

Tilstandsrapport

🏠 Fritidsbolig

🏠 Fritidsbolig

📍 Halvarpvegen 62 og 63 , 3947 LANGANGEN

📖 PORSGRUNN kommune

gnr. 22, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 23.04.2026

Oppdragsnr.: 18885-3073

Eiendomsverdi ref nr: BV6058

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



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

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrivne bolig er frittliggende fritidsbolig med areal over ett-plan oppført 1989-90. Fritidsboligen er etablert på fjell. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med liggende trepanel. Fritidsboligens vinduer består av stort sett av to-lags isolerglassvinduer. Etasjeskille i trebjelkelag. Sadlet takverk tekket med krum teglstein. Takrenner i aluminium. Innvendige overflater består av gulvbord og fliser på gulvflater. Panel på vegg og himlinger. Bad med fliser på gulvflater. MDF panel på veggflater. Pipe i murt lettklinker elementer tilkoblet ildsted i stue. Fritidsboligen inneholder entre, kjøkken, stue, bad og 2 soverom.

Beskrivne frittliggende fritidsbolig nr 2 har areal over ett-plan oppført ca 1955. Fritidsboligen er etablert på fjell. Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk tekket utvendig med liggende trepanel. Fritidsboligens vinduer består av stort sett av to-lags isolerglassvinduer og enkle vinduer. Etasjeskille i trebjelkelag. Sadlet takverk tekket med krum teglstein. Takrenner i aluminium. Innvendige overflater består av gulvbord på gulvflater. Panel på vegg og himlinger. Bad med fliser på gulvflater. Panel på veggflater. Pipe i murt lettklinker elementer tilkoblet ildsted i stue. Fritidsboligen inneholder entre, kjøkken, stue og 2 soverom. Tilbygget annekks med bad og bod. 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 søketidspunktet for oppføring av dette bygget. 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. Det vil normalt alltid kunne registrere normale symptomer på avvik fra normal standard. Det meste som følge av normal slitasje og elde på bygningselementene.

Fritidsbolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsboligen taktekke består av krum teglstein takstein. Undertak med rupanel med papp membran. Fra bakkenivå ble det ikke registrert noen mangler eller skader på taktekke. Taktekke vurderes å fylle sin funksjon noen år fremover i tid. Normal levetid på tegl takstein er 40 til 65 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Fritidsboligens takrenner består av takrenner i aluminium. Tak-hatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng. Fritidsboligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 100 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 100-150 cm isolasjon i hulrom. Utvendig tekket med liggende trepanel. Innvendig overflater består av panel. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand.

Fritidsboligens takkonstruksjonen består av fabrikkframstilt A-takstoler med sadlet takverk. Innredet hems og loftsrom til lagring. Undertak med undertak tekket med krum tegl takstein. Konstruksjonen er bygget med lufting ved yttervegger. Synlig luftespalte ved yttervegg. Inspisert fra hems og loft ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra taktekkning ble registrert. Skråhimlinger er bygget som en lukket konstruksjon. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

Fritidsboligens vinduer fra byggeår består av 2-lags og 3-lags isolerglassvinduer type Nor-Dan vinduer fra byggeår og 2021. Vinduene med rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer skiftet i stue/kjøkken 2021 til tre lags isolerglass vinduer. TG 1. Eldre vinduer fra byggeår fyller sin funksjon, men har fått en middels høy alder. TG 2 settes på grunn av alder (35 år). Malt entredør. To-fløya balkongdør i stue med isolerglass skiftet 2021. Rammer og karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon. Fritidsboligen har etablert romslig terrasse med adkomst fra stue og hage. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i impregnert trevirke. Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Trapp fra terrasse til hage. Trapp fra terrasse til terreng i impregnert trevirke. Trapp mangler rekkverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i fritidsboligen består av lakkert gulvbord og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert panel. I himling er det panel. På bad er det etablert fliser på gulvflater. MDF panel på veggflater. Normalt oppgradert/malt på overflater de senere år. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater. Alle flater fremstår i god stand med liten bruks slitasje. Etasjeskille i fritidsboligen består av trebjelkelag i 20-25 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er gulvbord som bærende gulv i 1.etg. Ved bruk av laser ble ingen unormale fuktverdier målt. Pipe oppført i murt lettklinker elementer. Peisovn etablert i stue/kjøkken. Peisovn etablert i stue. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke. Adkomst til kryperom fra luke i grunnmur. Grunn består av fjell. Stubbeloftsplater i himling. Vegger i murt lettklinker blokker. Kryperom er bra ventilert. Ingen tegn til fuktproblematikk ble registrert. Enkel lakkert sparetrapp til hems. Trapp har ikke etablert noe rekkverk (ikke krav så lenge areal ikke er målbart på loft). Innvendige dører består av furu massive fyllingsdører fra byggeår. Karmen i trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad har etablert fliser på gulvflater og vegg i dusjnise. MDF panel på veggflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett. Ventilasjon består av mekanisk avtrekk. Det er etablert sluk i gulv. Sluk består av plastsluk type Joti. Varmekabel i gulvflater.

