

# Svingen 25

Nabolaget Breisås - vurdert av 17 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

Konglevegen kryss Linje 116	11 min	0.8 km
Bø stasjon Linje F5	18 min	1.4 km

## Skoler

Bø skule (1-7 kl.) 442 elever, 21 klasser	24 min	1.7 km
Bø ungdomsskule (8-10 kl.) 273 elever, 11 klasser	7 min	3.2 km
Bø videregående skule 450 elever, 20 klasser	7 min	3.1 km
Nome vgs - avd. Lunde 350 elever, 29 klasser	20 min	17.7 km

## Ladepunkt for el-bil

Bø Senteret	21 min
-------------	--------

«Det er fredfullt og behagelig å bo i omgivelsene. Pene og velholdte hager, med en flott utsikt.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 88/100

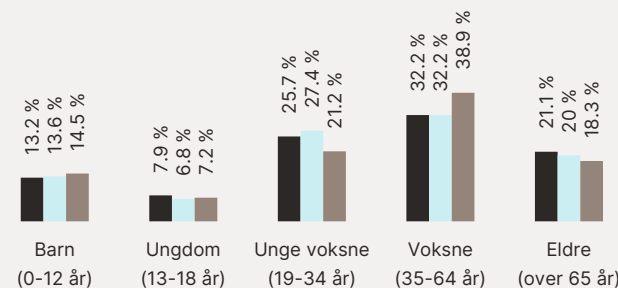


Naboskapet  
Høflige 65/100



Kvalitet på skolene  
Bra 65/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Breisås	802	423
Bø	4 313	2 899
Norge	5 425 412	2 654 586



## Barnehager


Maurtuva barnehage (1-5 år) 68 barn	6 min	0.5 km
Gullbring barnehage (1-5 år) 57 barn	25 min	1.9 km
Bøhamna barnehage (1-5 år) 67 barn	26 min	2 km


## Dagligvare


Rema 1000 Bø	18 min
Meny Bø	21 min

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 93/100

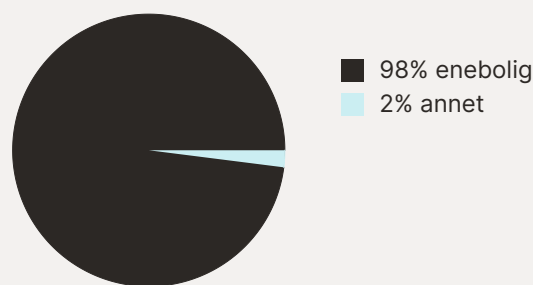
 Trafikk  
Lite trafikk 89/100

 Støynivået  
Lite støynivå 88/100



## Sport

- |   |  |
|---|--|
|  Kåsinjordet balløkke<br>Ballspill | 7 min <br>0.5 km    |
|  Bø barneskule<br>Ballspill      | 24 min <br>1.7 km |
|  Sporty24 Bø                     | 21 min            |
|  Gullbring Trening               | 26 min            |

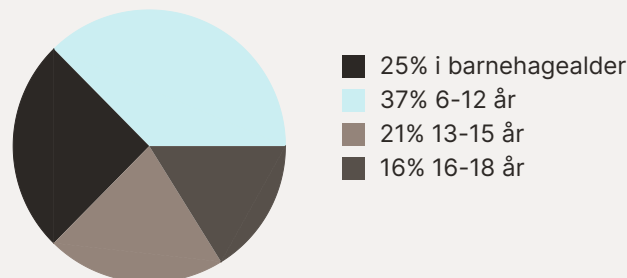
## Boligmasse



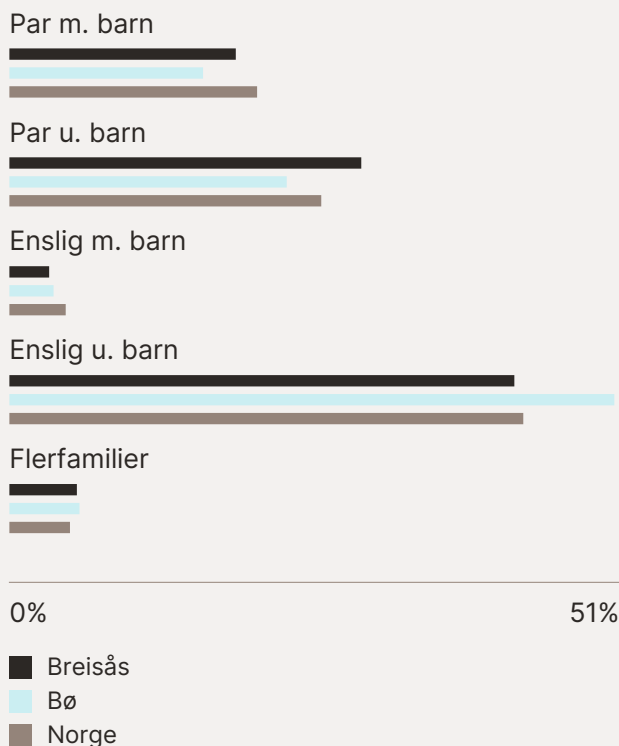
## Varer/Tjenester

- |  |  |
|--|--|
|  Bøsenderet     | 20 min  |
|  Vitusapotek Bø | 21 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

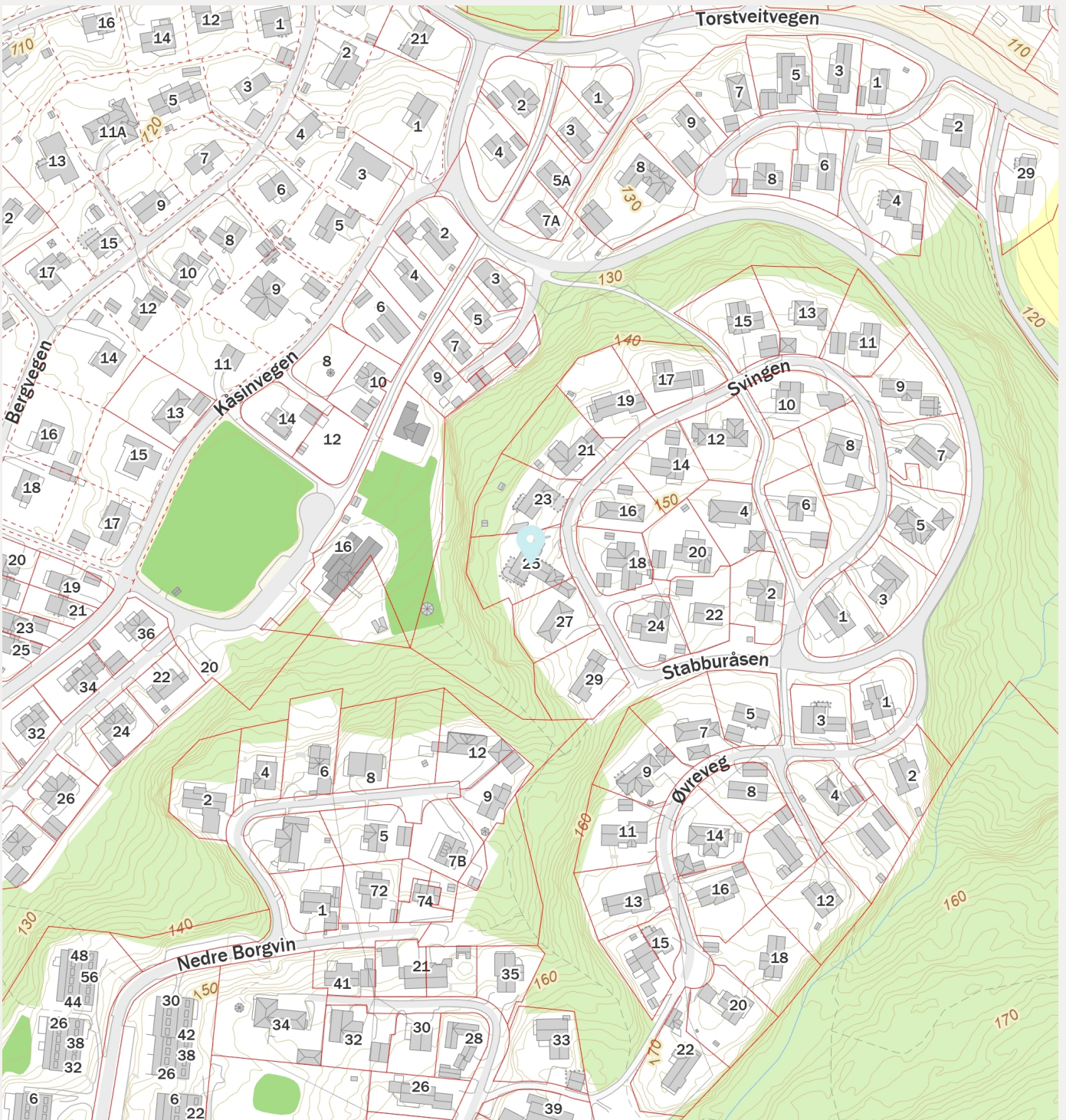


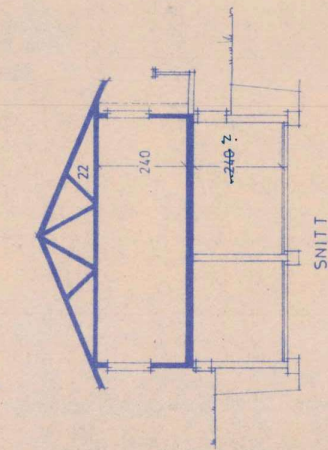
## Familiesammensetning



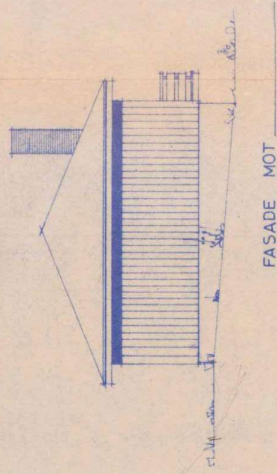
## Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

