløp fyller sin funksjon.

Boligens vegg konstruksjon består av bindingsverk og isolert bindingsverk i tilbygget del. Utvendig fasader består av stående trepanel (tømmerspanel) i 1.etasje og liggende trepanel (dobbelfals panel) 2.etasje. Tilbygg med 150 mm isolasjon i hulrom.

Ukjent tykkelse isolasjon eldre del. Trolig 10 cm med tanke på byggeår og datidens byggemåte. Synlig korker etter innsprøytet isolasjon.

Fasader malt 2018. Det ble ikke registrert noen store feil eller mangler i den bærende konstruksjonen eller på fasadepanel. TG 1.

Boligens takkonstruksjon består av sadlet plassbygget takverk bærende på yttervegg og innervegg. Undertak består av rupanel med papp membran. Adkomst til loft fra luke/stige i himling gang. Inspisert fra loftsrom ble det ikke registrert noen tegn til lekkasjer eller kondens. Konstruksjonen er noe ventilert.

Deler av konstruksjonen har etablert skråhimlinger. Skrå himlinger er bygget som en lukket konstruksjon. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep. Horisontal del etterisolert de senere år med isolasjon matter.

TG 1 på deler som visuelt er synlig. Ukjent tilstand på ventilering og isolering av skråhimlinger.

Konstruksjonen med sport etter treskadeinsekter. I følge eier er det gasset for husbukk ca. 2000. Garanti på 25 år er fremlagt fra skadedyr firma. I følge eier har det også forekommer mus på loft. Ikke registrert de senere år.

Boligen vinduer består av to-lags isolerglass vinduer med alder/skiftet 2012 i 1.etasje. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon. TG 1. Kjeller vinduer skiftet 2001.

Vinduer i 2.etasje består av isolerglass vinduer fra va. 1995. Rammer og karmen i trevirke. Vinduer med middels høy alder og synlig slitasje. TG 2 settes derfor her.

Teak entredør antatt fra 1990 tallet. Stue har etablert skyv og hevedører fra 2012. Karmen og rammer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Boligen har etablert romslig terrasse mot vest. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i Kebony. Terrasse er opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Trapp fra terrasse til hage. Adkomst fra stue til terrasse. Gulvbord og bjelker nylig skiftet 2023.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen består av gulvbord, laminat og parkett på gulvflater. Malt panel og tapet på veggflater. Malt plater og malt panel i himlinger. Bad/vaskerom har etablert fliser på vegg og gulvflater.

Rom i kjeller består av fritt eksponert murverk.

Boligen er godt oppgradert på innvendige overflater de senere år. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

Etasje skille består av tradisjonelt trebjelkelag. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom. Gulvbord som bærende gulv i 1.etasje og 2.etasje. Gulv i kjeller består av støpt betongplate på grunn. Det er ikke avdekket noen unormale avvik på retninger eller overflater på etasje skiller. Mindre avvik ble registrert ca. 15-20 mm på overflater gulv 2.etasje. Målt avvik vurderes å være normalt sett med tanke på alder og datidens byggemåte.

Dokumentasjon er fremlagt.

Pipe oppført i murt teglstein. Peisovn etablert i stue fra 2006. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

Rom under terreng består av uinnredet kjellerrom. Betong på

Beskrivelse av eiendommen

gulvflater. Betong med sparestein i vegger. Tilbygget etablert vegger i murt lettklinker blokker. Ingen tegn til utilsiktet fukt ble registrert. Rom funksjonelle til lagring. Ønskes rom brukt til varig opphold må tiltak beregnes.

Utgang fra tilbygget kjellerrom til kjeller slus.

Boligen har etablert kryperom under tilbygget stue. Adkomst fra hage. Gulv i grus. Vegger i murt lettklinker blokker. Stubbeloftsbord i himlinger. Kryperom godt kontrollert og ventilert.

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

Innerdører består av malt slette finerdører. Karmer i trevirke. Dører med stedvis høy alder, men fyller sin funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad i 2.etasje har etablert fliser på gulvflater og fliser på veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant og dusjnise med glassvegger/dør.