Beskrivelse av eiendommen

Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt. Gulv er latt og mangler fall til sluk. Ukjent om membran er ført opp på vegg bak MDF palter på vegg.
Bad har våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. ved bruk av fuktindikator i våtsoner ble ingen unormale fuktverdier målt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Fritidsboligens kjøkkeninnredning består av hvite profilerte dør og skuffronter i MDF type IKEA. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål.

Integrert hvitevarer. Innvendige overflater på kjøkkenet består av lakkert gulvbord på gulv, panel på veggflater og himling. Avtrekk over kokemuligheter ført ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i kobber med plastkappe til badrom og kjøkken. Plast avløpsrør. Inntaksledning i plast/PEL.

Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.

TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.

Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for loddning er 25 til 75 år.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

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

VV tank på 120 liter etablert på loft.

50 Amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer. El-kabel i gulvflater badrom.

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold består av fjell. Fjell er synlig på tomten og i kryperom. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser.

Slik fritidsboligen er fundamentert er det ikke påkrevd noen form for drenering.

Ringmur oppført i plasstøpt betong.

Terreng rundt fritidsboligen er lett skrånende.

Vann fra grunnboret brønn. Avløp ført til infiltrasjonsgrøft.

Aquatron/separasjonstolett til infiltrasjonsgrøft er montert i krypkjeller i nr 62

Komposteringstolett er montert i nr 63.

Anlegget er kun visuelt kontrollert. Vanntest og tilstand på septik er ikke vurdert.

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

[Gå til side](#)

brannvarslere og brannsluknings apparat etablert.

Fritidsbolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsboligen taktekke består av krum teglstein takstein. Undertak

med rupanel med papp membran. Fra bakkenivå ble det ikke registrert noen mangler eller skader på taktekke. Taktekke vurderes å fylle sin funksjon noen år fremover i tid. Normal levetid på tegl takstein er 40 til 65 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Takrenner i aluminium med nedløp til terreng.

Fritidsboligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 100 mm bindingsverk. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom. Utvendig tekket med stående trepanel. Innvendig overflater består av plater/tapet og panel. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i funksjonell stand.

Fritidsboligens takkonstruksjonen består av plassbygget takstoler med sadlet takverk. Undertak med trevirke tekket med krum teglstein. Konstruksjonen er bygget med lufting ved yttervegger. Synlig luftespalte ved yttervegg. Inspisert fra mindre loft ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra takteking ble registrert. Skråhimlinger er bygget som en lukket konstruksjon. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

Fritidsboligens vinduer fra byggeår består av 2-lags isoleringsvinduer med varierende alder fra 1970, 1983 og 2017. Noen eldre enkle vinduer fra byggeår. Vinduene med rammer og karmen i malt trevirke.

Eldre vinduer fra byggeår, 1970 og 1983 fyller sin funksjon, men har fått en høy alder.

TG 2 settes på grunn av alder. Utskiftninger er påregnelig. Nyere vindu fra 2017 TG 1.

Malt entredør skiftet 2019. En-fløya balkongdør fra 1970 tallet.

Karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon, men eldre balkongdør med tid til utskiftning.

Fritidsboligen har etablert romslig terrasse med adkomst fra stue og hage. Gulvbord og bjelker i malt impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Merknad på høyde rekkverk (75 cm) Datidens forskriftskrav er 90 cm).

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i fritidsboligen består av lakkert gulvbord på gulvflater. På vegger er det etablert panel. I himling er det panel. På bad er det etablert fliser på gulvflater. Panel på veggflater. Normalt oppgradert/malt på overflater de senere år.

Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater. Alle flater fremstår i god stand med liten bruks slitasje. Etasjeskille i fritidsboligen består av trebjelkelag i 20-25 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er gulvbord som bærende gulv i 1.etg. Ved bruk av laser ble mindre avvik målt på overflater. Målt avvik utgjorde ca. 15-20 mm.

Pipe oppført i murt lettklinker elementer. Vedovn etablert i stue/kjøkken. Peisovn etablert i stue. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

Adkomst til kryperom fra luke i grunnmur. Grunn består av fjell. Stubbeloftsbord og plater i himling. Vegger i betong mur. Kryperom har lav høyde og begrenset kontrollert. Ingen tegn til fuktproblematikk ble registrert.

Lakkert trapp i trevirke til hems.

Innvendige dører består av heltre furudører. Karmen i trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad i tilbygget anneks har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Panel på veggflater. Det er montert snurretolett type Vera, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og dusjkabinett.

Det er etablert sluk i gulv. Sluk består av plastsluk type Joti. Synlig klemring og mansjett i sluk. Varmekabel i gulvflater.

Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

TG 3 settes på grunnlag av bad er ikke bygget i henhold til dagens krav til våtrom.

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på baderom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Fritidsboligens kjøkkeninnredning består av hvite profilerte dør og skuffronter i MDF type IKEA. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål.

Integrert hvitevarer. Innvendige overflater på kjøkkenet består av lakkert gulvbord på gulv, panel på veggflater og himling.

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i kobber med plastkappe til baderom, vaskerom og kjøkken. Plast avløpsrør. Inntaksledning i plast/PEL med stoppekran.

Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.

TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.

Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Ventilasjon består av ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

VV tank på 120 liter etablert på hems over bad.

50 Amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer. El-kabel i gulvflater baderom.

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fritidsboligen er etablert på fjell.

Slik fritidsboligen er fundamentert er det ikke påkrevd noen form for drenering.

Grunnmur oppført i betong på fjell.

Terreng rundt fritidsboligen er lett skrånende.

Vann fra grunnboret brønn. Avløp ført til infiltrasjonsgrøft.

Aquatron/separasjonstolett til infiltrasjonsgrøft er montert i krypekjeller i nr 62.

Komposteringstolett er montert i nr 63.

Anlegget er kun visuelt kontrollert. Vanntest og tilstand på filtreringsgrøft er ikke vurdert.

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

[Gå til side](#)

Brannslukningsapparat og brannsluknings apparat etablert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Tegninger innhentet.

Fritidsbolig

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

Tegninger innhentet.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger finnes ikke.

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke innhentet.

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke innhentet.

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger finnes ikke.

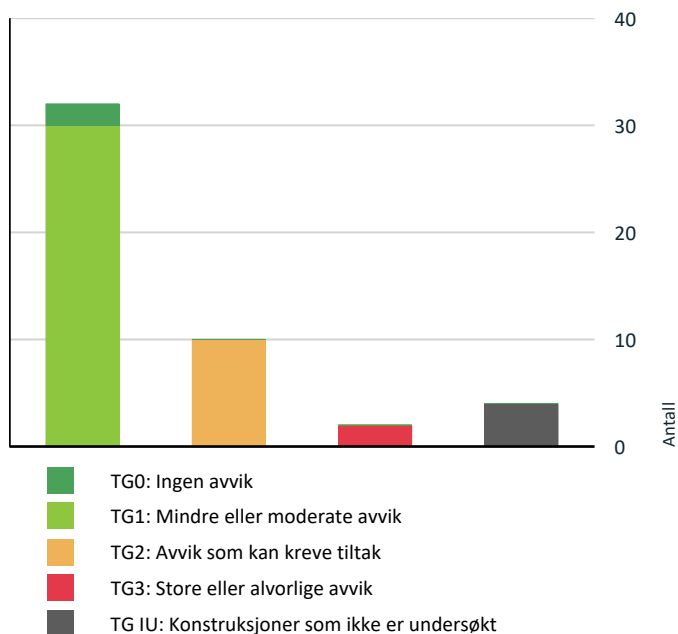
Låve/Uthus med boder.

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

Tegninger innhentet. Rom stemmer ikke med tegninger.