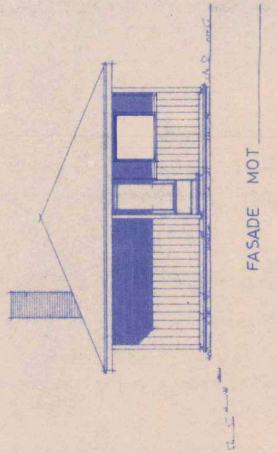




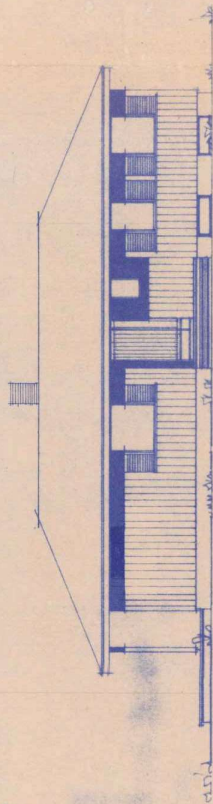
SNITT



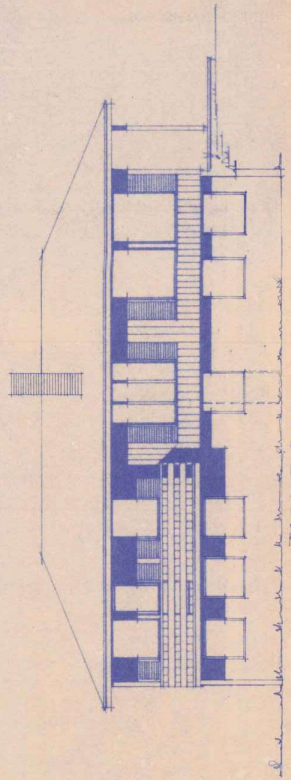
FASADE MOT



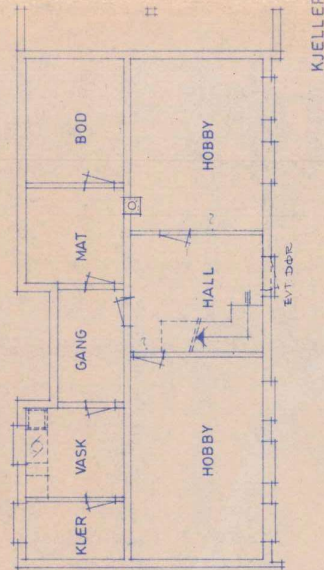
FASADE MOT



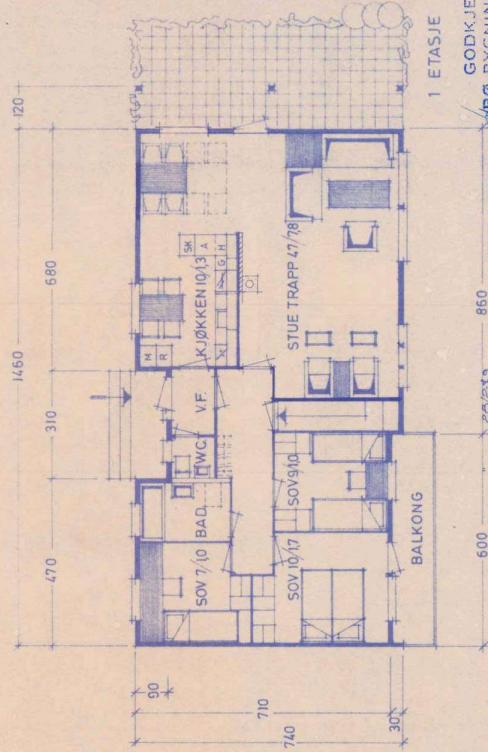
FASADE MOT



FASADE MOT



KJELLER



1 ETASJE

BRUTTOAREAL 103,45 M<sup>2</sup>  
LEIEAREAL 95,41 M<sup>2</sup>

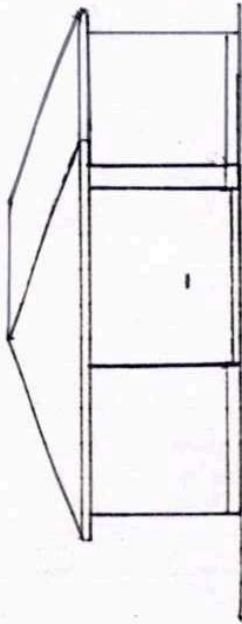
GODKJENT  
BYGNINGSRÅD  
**TYPE 81B**

20245 860  
20049 FLYTTET TPE  
21-15  
TELEAVUS  
UD-HUS  
BOKS 398 3700 SKOTT TR-035-33332

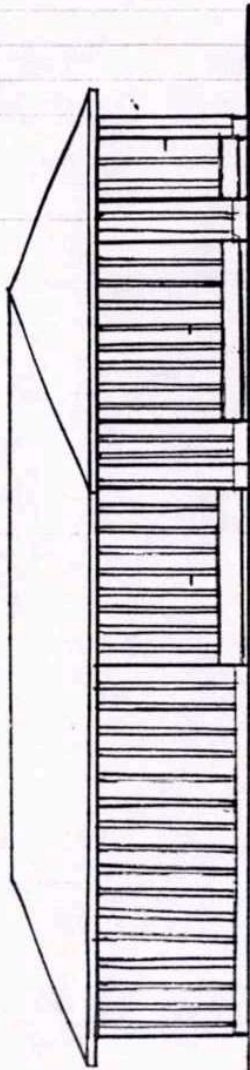
BYGGHERR: GUNNAR FLØGSTAD  
BYGGESTED: BYGGEKONN

MÅL 1:100  
DATO 10-11-77  
REV  
TEGN H. Hegghem

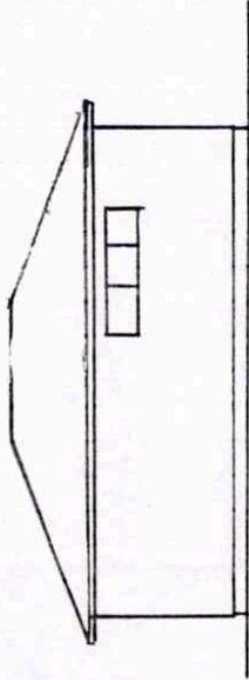
Mot sør-øst



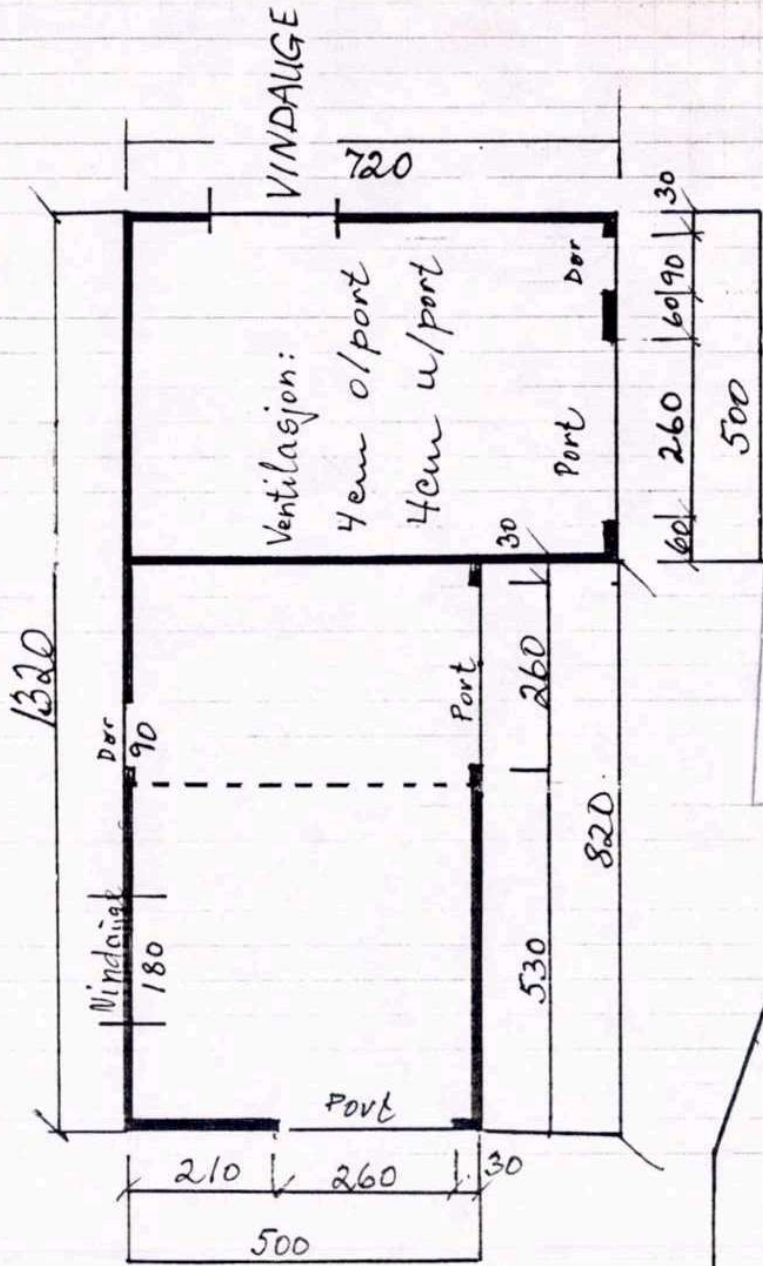
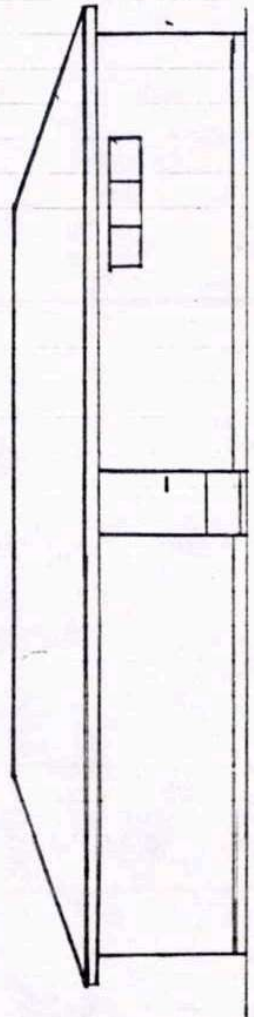
Mot nord-øst



Mot nord-vest



Mot sør-vest



MOTTATT  
 BØ KOMMUNE  
 22 JUNI 1989  
 Teknisk etat  
 Ark. nr.

21.06.89  
 EF

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kont.

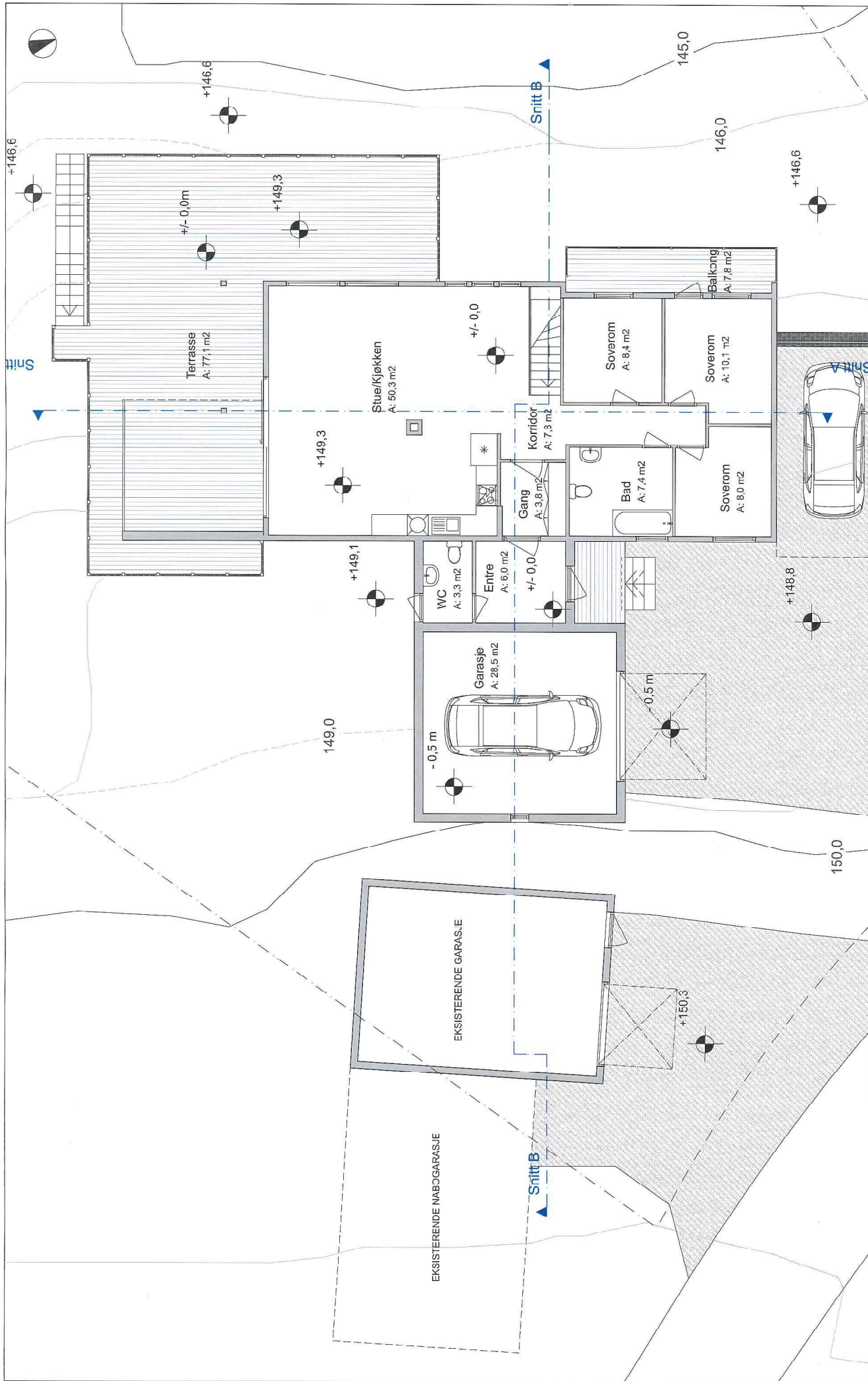
Tegning: A10-01	Prosjekt nr.: 2014-10	Målestokk: 1:200	Papirformat: A3	Gnr./bnr.: 49/130	Kommune: Bø
Tegningsnr.: 14-11-2014	Byggesøknad	Fase: Endring Enebolig	Prosjekt/tiltak: Endring Enebolig	Tilskriver: Svingen 25	Arktitekt kontaktnavn: Adaptiv Arkitektur AS
Tegning opprettet dato:					


  
 Arktitekt (søknad): Adaptiv Arkitektur AS  
 org. 995 454 432  
 Brøløvsvegen 57  
 3840 Seljord  
 post@adaptivark.no  
 www.adaptivark.no