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Sluk består av plast sluk.

Målt med laser ble feil fall til sluk registrert. Gulv heller mot dør.

Våtsone i dusjnise er ikke bygget i henhold til dagens krav.

Tiltak bør beregnes. TG 3 settes derfor her.

Bad har dusjnise mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på badetrom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligens kjøkkeninnredning består av malt heltre furu profilerte dør og skuffronter. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper. Avtrekk til kokemuligheter ført ut i vegg. Innredning i med synlig slitasje på skuff og dørfronter. Stedvis oppgraderinger må beregnes.

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige synlige vannrør består av kobber fra byggeår. Nytt rør i røranlegg til bad i 2.etasje. Innvendige synlig avløpsrør er i plast og noe eldre soil.

TG 2 settes på grunn av varierende alder og tilstand.

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 lednings anleggene.

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 / luftbehandlings utstyr fra 10 til 20 år.

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

VV tank på 3000 liter (Hotwater) fra 2012 etablert i kjeller.

Boligen har etablert vannbåren varme i gulvflater tilbygget stue og soverom. Oppvarming via vann til vann med bergvarme/Borrehul. Anlegget er etablert 2012. Radiatorer i resterende oppholdsrom til oppvarming.

Anlegget kun visuelt kontrollert.

El-anlegget har 50 ampere hovedsikringer med automat sikringer. El-skap etablert bod 2.etasje. El-anlegg oppgradert 2012. Noe arbeider utført også de senere år. Tilsynsrapport fra 2017. Utbedret mangler i rapport 2017. Jording sjekket 2024.

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.

Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er etablert på løsmasser/sand og silt.

Drenering på eldre del består av utvendig smøremembran type Grydong. Trolig drenerør i tegt. Tilbygget soverom har synlig knotteplast på grunnmur.

Eldre del maler diffusjonssperre i grunn og vil alltid har en vis form for fukt opptrekk fra grunn. TG 2 setteds på grunn av alder.

Ønskes rom under terreng brukt til varig opphold må tiltak beregnes.

Grunnmur i eldre del består av betong med sparestein. Tilbygget del har etablert grunnmur i lettklinker blokker oppført 2012. Grunnmur i tilbygg har etablert med såleblokker på grunn under grunnmur.

Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert. Grunnmur fyller sin funksjon.

Terreng rundt boligen er lett skrånende. Det bør etableres fall fra grunnmur mot øst. terreng heller mot grunnmur.

I følge eier er det etablert nye innvendig rør til avløpsnett i 2023.

Dokumentasjon er fremlagt. Inntaksledning i kobber (ukjent alder).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

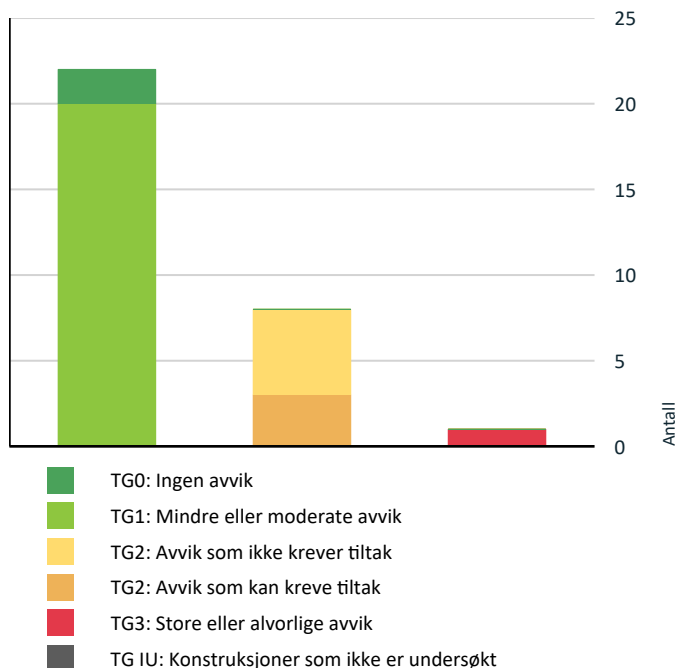
Enebolig

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

Vegg mellom kjøkken og stue er revet/åpnet.