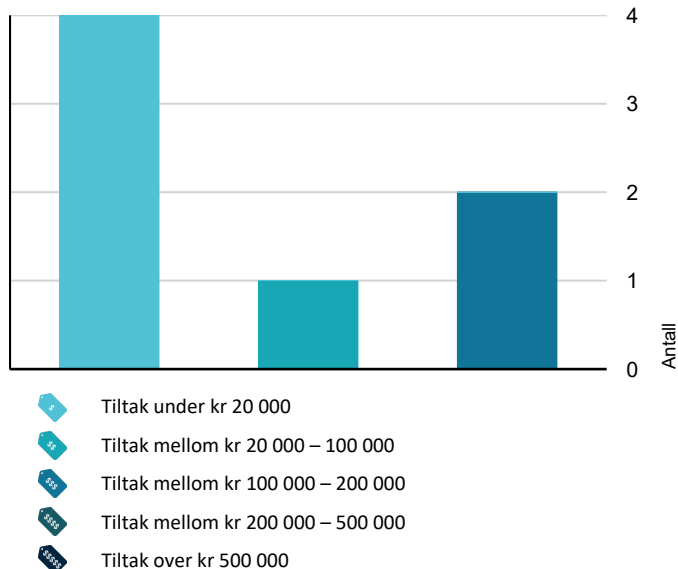
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

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

! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1990

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Fritidsboligen taktekke består av krum teglstein takstein. Undertak med rupanel med papp membran. Fra bakkenivå ble det ikke registrert noen mangler eller skader på taktekke. Taktekke vurderes å fylle sin funksjon noen år fremover i tid. Normal levetid på tegl takstein er 40 til 65 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Årstall: 2022

Kilde: Egenerklæring

! TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Fritidsboligens takrenner består av takrenner i aluminium. Tak-hatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Fritidsboligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 100 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 100-150 cm isolasjon i hulrom. Utvendig tekket med liggende trepanel. Innvendig overflater består av panel. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Luftespalte mangler i overgang yttervegg-grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Ett tiltak er å borre hull på 10 mm i utlekting. Eventuelt åpne opp å etablert musebånd.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Manglende luftespalte.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Fritidsboligens takkonstruksjonen består av fabrikkframstilt A-takstoler med sadlet takverk. Innredet hems og loftsrom til lagring. Undertak med undertak tekket med krum tegl takstein. Konstruksjonen er bygget med lufting ved yttervegger. Synlig luftespalte ved yttervegg. Inspisert fra hems og loft ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra taktekkning ble registrert.

Skråhimlinger er bygget som en lukket konstruksjon. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Fritidsboligens vinduer fra byggeår består av 2-lags og 3-lags isolerglassvinduer type Nor-Dan vinduer fra byggeår og 2021. Vinduene med rammer og karmen i malt trevirke.

Vinduer skiftet i stue/kjøkken 2021 til tre lags isolerglass vinduer. TG 1. Eldre vinduer fra byggeår fyller sin funksjon, men har fått en middels høy alder.

TG 2 settes på grunn av alder (35 år).

Årstall: 1990

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.

Utskiftning av eldre vinduer er påregnelig på grunn av elde/slitasje.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt tredør. To-fløya balkongdør i stue med isolerglass skiftet 2021. Rammer og karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Årstall: 2021

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fritidsboligen har etablert romslig terrasse med adkomst fra stue og hage. Gulvbord og bjelker i impregneret trevirke. Rekkverk i impregneret trevirke. Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front.

Trapp fra terrasse til hage.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp fra terrasse til terreng i impregneret trevirke. Trapp mangler rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i fritidsboligen består av lakkert gulvbord og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert panel. I himling er det panel. På bad er det etablert fliser på gulvflater. MDF panel på veggflater. Normalt oppgradert/malt på overflater de senere år. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater. Alle flater fremstår i god stand med liten bruks slitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i fritidsboligen består av trebjelkelag i 20-25 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er gulvbord som bærende gulv i 1.etg. Ved bruk av laser ble ingen unormale fuktverdier målt.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe oppført i murt lettklinker elementer. Peisovn etablert i stue/kjøkken. Peisovn etablert i stue. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

Tilstandsrapport



TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Adkomst til kryperom fra luke i grunnmur. Grunn består av fjell. Stubbeloftsplater i himling. Vegger i murt lettklinker blokker. Kryperom er bra ventilert. Ingen tegn til fuktproblematikk ble registrert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Enkel lakkert sparetrapp til hems. Trapp har ikke etablert noe rekkverk (ikke krav så lenge areal ikke er målbart på loft).



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av furu massive fyllingsdører fra byggeår. Karmer i trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad har etablert fliser på gulvflater og vegg i dusjnise. MDF panel på veggflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett. Ventilasjon består av mekanisk avtrekk. Det er etablert sluk i gulv. Sluk består av plastsluk type Joti. Varmekabel i gulvflater.

Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt. Gulv er latt og mangler fall til sluk. Ukjent om membran er ført opp på vegg bak MDF palter på vegg.

Vurdering av avvik:

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

TG 3 pga. av alder (35 år), manglende dokumentasjon på våtromsarbeider og manglende fall til sluk

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Bad er ikke bygget i henhold til dagens krav til våtrom. TG 3 settes derfor her og alder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Fritidsboligens kjøkkeninnredning består av hvite profilerte dør og skuffronter i MDF type IKEA. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Integreert hvitevarer. Innvendige overflater på kjøkkenet består av lakkert gulvbord på gulv, panel på veggflater og himling.

Årstall: 1990



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk over kokemuligheter ført ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber med plastkappe til baderom og kjøkken. Plast avløpsrør. Inntaksledning i plast/PEL. Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.

TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.

Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Flere opholdsrom mangler ventiler

Konsekvens/tiltak

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

Ventiler bør etableres i yttervegg hvor dette mangler.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV tank på 120 liter etablert på loft.

Årstall: 1990

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.

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

50 Amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer. El-kabel i gulvflater baderom.
Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1990

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?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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, jamfør 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?

Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold består av fjell. Fjell er synlig på tomten og i kryperom. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Slik fritidsboligen er fundamentert er det ikke påkrevd noen form for drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur oppført i plasstøpt betong.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt fritidsboligen er lett skrånende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann fra grunnboret brønn. Avløp ført til infiltrasjonsgrøft. Aquatron/separasjonstolett til infiltrasjonsgrøft er montert i krypkjeller i nr 62

Komposteringstolett er montert i nr 63.

Anlegget er kun visuelt kontrollert. Vanntest og tilstand på infiltreringsgrøft er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Dokumentasjon bør fremlegges på vannkvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

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

Tilstandsrapport

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

brannvarslere og brannsluknings apparat etablert.

Vurdering av avvik:

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

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1955

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Fritidsboligen taktekke består av krum teglstein takstein. Undertak med rupanel med papp membran. Fra bakkenivå ble det ikke registrert noen mangler eller skader på taktekke. Taktekke vurderes å fylle sin funksjon noen år fremover i tid. Normal levetid på tegl takstein er 40 til 65 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Årstall: 2022

! TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner i aluminium med nedløp til terreng.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Fritidsboligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 100 mm bindingsverk. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom. Utvendig tekket med stående trepanel. Innvendig overflater består av plater/tapet og panel. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i funksjonell stand.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Fritidsboligens takkonstruksjonen består av plassbygget takstoler med sadlet takverk. Undertak med trevirke tekket med krum teglstein. Konstruksjonen er bygget med lufting ved yttervegger. Synlig luftespalte ved yttervegg. Inpisert fra mindre loft ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra takteking ble registrert. Skråhimlinger er bygget som en lukket konstruksjon. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Fritidsboligens vinduer fra byggeår består av 2-lags isolerglassvinduer med varierende alder fra 1970, 1983 og 2017. Noen eldre enkle vinduer fra byggeår. Vinduene med rammer og karmen i malt trevirke. Eldre vinduer fra byggeår, 1970 og 1983 fyller sin funksjon, men har fått en høy alder. TG 2 settes på grunn av alder. Utskiftninger er påregnelig. Nyere vindu fra 2017 TG 1.

Årstall: 1983

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.

Enkelte vinduer må beregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 2 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Malt entredør skiftet 2019. En-fløya balkongdør fra 1970 tallet. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon, men eldre balkongdør med tid til utskiftning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Balkongdør med utgått levetid. Utskiftning er påregnelig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fritidsboligen har etablert romslig terrasse med adkomst fra stue og hage. Gulvbord og bjelker i malt impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Merknad på høyde rekkverk (75 cm) Datidens forskriftskrav er 90 cm).

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Merknad på høyde rekkverk

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 2 på grunn av merknader og slitt trevirke.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i fritidsboligen består av lakkert gulvbord på gulvflater. På vegger er det etablert panel. I himling er det panel. På bad er det etablert fliser på gulvflater. Panel på veggflater. Normalt oppgradert/malt på overflater de senere år.

Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater. Alle flater fremstår i god stand med liten bruks slitasje.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i fritidsboligen består av trebjelkelag i 20-25 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er gulvbord som bærende gulv i 1.etg. Ved bruk av laser ble mindre avvik målt på overflater. Målt avvik utgjorde ca. 15-20 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe oppført i murt lettklinker elementer. Vedovn etablert i stue/kjøkken. Peisovn etablert i stue. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

Årstall: 1987

Kilde: Egenerklæring



TG IU Kryp Kjeller

Beskrivelse

Adkomst til kryperom fra luke i grunnmur. Grunn består av fjell. Stubbloftsbord og plater i himling. Vegger i betong mur. Kryperom har lav høyde og begrenset kontrollert. Ingen tegn til fuktproblematikk ble registrert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert trapp i trevirke til hems.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av heltre furudører. Karmen i trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i tilbygget anneks har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Panel på veggflater. Det er montert snurretolett type Vera, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og dusjkabinett. Det er etablert sluk i gulv. Sluk består av plastsluk type Joti. Synlig klemring og mansjett i sluk. Varmekabel i gulvflater. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt. TG 3 settes på grunnlag av bad er ikke bygget i henhold til dagens krav til våtrom.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Målt med laser ble gulv målt flatt. Bad mangler ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

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

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

Bad har kun innlagt vann. Avløp ført til grunn.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på baderom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Fritidsboligens kjøkkeninnredning består av hvite profilerte dør og skuffronter i MDF type IKEA. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Integreert hvitevarer. Innvendige overflater på kjøkkenet består av lakkert gulvbord på gulv, panel på veggflater og himling.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber med plastkappe til baderom, vaskerom og kjøkken. Plast avløpsrør. Inntaksledning i plast/PEL med stoppekran.

Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.

TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.

Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV tank på 120 liter etablert på hems over bad.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

50 Amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer. El-kabel i gulvflater baderom.

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1985

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?

Ukjent

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branttilløp 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 sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Fritidsboligen er etablert på fjell.

TG IU Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Slik fritidsboligen er fundamentert er det ikke påkrevd noen form for drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur oppført i betong på fjell.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt fritidsboligen er lett skrånende.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann fra grunnboret brønn. Avløp ført til infiltrasjonsgrøft. Aquatron/separasjonstolett til infiltrasjonsgrøft er montert i krypekjeller i nr 62. Komposteringstolett er montert i nr 63. Anlegget er kun visuelt kontrollert. Vanntest og tilstand på filtreringsgrøft er ikke vurdert.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og brannsluknings apparat etablert.

Vurdering av avvik:

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

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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	60			60	22		60
Hems						18	18
SUM	60				22	18	78
SUM BRA	60						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, kjøkken, stue, bad, soverom, soverom 2		
Hems	Sovehems		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger innhentet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Fritidsbolig

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	39	13		52	15		52
Hems						8	8
SUM	39	13			15	8	60
SUM BRA	52						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang, kjøkken, stue, soverom, soverom 2	Bad, bod	
Hems	Hems med sovemulighet		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger innhentet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	4			4	
SUM	4				
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger finnes ikke.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	15			15	
SUM	15				
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke innhentet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	12			12	35
SUM	12				35
SUM BRA	12				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke innhentet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Sommerstue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	14			14	23
SUM	14				23
SUM BRA	14				

Romfordeling

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

Stabbur

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger finnes ikke.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Låve/Uthus med boder.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	50			50	
SUM	50				
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Lagrings rom med mulighet til opphold., bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger innhentet. Rom stemmer ikke med tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	60	0
Fritidsbolig	0	0
Bod	0	4
Naust	0	15
Naust	0	12
Sommerstue	14	0
Stabbur	0	0
Låve/Uthus med boder.	0	50

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	22	4		0	17291.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Halvarpvegen 62 og 63

Hjemmelshaver

Nedal Erik, Nedal Mona-Beth Solum

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne fritidseiendom er beliggende i Langangen med flott utsikt over Langangsfjorden med Heirønningtoppen i det fjerne. Nærområdet er bestående av frittliggende fritidsboliger med spredt bebyggelse og LNF areal. Kort vei til Heirønningen næringspark med nærbutikk, Hotel etc.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Romslig tomt bebygget med beskrevet fritidsboliger (2 stk, uthus, eldre stabbur og 2 sjøboder. Tomten grenser mot Langangsfjorden med egen brygge med dypvanns adkomst. Areal mellom bygninger etablert plen med beplanting med frukttrær og pryd busker. Gruset biloppstillingsreal.