UTOMHUSPLAN

1:200



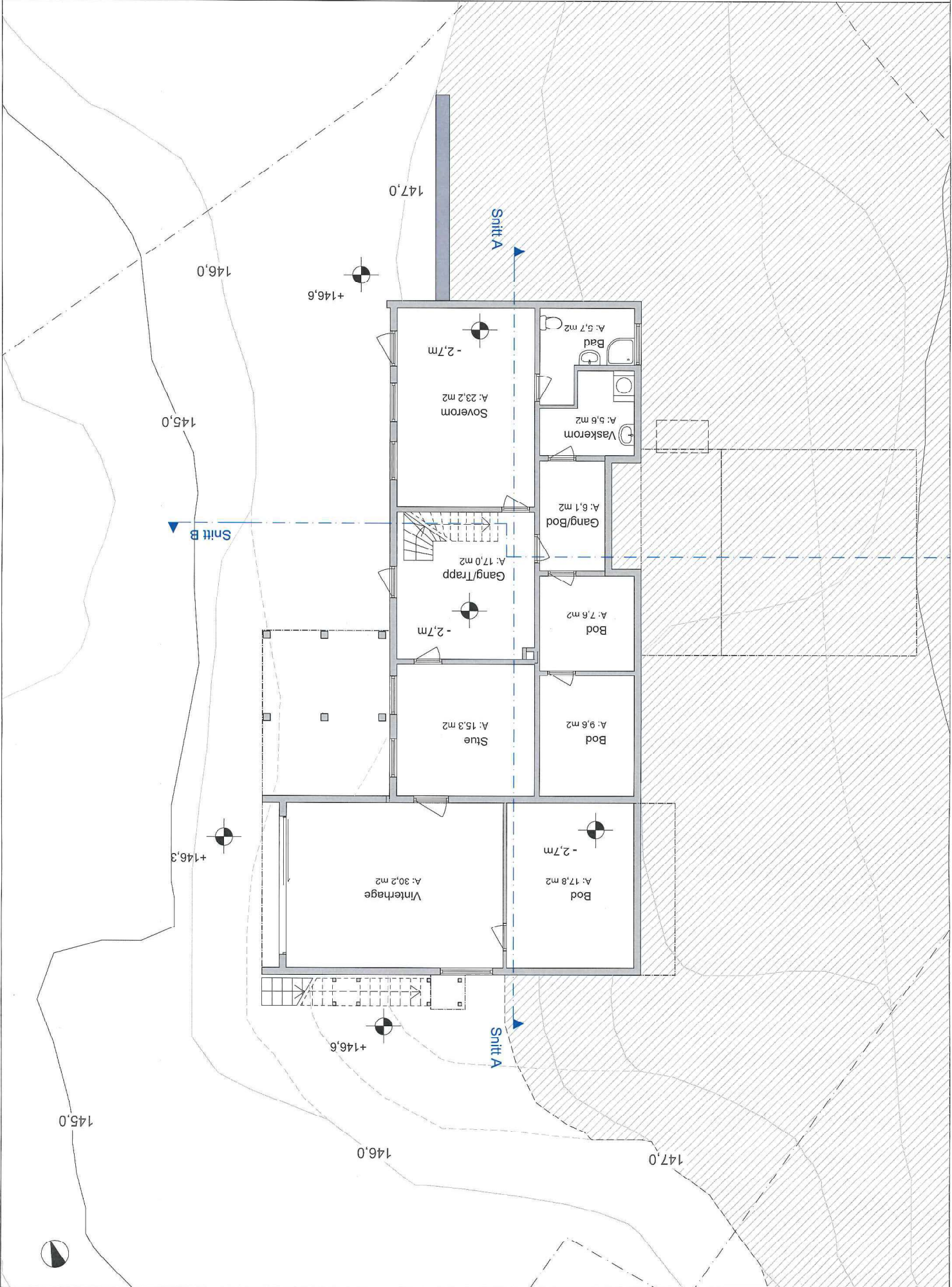


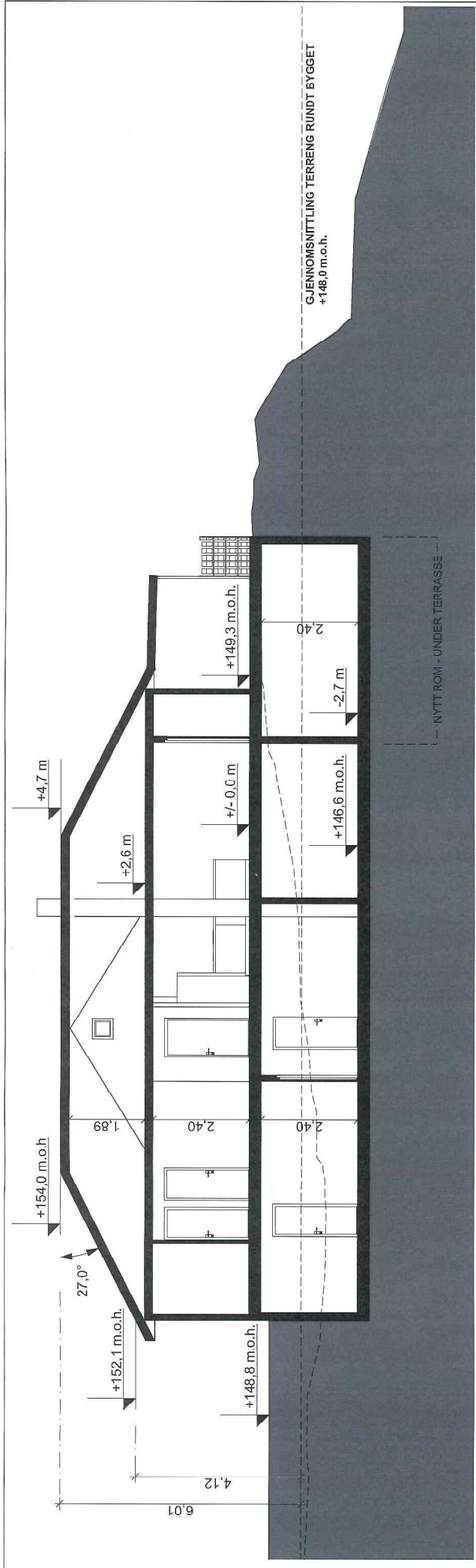
Arktekt kontaktno:	Broløvsvegen 57 3800 Sagjord tlf. 47 58 307 org. 985 484 432 post@adaptivark.no www.adaptivark.no		
Arktekt (ark/proj):	 <b>ADAPTIV ARKITEKTUR</b>		
Adresse:	Svirger 25		
Prosjekt/tiltak:	Endring Enebolig		
Tilsket/avbr:	Tor Ketil Nilsen		
Byggesøknad	Kommune:		
Målestokk:	1:100	Papirformat:	A3
Prosjekt nr.:	2014-10	Gnr/bnr.:	49/130
Tegning opprettet dato:	14-11-2014	Kommune:	Bø
Tegning nr.:	A20-01		
Index	Dato	Beskrivelse	Sign

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kont.

Tegning opprettet dato:	14-11-2014
Tegningsnr.:	A20-02
Prosjektnr.:	2014-10
Målestokk:	1:100
Papirformat:	A3
Gnr./bnr.:	49/130
Kommune:	Bø
Prosjekttiltak:	Endring Enebolig
Fase:	Byggesøknad
Tilakshaver:	Tor Kjell Nilsen
Adresse:	Svingen 25

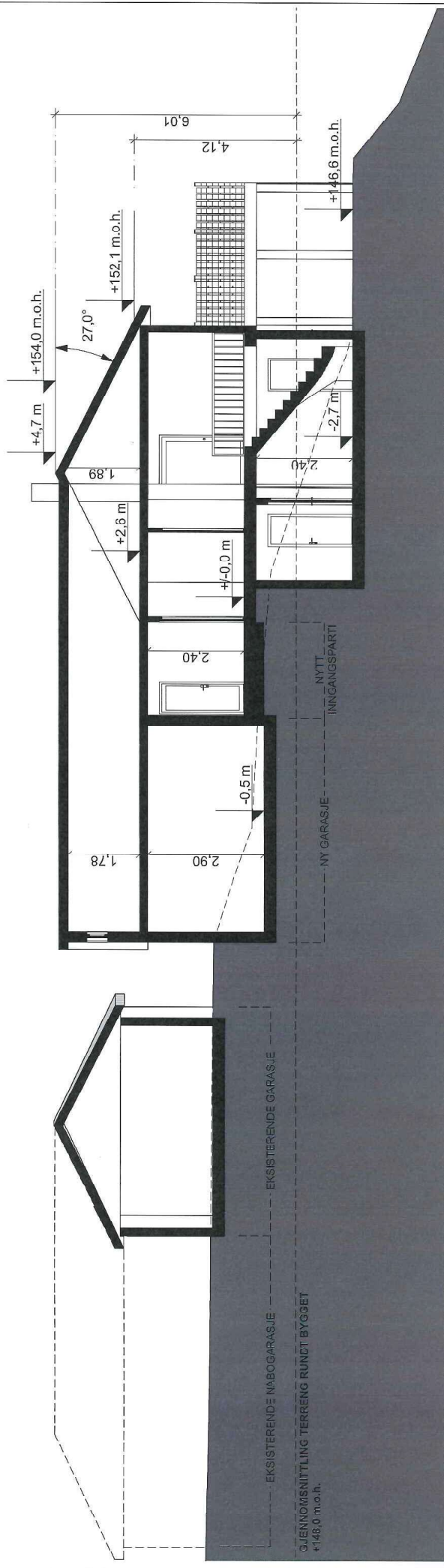
Arkitekt (sek.pro):  
 Adaptiv Arkitektur AS  
 org. 995 454 432  
 Brøtvegen 57  
 3840 Seljord  
 post@adaptivark.no  
 www.adaptivark.no



SNITT A-A

1:100



SNITT B-B

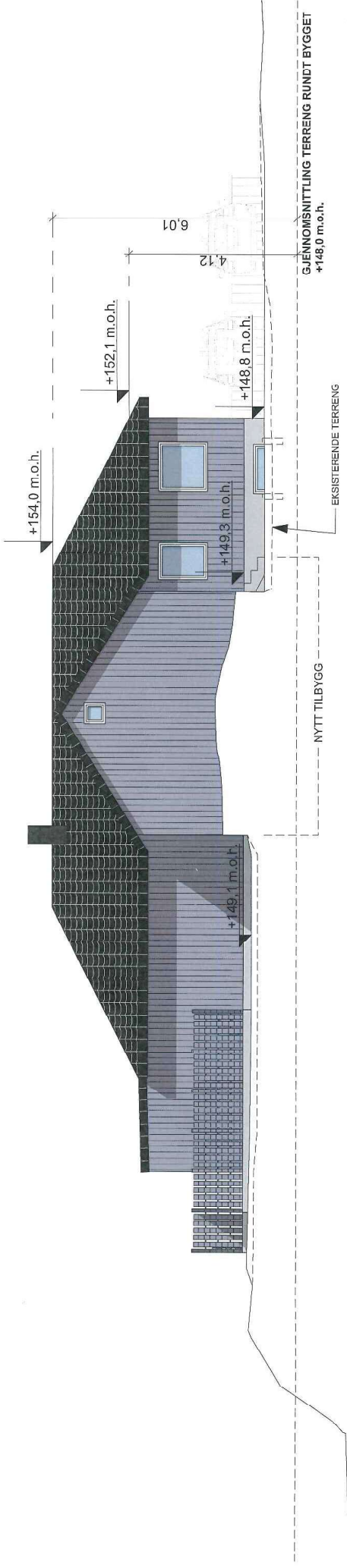
1:100

Index	Date	Beskrivelse	Sign	Kontnr.