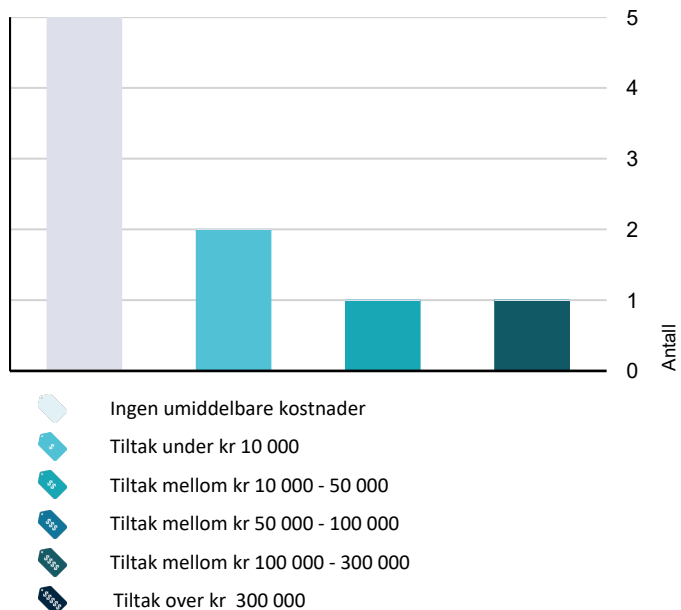
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1956

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2012	Tilbygg	Tilbygget soverom og stue i 2012
2010	Modernisering	Moernisert 2010 til 2012.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligens taktekke består av krum betongtakstein skiftet 2004. Observert fra bakkenivå ble det ikke observert skader eller manglende takstein. Takstein bør beregnes vasket/renset for mose. Normal levealder for betong takstein er ca. 40-60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere. Tilbygget stue med helbeslått sink tekke. TG 1.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i lakkert stål. Nedløp før til terreng og rør. Sokkelbeslagt pipe. Takrenner og nedløp fyller sin funksjon.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

Boligens vegg konstruksjon består av bindingsverk og isolert bindingsverk i tilbygget del. Utvendig fasader består av stående trepanel (tømmermanspanel) i 1.etasje og liggende trepanel(dobbelfals panel) 2.etasje. Tilbygg med 150 mm isolasjon i hulrom. Ukjent tykkelse isolasjon eldre del. Trolig 10 cm med tanke på byggeår og datidens byggemåte. Synlig korker etter innsprøytet isolasjon. Fasader malt 2018. Det ble ikke registrert noen store feil eller mangler i den bærende konstruksjonen eller på fasadepanel. TG 1.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takkonstruksjon består av sadlet plassbygget takverk bærende på yttervegg og innervegg. Undertak består av rupanel med papp membran. Adkomst til loft fra luke/stige i himling gang. Inspisert fra loftsrom ble det ikke registrert noen tegn til lekkasjer eller kondens. Konstruksjonen er noe ventilert.

Deler av konstruksjonen har etablert skråhimlinger. Skrå himlinger er bygget som en lukket konstruksjon. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep. Horisontal del etterisolert de senere år med isolasjon matter.

TG 1 på deler som visuelt er synlig. Ukjent tilstand på ventilering og isolering av skråhimlinger.

Konstruksjonen med sport etter treskadeinnsjekter. I følge eier er det gasset for husbukk ca. 2000. Garanti på 25 år er fremlagt fra skadedyr firma. I følge eier har det også forekommer mus på loft. Ikke registrert de senere år.

Årstall: 1956

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Spør etter mus

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En løpene kontroll bør beregnes av loft.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer

Boligen vinduer består av to-lags isolerglass vinduer med alder/skiftet 2012 i 1.etasje. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon. TG 1.