Tinglyste/andre forhold

Porsgrunn kommune - tinglyst avtale om badeplass. Kjørevei med bom- Vei er anlagt med 50/50 deling med Halvarpvegen 61 Halvarpvegen 65 og 69 har gangveirett over eiendommen. Halvarpvegen 69(festetomt) disponerer areal og båt plass etter avtale Avløpsordning for eiendommen er ikke tidsmessig. Det foreligger ikke pålegg pr dd om påkobling, men kommunal infrastruktur ligger i fjorden

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1900

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Frittstående bod etablert med steinblokker til terreng. Yttervegger i uisolert reisverk tekket med stående trepanel. Plass bygget sadlet takverk tekket med tegl takstein. Dør består av plassbygget labankdør. Bod av elder årgang med synlig elde og slitasje. Vurderes kun funksjonell til lagring.

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

Naust



Anvendelse

Byggeår

1930

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Frittstående naust etablert med pilarer til fjell. Yttervegger i uisolert reisverk tekket med stående trepanel. Plass bygget sadlet takverk tekket med tegl takstein. Dør består av plassbygget labankdør.

Naust av elder årgang med synlig elde og slitasje. Vurderes kun funksjonell til lagring.

Naust er kun enkelt beskrevet og beregnet areal. Naust er ikke vurdert etter NS 3600.

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



Naust



Anvendelse

Byggeår

1900

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

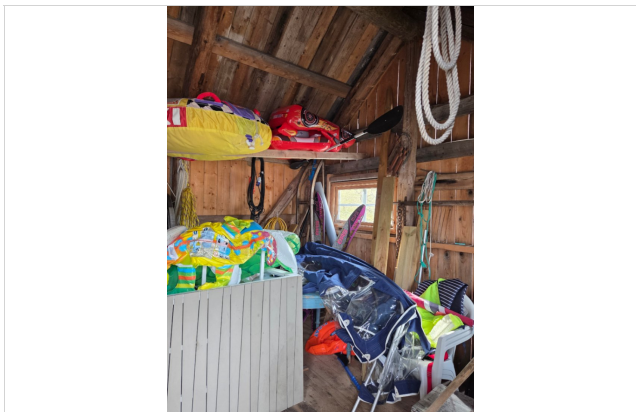
Frittstående naust etablert med pilarer til fjell. Yttervegger i uisolert reisverk tekket med stående trepanel. Plass bygget sadlet takverk med åser tekket med tegl takstein. Dør består av plassbygget labankdør.

Naust av elder årgang med synlig elde og slitasje. Vurderes kun funksjonell til lagring.

Tilbygget brygge med dypvanns adkomst i impregnert trevirke på ca. 35 m2.

Naust er kun enkelt beskrevet og beregnet areal. Naust er ikke vurdert etter NS 3600.

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



Sommerstue



Anvendelse

Byggeår

2014

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Fritidsboligen har etablert frittstående sommerstue med utvendig pergola. Gulv i impregnert trevirke. Yttervegger i bindingsverk tekket med liggende trepanel. Mindre del av yttervegger i murt lettklinker blokker. Plassbygget sadlet takverk tekket med tegl takstein. Det er etablert skyvedører i aluminium med fire felt.

Tilbygget romslig terrasse i impregnert trevirke med rekkverk i impregnert trevirke.

Innvendig etablert peis med pipe.

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



Stabbur



Anvendelse

Bod

Byggeår

1900

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Frittstående stabbur oppført i laftet tømmer og reisverk. Plassbygget sadlet takverk tekket med tre tak/Larvik tak. Stabbur må ansees som et restaurerings objekt.

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



Låve/Uthus med boder.



Anvendelse

Byggeår

1900

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående uthus etablert med pilarer og ringmur antatt til løsmasser. Yttervegger i uisolert reisverk tekket med stående trepanel. Plass bygget sadlet takverk med åser tekket med tegl takstein. Dører består av plassbygget labankdør. Gulv i uisolert tre bjelkelag tekket med gulvbord.

To vegger nylig skiftet fasadepanel. Merknad på stedvis løse/manglende takstein mot øst. Uthus av elder årgang med synlig elde, slitasje og skjevheter på overflater. Uthus fyller sin funksjon til dagens bruk.

Uthus er kun enkelt beskrevet og beregnet areal. Uthus er ikke vurdert etter NS 3600.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	
2	24.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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