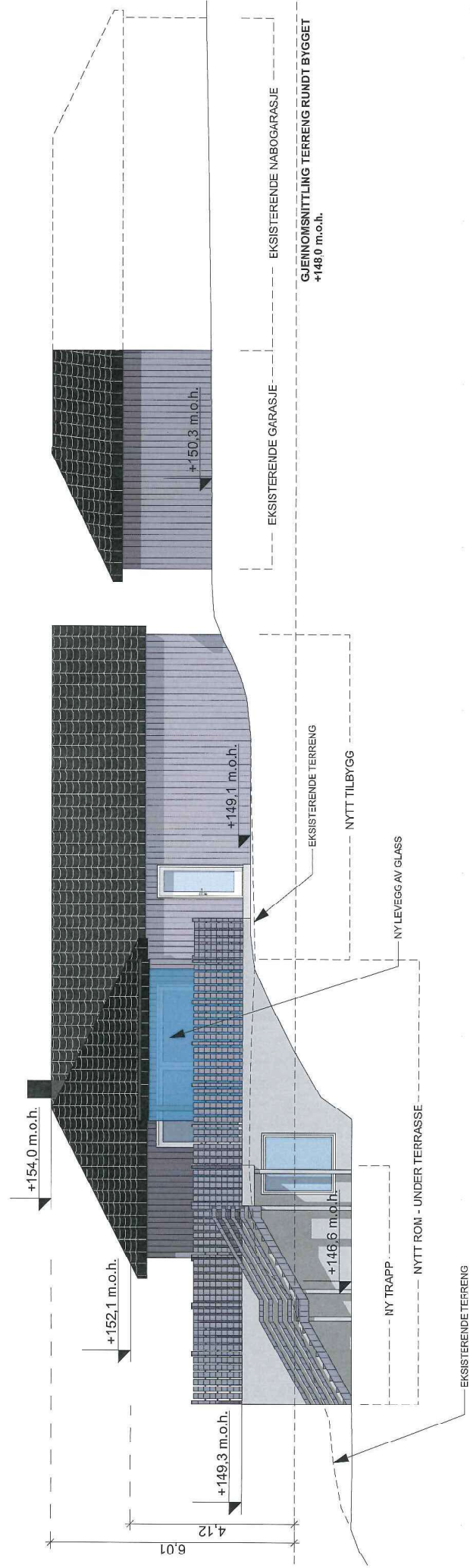
<b>Tegning:</b> Snitt A og B	<b>Prosjekttiltak:</b> Endring Enebolig	<b>Adresse:</b> Svingen 25	<b>Arkitekt (sekkpro):</b> ADAPTIV ARKITEKTUR
<b>Tegning opprettet dato:</b> 14-11-2014	<b>Fase:</b> Byggesøknad	<b>Tilråkshaver:</b> Tor Kjetil Nilsen	<b>Arkitekt kontakto:</b> Brdalsvegen 57 3840 Sagfjord tlf. 412 58 307 org. 969 454 432 post@adaptivark.no www.adaptivark.no
<b>Tegningsnr.:</b> A30-01	<b>Målestokk:</b> 1:100	<b>Gr./bnr.:</b> 49/30	
<b>Prosjekt nr.:</b> 2014-0	<b>Papirformat:</b> A3	<b>Kommune:</b> Bø	





FASADE ØST

1:100



FASADE SØR

1:100

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

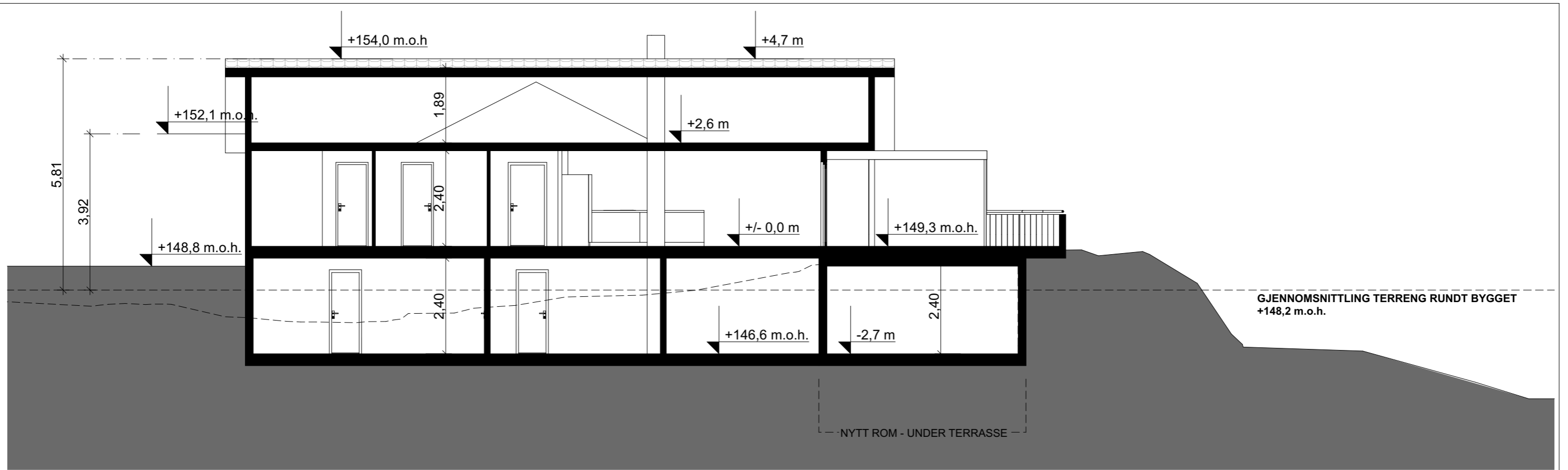
  

Tegning:	<b>Fasade Sør og Øst</b>	Prosjekttiltak:	Endring Enebolig	Adresse:	Svirgen 25
Tegning opprettet dato:	14-11-2014	Fase:	Byggesøknad	Tilletsnavn:	Tor Kjell Nilsen
Tegningsnr.:	A40-02	Målestokk:	1:100	Gr./hvt.:	49/130
		Prosjektnr.:	2014-10	Kommune:	Bø

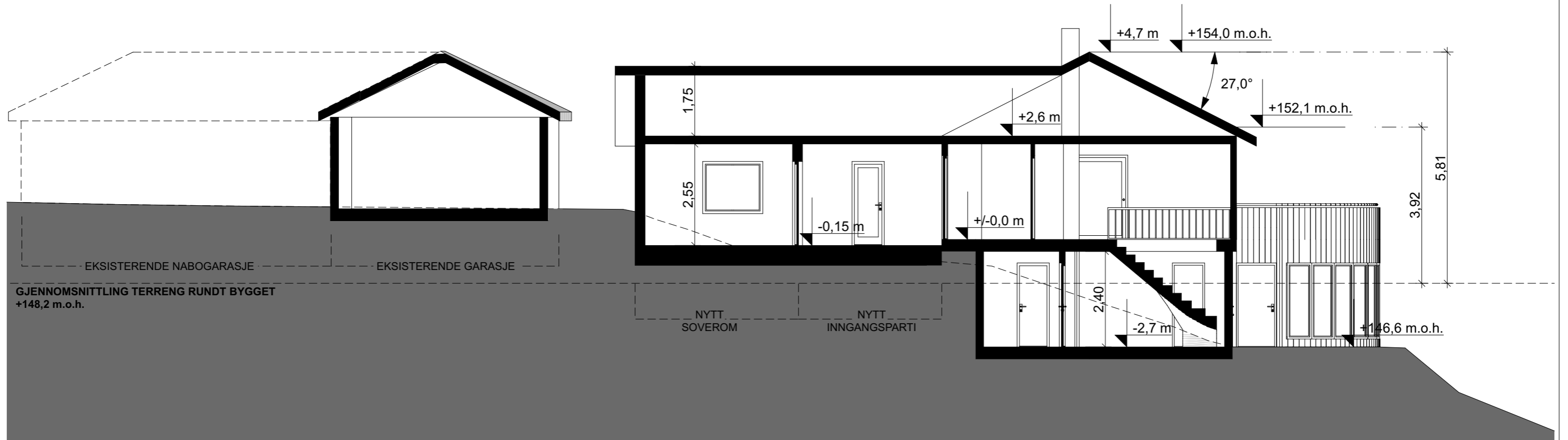
Arktekt (sekk/proj):	<b>ADAPTIV</b> ARKITEKTUR	Arktekt kontaktno.:	Broløvsvegen 57 3840 Seljord tlf. +12 98 307 org. 995 484 432 post@adaptivark.no www.adaptivark.no
----------------------	------------------------------	---------------------	---






1:100

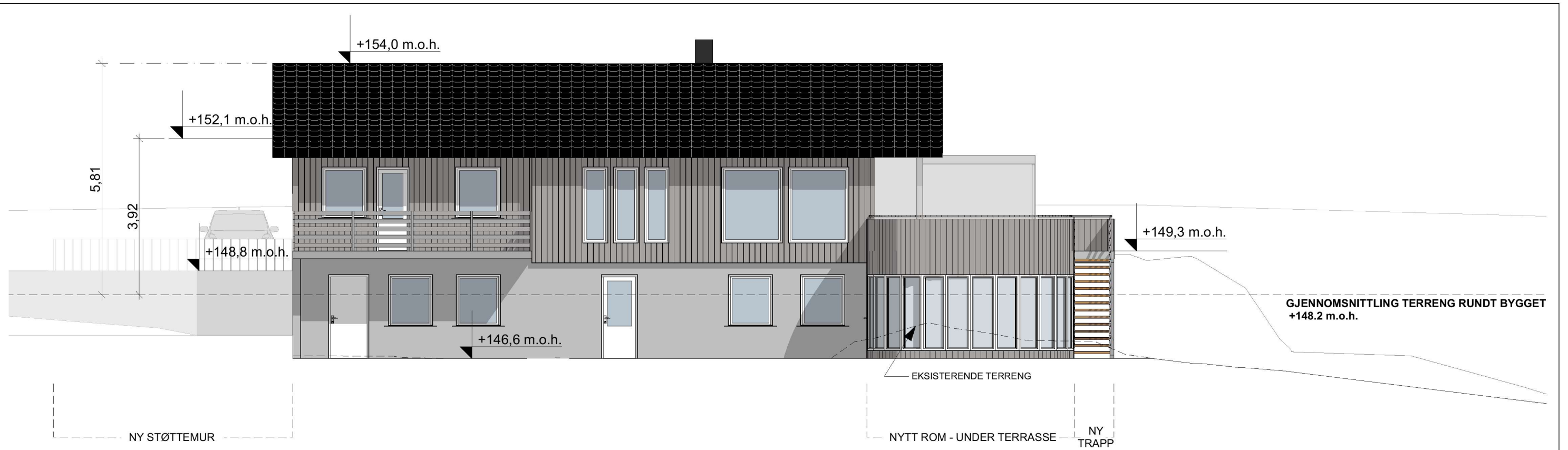
SNITT A-A



1:100

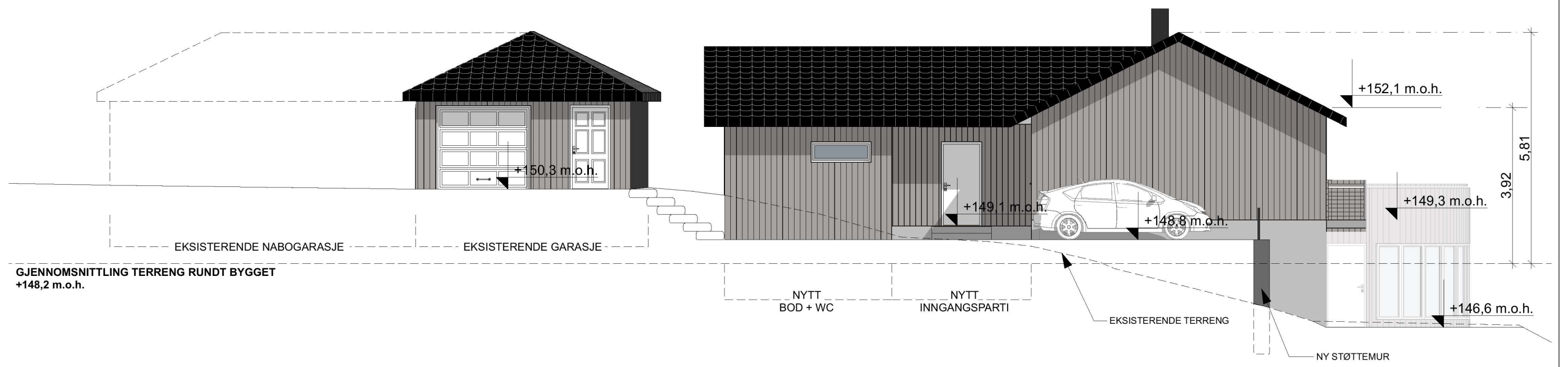
SNITT B-B

Index	Dato	Beskrivelse	jp	psw	Tegning: <b>Snitt A og B</b>		Prosjekt/tiltak: <b>Endring Enebolig</b>		Adresse: <b>Svingen 25</b>		Arkitekt (søk/pro):  <b>ADAPTIV ARKITEKTUR</b>	Arkitekt kontakinfo: Brøløsevegen 57 3840 Seljord tlf. 412 58 307 org. 995 454 432 post@adaptivark.no www.adaptivark.no
					Tegning opprettet dato: <b>09-06-2017</b>		Fase: <b>Endringsøknad</b>		Tiltakshaver: <b>Tor Kjetil Nilsen</b>			
					Tegningsnr.: <b>A30-01</b>	Prosjektnr.: <b>2014-10</b>	Målestokk: <b>1:100</b>	Papirformat: <b>A3</b>	Gnr./bnr.: <b>49/130</b>	Kommune: <b>Bø</b>		