Kjeller vinduer skiftet 2001.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vinduer - 2

Vinduer i 2.etasje består av isolerglass vinduer fra va. 1995. Rammer og karmen i trevirke. Vinduer med middels høy alder og synlig slitasje. TG 2 settes derfor her.

Årstall: 1995

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

Teak entredør antatt fra 1990 tallet. Stue har etablert skyv og hevedører fra 2012. Karmen og rammer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Årstall: 2012

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Boligen har etablert romslig terrasse mot vest. Gulvbord og bjelker i impregneret trevirke. Rekkverk i Kebony. Terrasse er opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Trapp fra terrasse til hage. Adkomst fra stue til terrasse. Gulvbord og bjelker nylig skiftet 2023.

Årstall: 2023



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater i boligen består av gulvbord, laminat og parkett på gulvflater. Malt panel og tapet på veggflater. Malt plater og malt panel i himlinger. Bad/vaskerom har etablert fliser på vegg og gulvflater. Rom i kjeller består av fritt eksponert murverk. Boligen er godt oppgradert på innvendige overflater de senere år. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

Årstall: 2012

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skille består av tradisjonelt trebjelkelag. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom. Gulvbord som bærende gulv i 1.etasje og 2.etasje. Gulv i kjeller består av støpt betongplate på grunn. Det er ikke avdekket noen unormale avvik på retninger eller overflater på etasje skiller. Mindre avvik ble registrert ca. 15-20 mm på overflater gulv 2.etasje. Målt avvik vurderes å være normalt sett med tanke på alder og datidens byggemåte.

Årstall: 1956

TG 0 Radon

Dokumentasjon er fremlagt.

Årstall: 2006

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe oppført i murt teglstein. Peisovn etablert i stue fra 2006. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

Årstall: 1956



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng består av uinnredet kjellerrom. Betong på gulvflater. Betong med sparestein i vegger. Tilbygget etablert vegger i murt lettklinker blokker. Ingen tegn til utilsiktet fukt ble registrert. Rom funksjonelle til lagring. Ønskes rom brukt til varig opphold må tiltak beregnes. Utgang fra tilbygget kjellerrom til kjeller slus.

TG 1 Kryp kjeller

Boligen har etablert kryperom under tilbygget stue. Adkomst fra hage. Gulv i grus. Vegger i murt lettklinker blokker. Stubbeloftsbord i himlinger. Kryperom godt kontrollert og ventilert.

Årstall: 2012

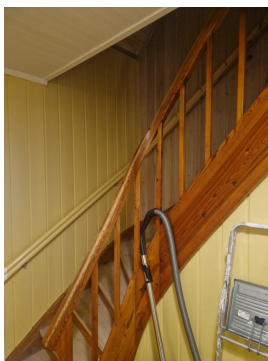
Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

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

Årstall: 1956



TG 2 Innvendige trapper - 2

Trapp til kjeller i trevirke. Trapp er bratt å gå i og egner lite som adkomst mellom bruks rom. TG 2 settes derfor her.

Årstall: 1956

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innerdører består av malt slette finerdører. Karmer i trevirke. Dører med stedvis høy alder, men fyller sin funksjon.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad i 2.etasje har etablert fliser på gulvflater og fliser på veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant og dusjnisse med glassvegger/dør.

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Sluk består av plast sluk.

Målt med laser ble feil fall til sluk registrert. Gulv heller mot dør. Våtsone i dusjnisse er ikke bygget i henhold til dagens krav.

Tiltak bør beregnes. TG 3 settes derfor her.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

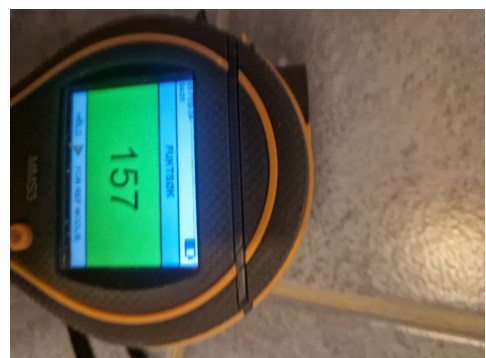


2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har dusjnisse mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på baderom.