1:100

FASADE VEST



1:100

FASADE NORD

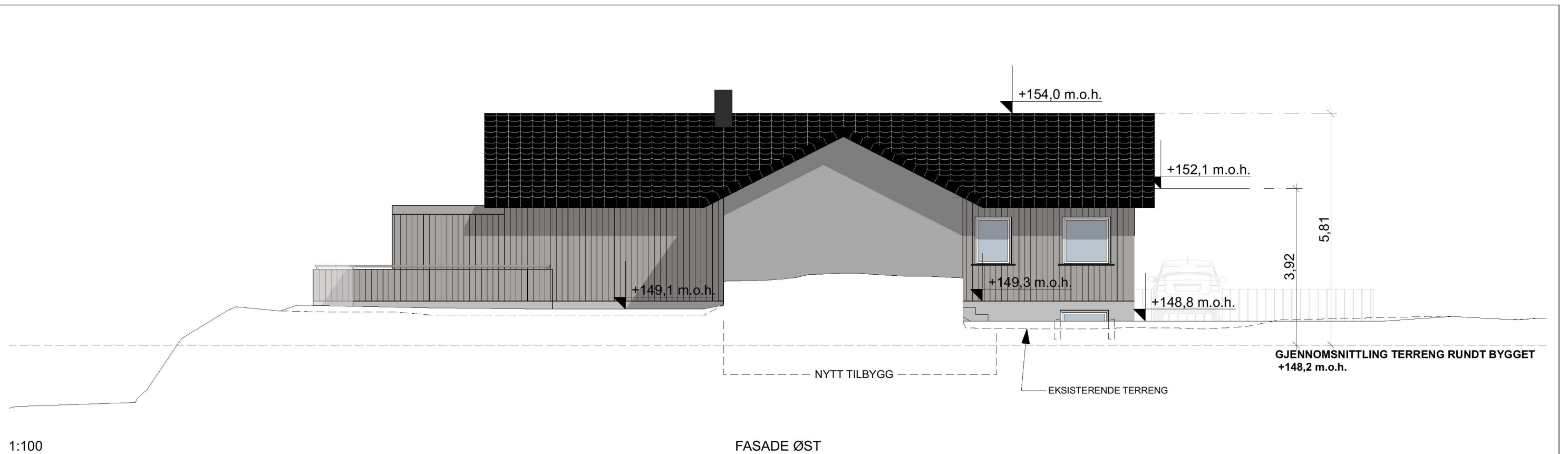
C	09.06.17	Endring av bruk fra garasje til soverom/bod/entré og endring av gulvnivå med de fasadeendringer som det medfører	jp	psw
B	16.02.16	Flytte veggen til garasje 0,3 meter.	un	psw
A	01.07.15	Endring fra valmet tak til pulttak på eksisterende hus.	psw	psw
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Tegning: <b>Fasade Nord og Vest</b>		Prosjekt/tiltak: <b>Endring Enebolig</b>		Adresse: <b>Svingen 25</b>	
Tegning opprettet dato: <b>09-06-2017</b>		Fase: <b>Endringsøknad</b>		Tiltakshaver: <b>Tor Kjetil Nilsen</b>	
Tegningsnr.: <b>A40-01</b>	Prosjektnr.: <b>2014-10</b>	Målestokk: <b>1:100</b>	Papirformat: <b>A3</b>	Gnr./bnr.: <b>49/130</b>	Kommune: <b>Bø</b>

Arkitekt (søk/pro):

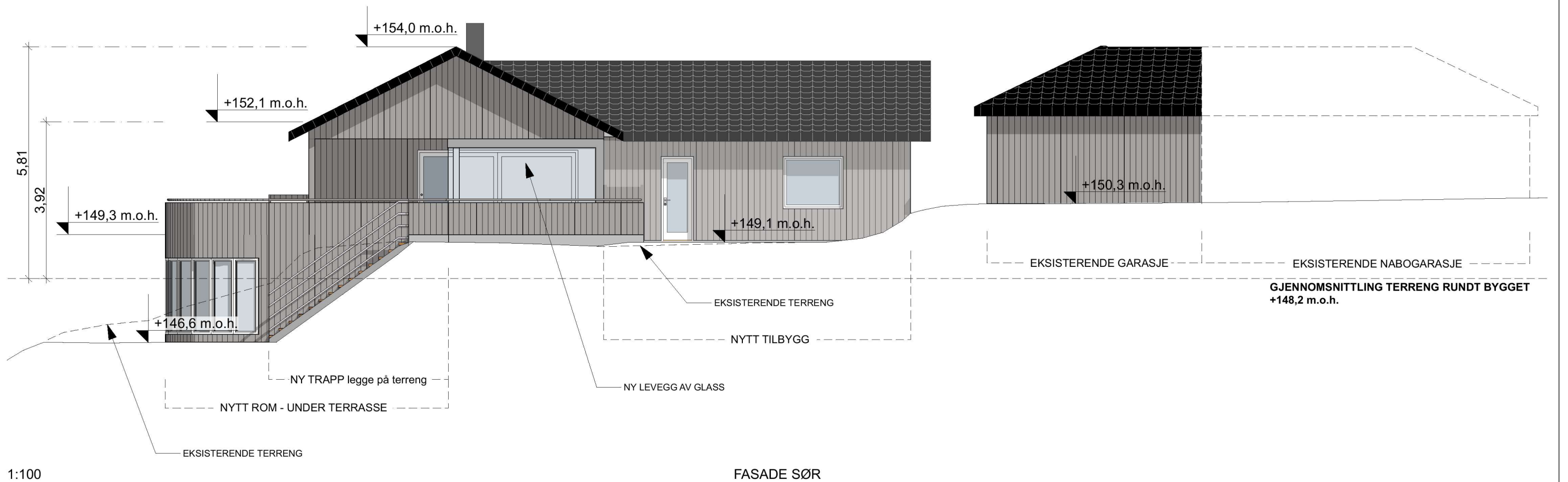
**ADAPTIV ARKITEKTUR**

Arkitekt kontakinfo:  
 Brøløsvegen 57  
 3840 Seljord  
 tlf. 412 58 307  
 org. 995 454 432  
 post@adaptivark.no  
 www.adaptivark.no



1:100

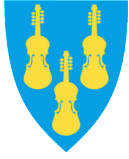
FASADE ØST



1:100

FASADE SØR

C	09.06.17	Endring av bruk fra garasje til soverom/bod/entré og endring av gulvnivå med de fasadeendringer som det medfører	jp	psw	Tegning: <b>Fasade Sør og Øst</b>	Prosjekt/tiltak: Endring Enebolig	Adresse: Svingen 25	Arkitekt (søk/pro):  ADAPTIV ARKITEKTUR	Arkitekt kontakinfo: Brøløvsvegen 57 3840 Seljord tlf. 412 58 307 org. 995 454 432 post@adaptivark.no www.adaptivark.no	
	B	16.02.16	Flytte veggen til garasje 0,3 meter.	un						psw
A	01.07.15	Endring fra valmet tak til pulttak på eksisterende hus.	psw	psw	Tegningsnr.: A40-02	Prosjektnr.: 2014-10	Målestokk: 1:100	Papirformat: A3	Gnr./bnr.: 49/130	Kommune: Bø
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.						



# Grunnkart

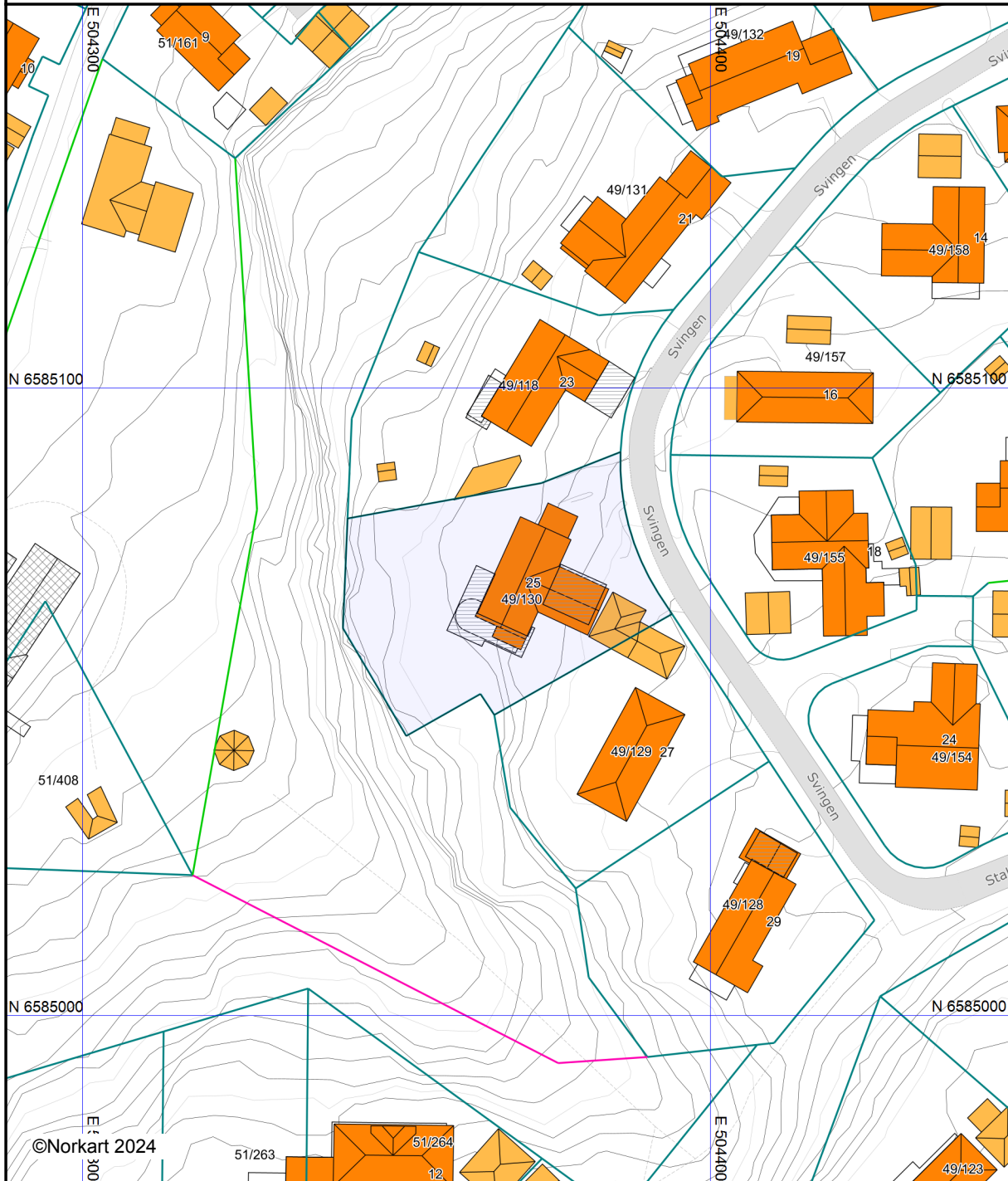


UTM-32

Midt-Telemark kommune

Eiendom: 49/130  
Adresse: Svingen 25  
Utskriftsdato: 14.10.2024  
Målestokk: 1:1000

- |   |  |                         |                      |
|---|--|-------------------------|----------------------|
| Eiendomsgren. nøyaktig $\leq 10$ cm             | Eiendomsgren. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm | Eiendomsgren. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgren. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm | Eiendomsgren. lite nøyaktig $\geq 500$ cm        | Hjelpelinje veikant     | Hjelpelinje fiktiv   |
| Eiendomsgren. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm | Eiendomsgren. uviss nøyaktighet                  | Hjelpelinje punktbeste  |                      |





©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.





## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Bane- nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål



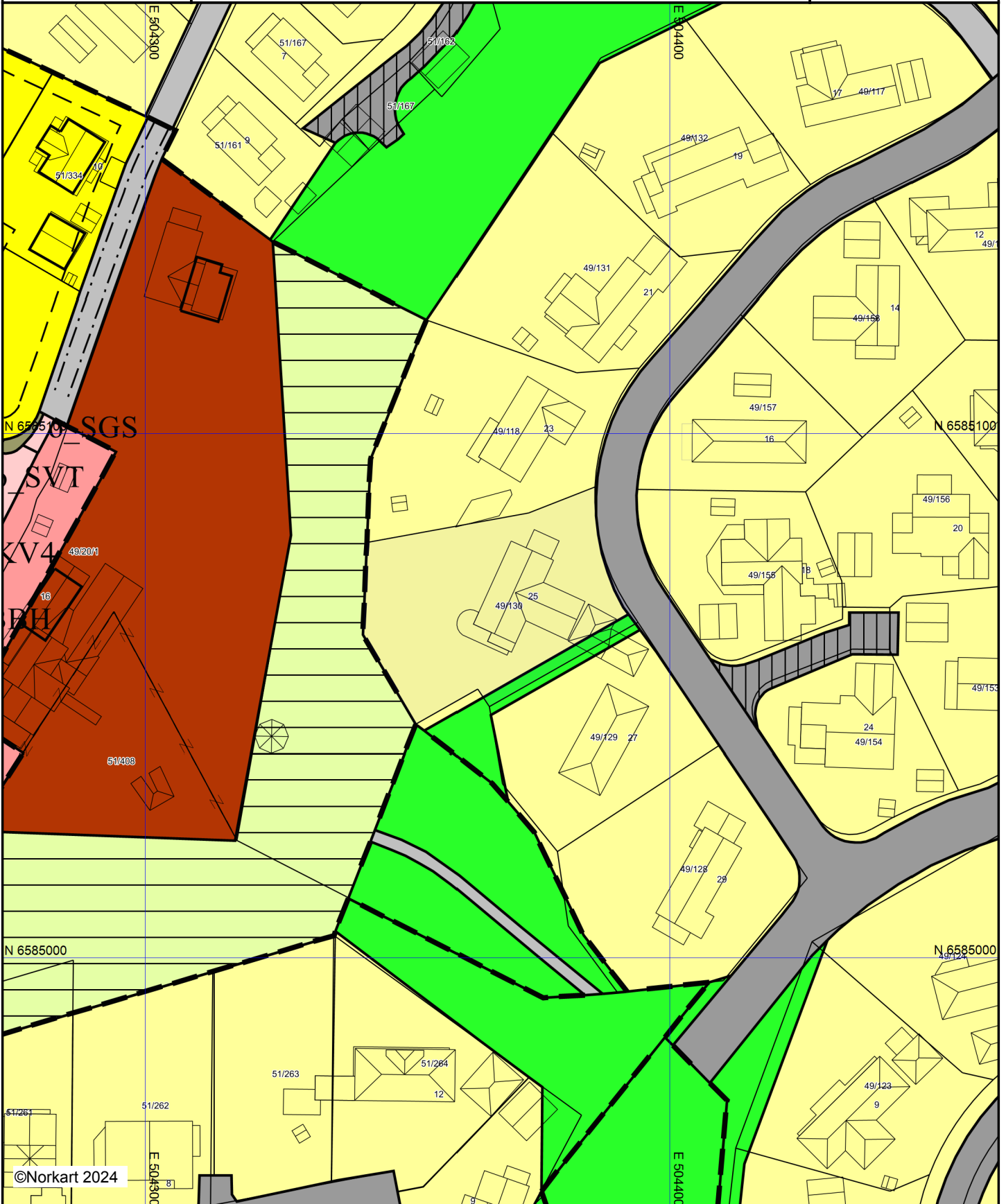
# Reguleringsplankart



Eiendom: 49/130  
Adresse: Svingen 25  
Utskriftsdato: 14.10.2024  
Målestokk: 1:1000

UTM-32

Midt-Telemark kommune






©Norkart 2024



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring



### Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.ledd)

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Område for særskilt angitt almenntilleggsformål


### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg

### Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr

-  Friområder
-  Anlegg for lek



### Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 25,1.ledd

-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)

### Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.ledd

-  Privat veg
-  Friluftsområde (på land)
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

### Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.ledd

-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn

### Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §1:

-  Barnehage
-  Lekeplass













### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkering

### Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområde

-  Friluftformål

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Midt-Telemark  
Kommune  
Forvaltning

## Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, §21-10.

JpID: 20/24065

Tiltakshaver:  
Tor Kjetil Nilsen  
Svingen 25  
3801 BØ I TELEMAR

### FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse :	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Svingen 25	49	130		

Tiltakets/byggets art  
Tilbygg til eksisterende bustad, fasadeendring og våtrom  
*Bygningskode: 111 Enebolig*

Vedtaksdato	Saksnr
21.08.2020	20/5976

Dato for søknad om ferdigattest:	Mottatt 22.07.2020, komplett 20.08.2020
----------------------------------	--

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl §20-1/20-3/20-4.

**Merknader:**  
Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.  
Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Sted	Dato	Underskrift
Bø	21.08.2020	Jon Andre Hesthag <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE  
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Svingen 25, tomt M3, 3800 Bø		gnr. 49 bnr. 130		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Bustadhus		6.4.79	52/79
Byggherre		Adresse		Tlf.
Gunnar Fløgstad		Høllen, 4630 Søgne		042/50498
Anmelder		Adresse		Tlf.
Telemarkhus A/S v/T. Børte		3800 Bø		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Arne Aadalen		Telemarkhus A/S, Boks 3, 3700 Skien		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget  følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Vaskerom må luftast over tak, jfr. pkt. 3 i vilkår for byggeløyve.
2. Veranda/terrasse.
3. Utvendig pussing av kjellarvegger med innpussing av ventilar og vindaugo.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Bø, 23.4.80	L. Dyrrdal
	Underskrift

Sendes til

Byggherre  Anmelder  Ansvarshavende  Byggeløyvemyndighet

Nr. 2128 Forlag: Sam & Stenråsen A/S, Oslo, 1-77

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmegleren Din Telemark AS	Oppdragsnr.	48240240
Adresse	Svingen 25		
Postnr.	3801	Sted	BØ I TELEMARK
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2014	Hvor lenge har du bodd i boligen?	10
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Frende	Polise/avtalensr	9848127
Selger 1 Fornavn	Tone	Etternavn	Nilsen
Selger 2 Fornavn	Tor Kjetil	Etternavn	Nilsen

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

#### 1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja Kommentar: Bad i kjeller fra byggeår, se tilstandsrapport

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Espedalen, brødrene kallesten, mitek, botnen bygg og Pp rør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Flislagt og membran av Espedalen 1.etg bad, vvs av kallesten i bad 1.etg, Pp rør vvs toalettrom 1.etg, elektriske mitek, botnen bygg tømmerarbeid, egeninnsats skittentøysjakt, maling og montering speil

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Firmanavn

Espedalen

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ny membran i bad 1.etg

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar: Egen fdv perm

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar: Ferdigattest i 2020

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja Kommentar:

#### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Brødrene kallesten og Pp rør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Kallesten bad 1.etg og rør til dette i 2014/15. Pp rør 2018/19 rør til tilbygg toalettrom

#### 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

- Nei  Ja Kommentar Hjørnet på gammelt bad i kjeller var fuktig som var knyttet til tett nedløpsrør i 2014. Se også tilstandsrapport om rom under terreng.
- 6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
- Nei  Ja Kommentar Bunn av pipe er ikke parallelt med feieluke og må fylles med støp
- 7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
- Nei  Ja Kommentar Noen riss i mur finnes
- 8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
- Nei  Ja Kommentar
- 9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
- Nei  Ja Kommentar
- 10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
- Nei  Ja Kommentar
- 11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
- Nei  Ja Kommentar Garasje trenger ny takshingel, lekker flere plasser. flatt tak over terrasse kan lekke ved mye regn. Var lekkasje ved gradrenne når nytt tilbygg over gang ble bygget, som ble fikset.
- 12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
- Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
- Firmanavn Hørtefossen, botnen bygg
- Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Hørtefossen laget og monterte pipehatter, beslag på veranda. Botnen bygg gjorde om til saltak. Egeninnsats på legging av clickfals zink tak.
- 13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
- Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
- Firmanavn Elektrikern, mitek
- Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: El av firma over. Utelys på gjerde montert selv. Ventilasjonsanlegg flexit montert selv.
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
- Nei  Ja Kommentar Hele
- 14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
- Nei  Ja Kommentar El sjekk
- 15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
- Nei  Ja Kommentar Tesla lader
- 16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
- Nei  Ja Kommentar Egeninnsats på carport, flislegging i gang oppe og nede, fliser toalettrom. En del egeninnsats på muring og drenering rundt tilbyggene. Montert ovn i 1.etg
- 17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
- Nei  Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
- Nei  Ja Kommentar
- 18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
- Nei  Ja Kommentar
- 19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
- Nei  Ja Kommentar Bunnfylling i pipe, se tilstandsrapport
- 20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

Nei  Ja

**20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar Gjort selv med airthings radonmåler. Lav måling når radonvifte går.

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar Tilstandsrapport 20.10.24

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar Garasjebygg deles med nabo

## **SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja Kommentar

## **TILLEGSKOMMENTAR**

Mye egeninnsats er gjort på hele eiendommen både ute og inne

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Svingen 25, 3801 BØ I TELEMARK

 MIDT-TELEMARK kommune

 gnr. 49, bnr. 130

Sum areal alle bygg: BRA: 294 m<sup>2</sup> BRA-i: 259 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.10.2024

Rapportdato: 24.10.2024

Oppdragsnr.: 20349-1551

Referansenummer: QW1841

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Bjørkheim

Vår ref:



TAKSTFORUM  
Telemark



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.

## Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.

Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.

Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:

- \*Landbruk.
- \*Skjønn
- \*Næring.
- \*Skade.
- \*Bolig
- \*Energirådgivning



### Rapportansvarlig

Are Bjørkheim

Uavhengig Takstingeniør

are@takstforum-telemark.no

918 58 552



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Eiendommen beliggende på Breisås.  
Bolig oppført i 1979 med tilbygg og modernisering i perioden  
2014-2018.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

### TEGNINGER:

Ingen endring på bolig i forhold til tegninger fra kommune.

### FERDIGATTEST:

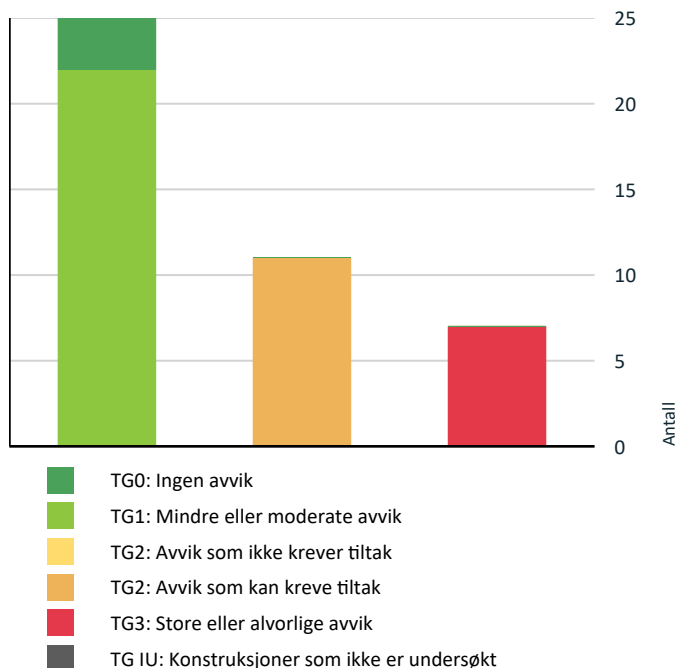
Det foreligger ferdigattest fra 2020 på tilbygg.

Det foreligger ferdigattest fra 1980 på bolig.

Det foreligger tegninger på garasje fra 1989.

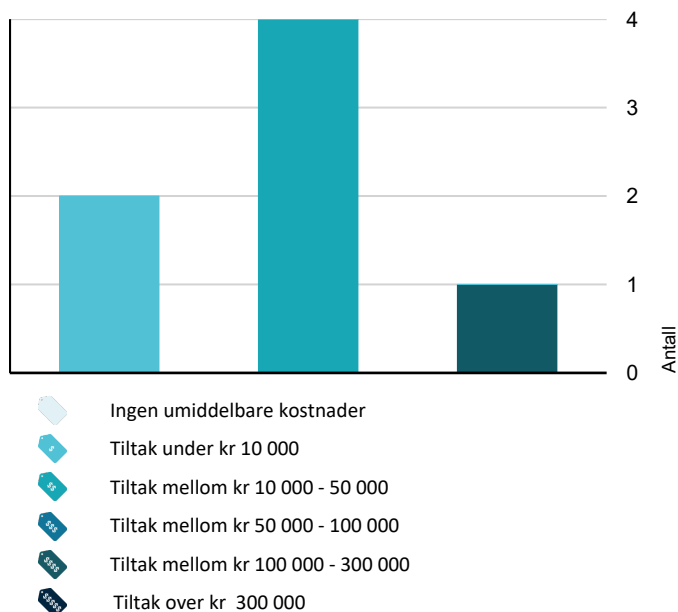
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i

eiendomsmarkedet.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil om mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen.

Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede. Arealene er målt med lasermåler, fuktsøk er utført med Protimeter, samt vurdering av sansbare inntrykk.

Om kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjon som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig. Denne rapport kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til å kontakte takstmannen med spørsmål om innholdet i rapporten. Dersom utdypende bygningstekniske undersøkelser (nivå 2 og 3) er ønskelig, kan dette bestilles som et tillegg til rapporten. Det er ofte vanskelig eller umulig å fastslå noen bygningsdelers tilstand og funksjon ved en nivå 1 kontroll (dette er standardkontrollen som blir utført av de fleste takstforetak, basert på visuell kontroll uten inngrep) uten at det blir tatt hull i konstruksjoner og / eller bruk av andre tekniske hjelpemidler. Om det i rapporter blir benevnt risikokonstruksjoner og/ eller en anbefaling for videre tekniske undersøkelser så må dette tas alvorlig. Takstmann er fagmann og viser en fagmann usikkerhet og anbefaler nærmere kontroll er dette ett klart faretegn.

Om selgers opplysningsplikt:

Det gjøres spesielt oppmerksom på selgers ansvar i forbindelse med salg av eiendom, ihht. "Lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger en boligselger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen, selv om han ikke kjenner til slike.

Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper.

Selger plikter å lese igjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder også når oppdragsgiver benytter en eiendomsmegler.

Tredjeperson skal ikke vurdere sine avgjørelser på denne rapporten uten først å ha kontaktet undertegnede takstmann for nødvendig avklaring og/eller eventuelle tilleggsundersøkelser. Rapporten fratar ikke eier /kjøper ansvar

# Sammendrag av boligens tilstand

for selv å føre tilsyn og kontroll med eiendommen og foreta nødvendig vedlikehold og skadeforebyggende tiltak. I sammenfattet takstbeskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Beregning av markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takstdokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet. I fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Ytterdør og verandadør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer fra byggeår [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater med flis [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmepumpe [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOG



**Byggeår**  
1979

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Enebolig

**Standard**  
Normal standard på bygget utifra alder og byggemetode.

**Vedlikehold**  
Eldre bygg som jevnlig er tilbygget, vedlikeholdt og oppgradert opp gjennom årene.

### Tilbygg / modernisering

2014	Tilbygg
------	---------

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Tak med stålplater av typen clickfals med underliggende papp/undertakstduk fra 2014. Pannebord og vindski i malt utførelse. Tak er inspisert med drone.

**Årstall:** 2014      **Kilde:** Faktura e.l



Taktekking

### TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål fra 2014. Pipehatt over tak. Taknedløp ført til rør i grunn. Stigetrinn etablert til pipe.

**Årstall:** 2014      **Kilde:** Egenerklæring

### TG 1 Veggkonstruksjon

**YTTERVEGG.**  
Boligens veggkonstruksjon over grunnmur av bindingsverk som er kledd med stående kledning. Yttervegger isolert med alt fra 100-200 mm isolasjon med innvendig plast og gipsplater fra 2017.

**UTVENDIG KOMPLEMENTERING.**  
Utvendig kledning består av stående kledning. 3 sider med ny kledning i 2014.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak med bæring på yttervegg og innervegg. Prefabrikkert takstol med luftespalte i gesims. Isolert mot underliggende etasje med ca 100-150 mm isolasjon. Kaldloft med tilgang via loftsluke. Tilbygg med lukket takkonstruksjon fra 2014.

### TG 2 Vinduer fra byggeår

11 stykk vinduer med malt ramme og isolerglass fra 1979.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

1. Vinduer gir svak isolering sett i forhold til dagens vindu og vil gi luftlekkasje og varmetap.
2. Ramme og karm er slitt og det er sprekker og fuktmerker i trevirket. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. Med tanke på alder er imidlertid risikoen for dette i tiden som kommer økende og løpende observasjoner anbefales.
3. Isolerglass fra 1979 kan inneholde PCB. PCB er en miljøgift som ikke må slippes ut i naturen. Skal vinduet skiftes må glasset leveres til eget godkjent mottak.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk jevnlig tilstanden på vinduer. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig vil nærmer seg i kommende tid.

## TG 1 Vinduer fra 2017

Vinduer med isolerglass med malt ramme og karm fra 2017.

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 1 Dører

Ytterdør i malt utførelse med isolerglass fra 2017.

Verandadør til bakrom i malt utførelse med isolerglass fra 2017.

Stuedør med skyvedørsfelt fra 2014.

Ytterdør fra soverom i underetasje med malt karm og isolerglass fra 2017.

Ytterdør ved bad i underetasje med malt karm og isolerglass fra 2017.

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 3 Ytterdør og verandadør

Ytterdør i trapperom i underetasje med isolerglass og aluminiumsramme fra 2017.

Verandadør i 1. etasje med isolerglass fra byggeår.

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Ytterdør tetter svakt til karm. Påregnelig med luftlekkasje grunnet synlige åpninger mellom karm og dør.
2. Innfesting av håndtak er defekt.
3. Verandadør med fuktslitasje av utvendig panel og løs dørvrider/lås.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier må skifte dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ytterdør med luftlekkasje og defekt håndtak.



Verandadør med skader.

## TG 1 Veranda

Veranda med spaltegulv og underliggende pappmembran med fall til sluk, påmontert rekkverk. Rekkverk målt til 100 cm. Veranda har underliggende oppholdsrom.

## TG 3 Utvendige trapper

Yttertrapp fra veranda til terreng.

Yttertrapp med skiferheller etablert på utside av veranda.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Rekkverk mangler på begge trapper.
2. Flis i trinn er løse og noen flis har brekkasje. Utvendig flis på betong har generelt en kort levetid grunnet vann og frost på vinterstid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1. Ny eier må etablere rekkverk.
2. Ny eier må reparere flis med skade i trapp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

# Tilstandsrapport



Trapp mangler rekkverk



Trapp mangler rekkverk og har skade i flis

## TG 3 Andre utvendige forhold

Provisorisk understøttelse av takutstikk mot garasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takutstikk mot garasje mangler adekvat understøttelse.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takutstikk må sikres med fastmonterte søyler og fundamenter for å unngå sammenbrudd.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Takutstikk med provisoriske søyler

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### OVERFLATER PÅ INNVENDIG TAK.

Beskrivelse: Malte plater.

### OVERFLATER PÅ INNVENDIG GULV.

Beskrivelse: Vegg til vegg teppe og laminat.

### OVERFLATER PÅ INNVENDIG VEGG.

Beskrivelse: Malt plater.

### OVERFLATER GENERELT.

Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal brukstid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater. Befaringen ble utført med de begrensningene et møblert hjem medfører. Det gjøres igjen oppmerksom på at innredning, lagrede gjenstander eller faste installasjoner ikke ble flyttet under befaringen.

## TG 2 Overflater med flis

### OVERFLATER PÅ INNVENDIG TAK.

Beskrivelse: Malte plater.

### OVERFLATER PÅ INNVENDIG GULV.

Beskrivelse: Flis i trapperom og gang.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flis i gang og trapperom med bom (hulrom under flis). Bom har ikke medført synlig skader på flis. Ved videre personbelastning kan skader oppstå.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### 1. etasje

Etasjeskillere i tradisjonelt trebjelkelag med bærende sponplater/gulvbord.

Ved enkle målinger ble det målt 10 mm høydeforskjell i stue.

Ved enkle målinger ble det målt 8 mm høydeforskjell på vindfang.

### Underetasje

Gulv mot grunn av betong som er avrettet og påmontert gulvoverflater.

Ved enkle målinger ble det målt 13 mm høydeforskjell i stue/soverom.

Ved enkle målinger ble det målt 14 mm høydeforskjell på gang/trapperom.

## TG 2 Radon

# Tilstandsrapport

Radonvifte er montert for avtrekk fra grunn. Tilbygg er oppført med radonsperre, ifølge eier.

Ifølge Radonaktsomhetskart fra Ngu ligger eiendommen i et område med lav til moderat aktsomhet.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.



Radonvifte

## ! TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteins pipe beslått med pipehatt over tak. Innvendig er pipestokk pusset og malt. Innvendig pipe tilkoblet ildsteder i begge etasjer. Sotluke i kjeller.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger avvik fra feier på manglende bunnfylling i pipe. Pipebunn må fylles opp til bunn sotluke med betongstøp.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier må foreta tiltak for å lukke avviket.

## ! TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Underetasje i all hovedsak med synlig grunnmur og en vegg med panelkledd grunnmur. Det er foretatt hulltaking i panelvegg i vestre rom. Øvrige rom med yttervegg av mur er det utført visuelle observasjoner kombinert med fuktsøk.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Andre opplysninger: Hulltaking med fuktmåling utført av takstmann

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellervegg med synlig mur:

Det er fuktighet i nedre del av murvegg og betonggulv. Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen og svikt i drenering. Dette er normalt i eldre boliger som følge av manglende kapillærbrytende (plast) sjikt mot grunn.

Kjellervegg med panel:

Ved hulltaking i panelvegg og med bruk av fuktmåling i bunnsvill ble det registrert fuktighet i bunnsvill. Måten yttervegg er oppbygget er i dag ikke en anbefalt løsning.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

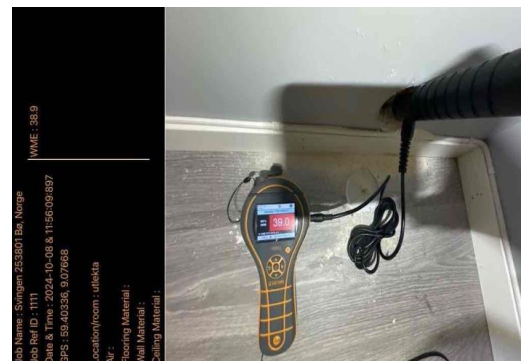
## SPESIFIKK INFORMASJON:

Det anbefales å rive alt av trevirke mot grunnmur i kjeller, da veggen har høye fuktverdier og feil oppbygging.

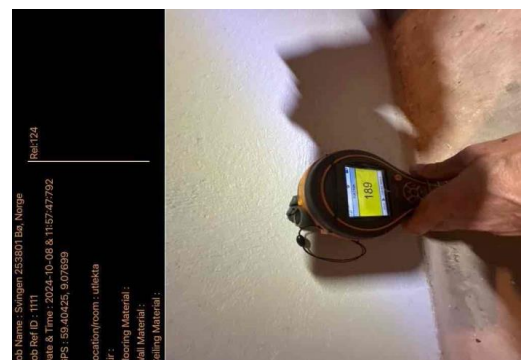
## GENERELL INFORMASJON:

Utføre konstruksjoner under bakkeplan regnes som en typisk risikokonstruksjon. En annen kan være etterisolering og utforing av vegg i kjeller. Etterisoleres denne, flyttes den kritiske temperaturen for kondens innover i konstruksjonen. Legger man på 10 cm, flyttes duggpunktet (vann damp blir til vann) så mye at kondenseringen vil skje mellom isolasjon og mur. Man har dermed konstruert et lite drivhus for sopp og mugg. Ofte kan det være hensiktsmessig å pusse grunnmur uten å foreta seg innvendig etterisolering. Det vil være mest hensiktsmessig å isolere fra utsiden ofte i kombinasjon med skifte av drenering. Da vil en trekke duggpunktet utover i konstruksjon. Drenering er skiftet av eier.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Fuktmåling med fuktighet



Fuktsøk på muroverflater med moderat fukt

## ! TG 3 Innvendige trapper

# Tilstandsrapport

Innvendig 90 graders malt trapp.