Årstall: 2002 Kilde: Eier



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Boligens kjøkkeninnredning består av malt heltre furu profilerte dør og skuffronter. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper. Avtrekk til kokemuligheter ført ut i vegg. Innredning i med synlig slitasje på skuff og dørfronter. Stedvis oppgraderinger må beregnes.

Årstall: 1995



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

Årstall: 1995

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige synlige vannrør består av kobber fra byggeår. Nytt rør i røranlegg til bad i 2. etasje. Innvendige synlig avløpsrør er i plast og noe eldre soil.

TG 2 settes på grunn av varierende alder og tilstand. 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 / luftbehandlings utstyr fra 10 til 20 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

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

Årstall: 1956

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: Under 10 000

TG 1 Varmtvannstank

VV tank på 3000 liter (Hotwater) fra 2012 etablert i kjeller.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Vannbåren varme

Boligen har etablert vannbåren varme i gulvflater tilbygget stue og soverom. Oppvarming via vann til vann med bergvarme/Borrehul. Anlegget er etablert 2012. Radiatorer i resterende oppholdsrom til oppvarming. Anlegget kun visuelt kontrollert.

Årstall: 2012



Tilstandsrapport

! 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 50 ampere hovedsikringer med automat sikringer. El-skap etablert bod 2.etasje. El-anlegg oppgradert 2012. Noe arbeider utført også de senere år. Tilsynsrapport fra 2017. Utbedret mangler i rapport 2017. Jording sjekket 2024.

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 befaringdagen.

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 eltilsynsrapport 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.
2012
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?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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



! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig 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.

Brannvarslere 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 brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er etablert på løsmasser/sand og silt.

Årstall: 1956

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering på eldre del består av utvendig smørremembran type Grydong. Trolig drenerør i tegt. Tilbygget soverom har synlig knotteplast på grunnmur.

Eldre del maler diffusjonssperre i grunn og vil alltid har en vis form for fukt opptrekk fra grunn. TG 2 settets på grunn av alder.

Ønskes rom under terreng brukt til varig opphold må tiltak beregnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i eldre del består av betong med sparestein. Tilbygget del har etablert grunnmur i lettklinker blokker oppført 2012. Grunnmur i tilbygg har etablert med såleblokker på grunn under grunnmur. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert. Grunnmur fyller sin funksjon.

Årstall: 1956



TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er lett skrånende. Det bør etableres fall fra grunnmur mot øst. terreng heller mot grunnmur.

Årstall: 1956

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

I følge eier er det etablert nye innvendig rør til avløpsnett i 2023. Dokumentasjon er fremlagt. Inntaksledning i kobber (ukjent alder).

Vurdering av avvik:

- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Inntaksledning i kobber.

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, 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 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 oppdager 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 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.

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	86			86	27		86
2.Etasje	45			45		9	54
Kjeller	58			58			58
SUM	189				27	9	198
SUM BRA	189						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, Gang med trapp, Kjøkken, Stue, Spisestue, Soverom, Kott		
2.Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom, Bod		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom 4 rom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vegg mellom kjøkken og stue er revet/åpnet.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Oppgradert utvendig terrasse 2024.

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	127	62

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Kjetil Ellingsen	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	33	162		0	558.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sandøyvegen 9

Hjemmelshaver

Leyris Juliette Diouma, Ellingsen Kjetil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom er beliggende på Sandøya i Porsgrunn kommune. Nærområdet er bestående av frittliggende eneboliger og fritidsboliger.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra ferje fra Brevik og via offentlig veg og gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Lett skrånende tomt bebygget med beskrevet enebolig med areal over to-plan + kjeller. Pent opparbeidet tom med prydbusker og grøntareal. Inngjerdet tomt. Flott utsikt over Langesundsfjorden med meget gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
740 000	1999

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

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 fra 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspærren bak. Dette er 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 insiden 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasje: 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 ulike definisjoner 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/personvernerklæring/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/NC7557>

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