Rekkverk mangler.  
Åpninger målt til 14 cm.  
Bredde målt til 72 cm.  
Innvendig fri høyde ok.  
Håndløper mangler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

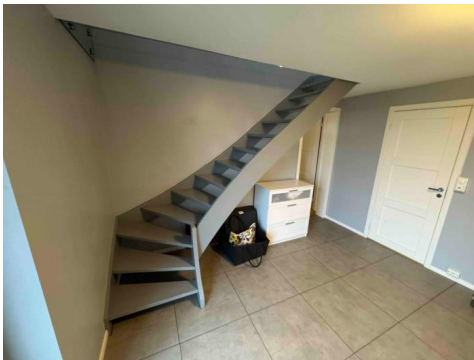
Trappen mangler rekkverk og krav til åpninger er ikke oppfylt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier må montere rekkverk. Dagens krav til åpninger i trapper og rekkverk er maks. lysåpning 10 cm. Krav til rekkverkshøyde er min. 90 cm og det skal være håndløper på begge sider. Forholdet anbefales utbedret på generelt grunnlag mtp sikkerhet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Trapp mangler rekkverk

#### TG 1 Innvendige dører

Innerdører med malt dørblad med terskel.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad fra 2015.  
Baderomsgulv med flis på gulv.  
Flis på vegger og malte plater på innvendig tak.  
Rommet er innredet med dobbel servantskap, wc, badekar og dusjnise med glassdører.  
Rommet er mekanisk ventilert.  
Baderom med dokumentasjon.  
Baderommet er vurdert på bakgrunn av dagens forskrift.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Faktura e.l



Bad

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Baderommet har flis på vegg og malte plater på innvendig tak.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Faktura e.l

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Baderomsgulv med flis på gulv og varmekabel.  
Gulv har fall til sluk og nedsenk i dusjsone.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Faktura e.l

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert saltutslag i ett mindre område på gulv mellom nedsenk og sluk til badekar. Dette som følge av at dusjvann blir stående på flis etter bruk. Der hvor saltutslag er fremtredene er det noe svakt fall til sluk. Svakt fall kombinert med at bruksvann blir stående på flis over noe tid etter bruk, vil det skje saltutfelling. Saltutslag kan vaskes bort, vil avta etter bruk og anses kun å være kosmetisk. Fallforhold i våtsone er dog ikke tilstrekkelig.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke hensiktsmessig å utføre utbedringstiltak.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Godkjent sluk med synlig mansjettmembran klemt til sluk med klemring.  
Smøremembran utført av fagfolk.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Faktura e.l

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Rommet er innredet med dobbel servantskap, wc, badekar og dusjnische med glassdører.

Årstall: 2015 Kilde: Faktura e.l

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk.

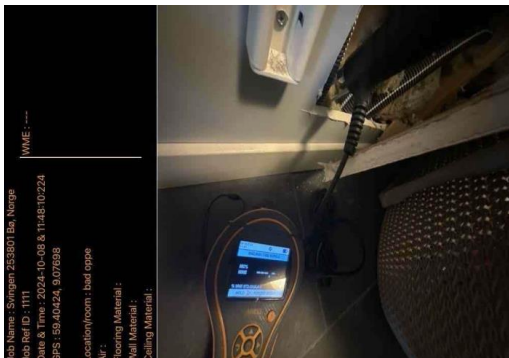
Årstall: 2015 Kilde: Faktura e.l

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført i luke i vegg bak våtsone. Ved fuktmåling ble det ikke målt fuktighet i bunnsvill. Fuktmåling utført fra gang.

Årstall: 2024 Kilde: Andre opplysninger: Fuktmåling utført av takstmann



Fuktmåling uten fuktighet

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 3 Generell

Bad fra byggeår.  
Baderomsgulv med flis på gulv.  
Flis på vegger og panel på innvendig tak.  
Rommet er innredet med servant, wc og dusjnische.  
Rommet er naturlig ventilert.  
Baderom uten dokumentasjon.  
Baderommet er vurdert på bakgrunn av dagens forskrift.

#### Vurdering av avvik:

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

Ny eier må forvente generell oppgradering av våtrommets membran og vvs for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav og forventning. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i at membran og vvs komponenter er utgått på forventet brukstid. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved fuktmåling ble det ikke målt fuktighet men det er synlig fuktskader i plater. Fuktmåling utført fra vaskerom.

Årstall: 2024 Kilde: Andre opplysninger: Fuktmåling utført av takstmann

#### Vurdering av avvik:

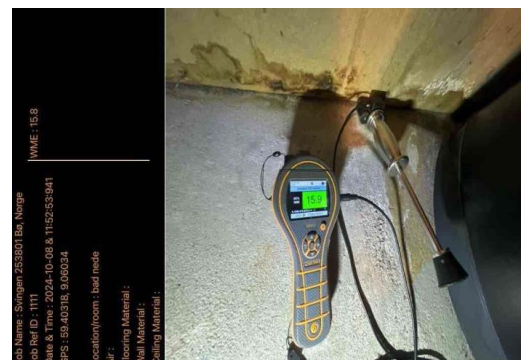
- Det er avvik:

Med fuktmåling på vegg ble det påvist fuktighet. Årsaken er ukjent men det antas drypplekkasje fra vannrør/eldre vv-bereder. Fuktighet har medført synlig skader på plater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Fuktighet på veggplater

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

### ! TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Ikea kjøkkeninnredning fra 2014. Innredning med slette fronter og laminert benkeplate. Stålkum med ett grep blandebatteri. Glass på vegg under overskap. Integrrert kjøleskap, komfyr med platetopp og oppvaskemaskin. Det er montert lekkasjestopper. Hvitevarer er ikke kontrollert av takstmann.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Faktura e.l

## 1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

### Avtrekk

Mekanisk avtrekkshette er montert til innredningen og etablert over platetopp. Avtrekk ført over tak.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Faktura e.l

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er krav til komfyrvakt etter 2010.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Komfyrvakt kan ettermonteres.

**Kostnadsestimat:** Under 10 000

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

### Overflater og konstruksjon

Toalettrommet med flis på gulv, malte plater på vegg og innvendig tak. Av utstyr finnes innbygget toalett uten toalettskål. Rommet er mekanisk ventilert.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Offentlig informasjon

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Interne vannrør av rør i rør fra 2014. VVS-skap med dreneringsrør til gulv med sluk. Stoppekranen er merket og er på vaskerom. Funksjonstesting av stoppekran ok. Vannrør er begrenset inspisert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stoppekran er fra byggeår og har en mindre drypplekkasje rundt kran.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier bør skifte eller føre tilsyn fra rørlegger på stoppekran.

### Avløpsrør

Innvendig avløpsrør av plastrør fra 2014. Avløpsrør er begrenset inspisert.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Faktura e.l

### Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat på kaldtloft med kanaler og ventiler til de fleste rom.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Faktura e.l

### Varmtvannstank

Varmtvannstank på 300 L fra 2023 montert i rom med sluk.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Sentralstøvsuger

Sentralstøvsuger med støvoppsamler og motor.

### Elkom

Fibernettt ført inn til bolig.

### Varmepumpe

Varmepumpe etablert som varmesupplement til ved fyring og el. oppvarming. Varmepumpe med service for 3 år siden.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre varmpumpe uten kjent service siste 2 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Service bør gjennomføres hvert 2. år.

### Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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.*

Elektrisk anlegg med automatsikringer og 21 kurser.  
63 Amp hovedsikring.

El-anlegg er i all hovedsak skiftet i 2015/2018.

Det foreligger dokumentasjon.

Det foreligger tilsynsrapport fra 2018 med utbedret avvik av elektriker.

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)?

**Ja**

## Spørsmål til eier

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

## Inntak og sikringsskap

3. 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**



El-skap

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukkingsapparat montert i bolig. Lovpålagt røykvarslere og brannslukkingsapparat skal følge bolig ved salg.

Branntekniske forhold er vurdert etter referansenivå av byggeforskriftskrav fra 1985.

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

Ut i fra tomtens beskaffenhet er boligen fundamentert på fjell.

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Boligens drenering er fra byggeår og tilbygg fra 2014. Opprinnelig drenering med datidens oppbygging. Dreneringsfunksjonen på tilbygg er ivarettatt med drenerende fyllmasser og grunnmursplast med tettlist. Takvann ledet til rør i grunn.

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig fjellformasjon rundt bolig, synlig fjell vil medføre tilfang av overvann mot grunnmur og inn i underetasje i perioder med mye nedbør.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Grunnet fallende fjellformasjon mot bolig vil det være tilfang av overvann mot grunnmur. Drenering anses dermed å ha redusert effekt til tross for utskiftingert. Det henvises forøvrig til "tiltak" beskrevet under "rom under terreng".

## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av murblokker.  
Grunnmur er utvendig og innvendig pusset.

## ! TG 2 Terrengforhold

Opparbeidet terreng rundt bolig.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng har stedvis manglende fall.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengjustering bør ses i sammenheng med skifte av drenering. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vanninntak fra offentlig vannforsyning via private stikkledninger av plast. Avløpsledning til offentlig nett via private stikkledninger av plast. De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll. Vurderingen er basert på alder og opplysninger fra eier.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

# Bygninger på eiendommen

## Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

1990

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Standard**

Normal standard på bygget utifra alder og byggemetode.

**Vedlikehold**

Bygget bærer preg av vedlikeholdsbehov.

# 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

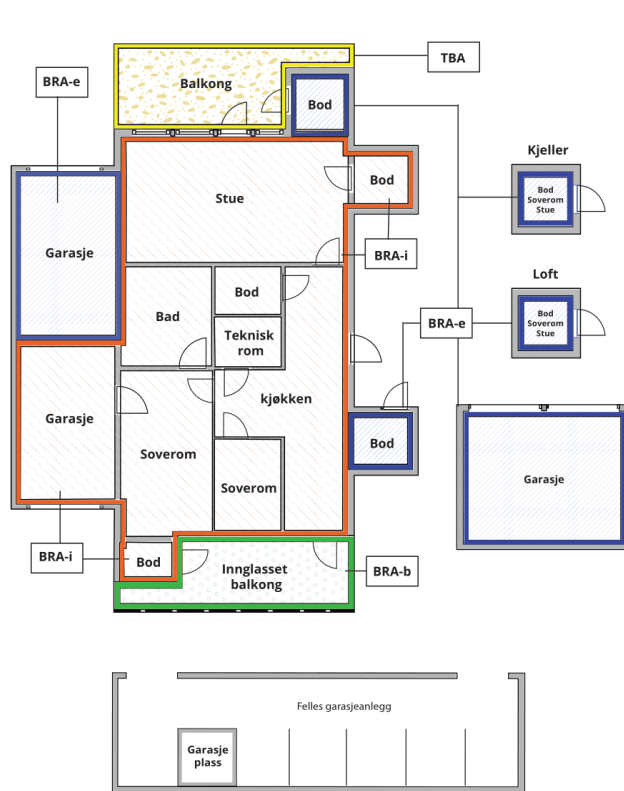
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 branncelleinndeling

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.

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	140			140	52
Underetasje	119			119	
<b>SUM</b>	<b>259</b>				<b>52</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>259</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken/stue , Gang , 4 Soverom , Bad , Vindfang , Toalettrom		
Underetasje	Gang/trapperom , Stue/entrè , Bad/vaskerom , Boder , Kontor , Soverom		

### Kommentar

#### GENERELT OM AREAL

Rombenevnelsen er i henhold til dagens bruk og skjønnsmessig vurdert.

Arealmåling er foretatt etter lasermåling på stedet.

Faktisk areal kan avvike da det er utført avrundinger av delareal for å oppnå totalt bruksareal.

#### AREALOMTALE

Veranda på 21 m<sup>2</sup> er medtatt i arealutregning som Åpent areal TBA.

Carport er ikke medtatt i areal utregningen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* TEGNINGER:  
Ingen endring på bolig i forhold til tegninger fra kommune.

#### FERDIGATTEST:

Det foreligger ferdigattest fra 2020 på tilbygg.

Det foreligger ferdigattest fra 1980 på bolig.

Det foreligger tegninger på garasje fra 1989.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Varmtvannsbereider skifte av fagfolk i 2023.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er avvik på takhøyde i forhold til generelt krav på 2,4 m.  
Høyde i underetasje er målt til 2,2 m.  
Høyde i 1. etasje er målt til ca 2,37 m.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		35		35	
<b>SUM</b>		<b>35</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>35</b>				

### Romfordeling

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

### 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	238	21
Garasje	0	35

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2024	Are Bjørkheim	Takstingeniør
	Tone Asborg Nilsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4020 MIDT-TELEMARK	49	130		0	1480.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Svingen 25

### Hjemmelshaver

Nilsen Tone Asborg, Nilsen Tor Kjetil

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Breisås.

### Adkomstvei

Eiendommen har tilkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

### Regulering

Eiendommen ligger i område som er regulert til bolig.

### Om tomten

Tomten består av steinsatt gårdsrom med plen og veranda.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 925 000	2014

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger.	18.10.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.10.2024		Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. 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 av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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 slitasjegrade: 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 bolig-omsetningen. 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/QW1841>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon