Egenerklæring

Prestegardsvegen 21, 3812 AKKERHAUGEN

27 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Prestegardsvegen 21	Prestegardsvegen 21	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1975

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Ingebretsen, Torbjørn

Selger

Ingebretsen, Øystein

Selger

Ingebretsen, Magnus

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2020

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny drenering langs kortvegg fra kjøkken til veranda

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Olav Kaljord Maskin

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2016

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet innmat i sikringsskap (automatsikringer) ikke sikker på årstall

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektropluss

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Montert ny pipehatt i 2023

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95620075

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Ingebretsen, Øystein	**2025-11-27**

Identification

bankID Ingebretsen, Øystein

Name	Date
Ingebretsen, Torbjørn	**2025-11-27**

Identification

bankID Ingebretsen, Torbjørn

Name	Date
Ingebretsen, Magnus	**2025-11-27**

Identification

bankID Ingebretsen, Magnus

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Ingebretsen, Øystein	27/11-2025 22:48:36	BANKID
Ingebretsen, Torbjørn	27/11-2025 22:37:17	BANKID
Ingebretsen, Magnus	27/11-2025 22:54:42	BANKID

ambita

Kommune: 4020 Midt-Telemark
Eiendom: 4020/149/1/4/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 15.9.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

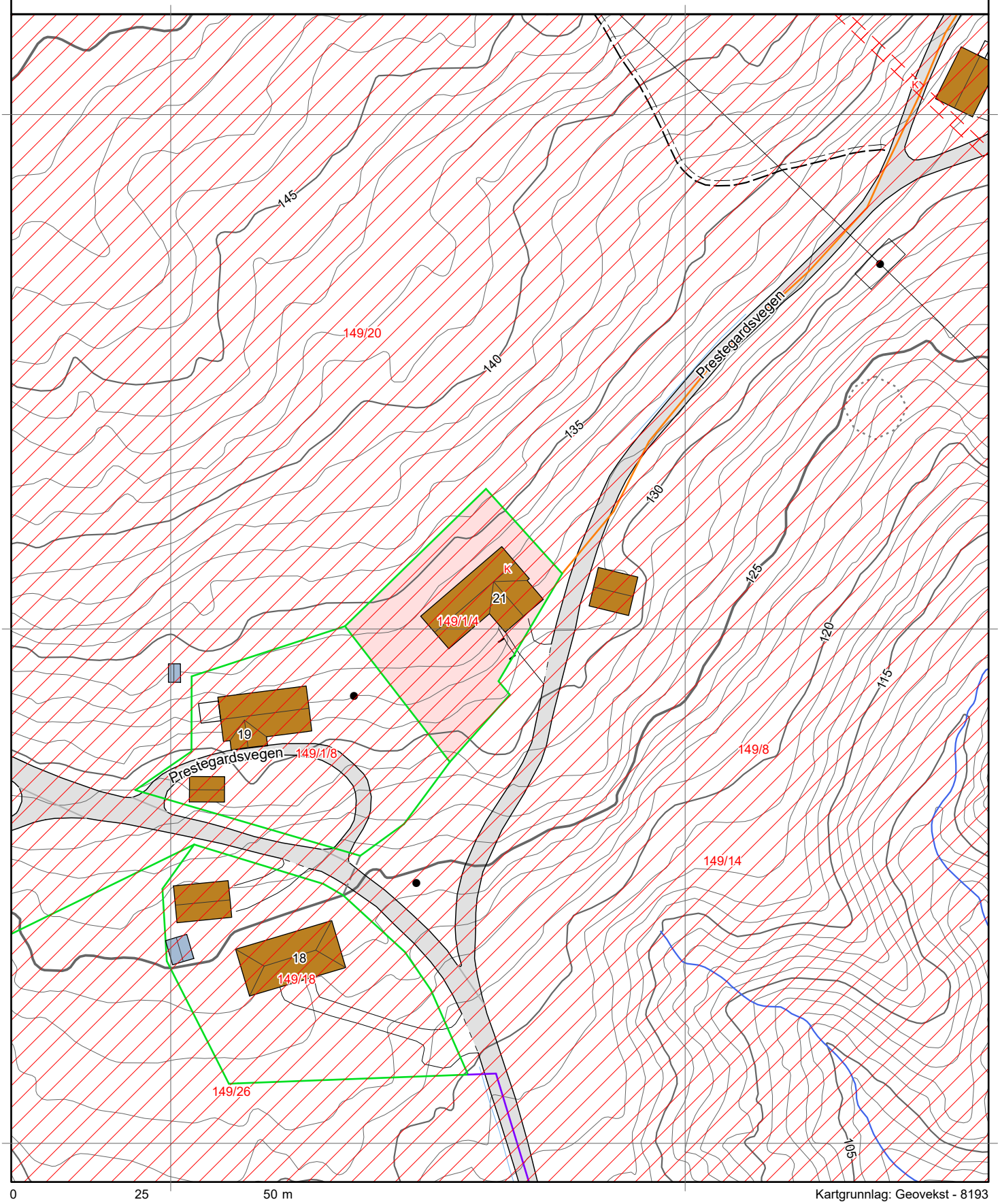
Kommune: 4020 Midt-Telemark
Eiendom: 4020/149/1/4/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 15.9.2025



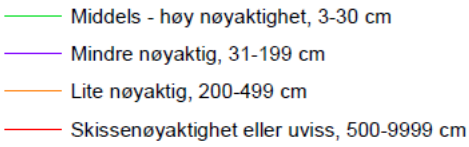
0 25 50 m

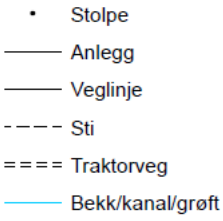
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

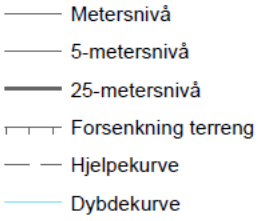


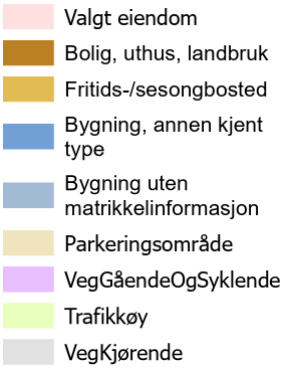
Eiendomsgrenser





Høydekurver

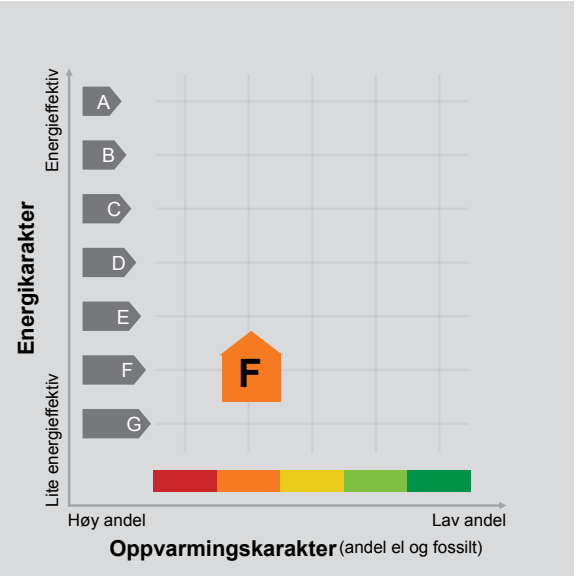






ENERGIATTEST

Adresse	Prestegardsvegen 21
Postnummer	3812
Sted	AKKERHAUGEN
Kommunenavn	Midt-Telemark
Gårdsnummer	149
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	4
Bygningsnummer	165788672
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-191326
Dato	19.11.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 29 565 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

16 314 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm^3 gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	9 000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Montering av peisinnsats i åpen peis
- Etterisolering av yttervegg
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	292
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 4: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 6: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 10: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 15: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 17: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 19: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 20: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 21: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 25: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse	Bestiller
00049327	03.09.2025	2911 2912	AARNES EIGEDOM AS

Om dokumentet

Ident
1974/1042/32

Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Dagbok nr. 1042 19 74
Nedre Telemark [illegible]bete 29/4

FESTEKONTRAKT

Undertegnede prestegardstilsyn — skogforvalter — bortfester herved under forbehold av Kirkedepartementets godkjenning til

Steinar Ingebretsen, Akkerhaugen

en parsell på ca. 1 dekar av Sauherad prestegårdsskog

prestegard — kapellangard, gnr. 49

bnr. 1 i Sauherad kommune.

Parsellen, som bortfestes i den stand den for tiden er og med de forpliktelser som måtte påhvile den, har følgende grenser og arealer, som departementet ikke tar noe ansvar for:

Parsellens grenser er inntegnet i målebrev datert 4. februar 1974

Areal: 985,5 m^2

Festet skjer på slike vilkår:

1. Festetiden er 99 — nitti ni — år regnet fra 1. januar 1974
2. I årlig avgift betaler festeren kr. 200,- . Avgiften betales forskottsvis på den måte departementet bestemmer. Etter forfall regnes 4 pst. renter.

   Festeren betaler en innfestingsavgift på kr. 40.

A/S O.F.A. - IX 67 - 3 000.

3. Når 20, 40, 60 og 80 år av festetiden er gått, kan grunneieren eller festeren innen to år — dersom forholdet ikke ordnes ved avtale som godkjennes av Kirkedepartementet — kreve skjønn til bestemmelse om og i tilfelle til hvilket beløp, den årlige avgift bør forhøyes eller nedsettes. Avgiftsreguleringen skal skje slik at den nye avgift blir fastsatt i samsvar med det alminnelige prisnivå for grunnarealer på stedet på den tid reguleringen blir foretatt. Ved avgiftsreguleringen skal endringer i parsellens verdi som skyldes festerens egne foranstaltninger, ikke tas i betraktning.

   Skjønnet avgis med bindende virkning av 2 uvillige menn, oppnevnt av vedkommende oppnevnelsesmyndighet, som hvis mennene ikke blir enige, også oppnevner en oppmann. Omkostningene ved skjønnet utredes av den som skjønnet går imot. Slikt skjønn kan departementet også kreve når festeretten med departementets samtykke går over til andre enn festerens bo eller arvinger, jfr. post 8 nedenfor.

4. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langsmed parsellen med mindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.

5. Parsellens innhegning (oppføring og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for grunneieren.

   Parsellen, som må være bebygget innen 3 — tre — år fra nærværende kontrakts godkjenning, må ikke bebygges på en skjemmende eller for naboeiendommen sjenerende måte.

   Festeren må rette seg etter de på byggetiden fastsatte bestemmelser om bebyggelse og regulering m. v. enten disse følger av godkjent regulering eller er fastsatt av Kirkedepartementet.

6. Til sikkerhet for avgiftens riktige betaling har grunneieren 1. prioritets panterett i hus og anlegg som er eller blir oppført på parsellen.

   For lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper eller pensjonsinnretninger, vikes likevel prioritet for panterett for festeavgiften med opptrinnsrett etter vedkommende lån eller bidrag. Etter søknad kan departementet også i andre tilfeller samtykke i prioritetsvikning for festeavgiften.

7. Unnlatelse av å betale den årlige festeavgift innen 6 — seks — måneder etter forfallstid eller av å bebygge parsellen innen den i post 5 nevnte frist likesom misligholdelse av noen annen av denne kontrakts bestemmelser, medfører rett for grunneieren til å erklære festet for brutt og kreve nærværende festekontrakt avlyst. Hvorvidt det foreligger misligholdelse av noen annen grunn enn manglende avgiftsbetaling, bestemmes i tilfelle med endelig virkning ved skjønn overensstemmende med post 3.

   Festet kan for øvrig ikke oppheves eller oppsies uten etter avtale som godkjennes av departementet.

8. De rettigheter og forpliktelser som er hjemlet festeren ved denne kontrakt, tilkommer og påhviler også hans bo eller arvinger og kan med departementets samtykke også overdras til andre. Overføring av festeretten til parsellen eller noen del av denne eller framleie er ugyldig uten slikt samtykke.

9. Når festet av hvilken som helst grunn opphører, påhviler det ikke grunneieren noen innløsningsplikt for hus, gjerder etc., eller noen erstatning for utførte forbedringer. Dersom det ikke treffes annen avtale (f. eks. om bortfeste av parsellen til en ny eier av husene), kan grunneieren kreve parsellen ryddiggjort av festeren eller på festerens bekostning innen en fastsatt frist.

Skulle festet opphøre mens det påhviler hus og anlegg på parsellen lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper og pensjonsinnretninger eller hvor 1. prioritets panterett for festeavgiften i andre tilfeller er frafalt, jfr. post 6, skal grunneieren ha rett til å sette festeren ut av parsellens og husets/husenes besittelse. Ryddiggjøring skal i slike tilfeller ikke kunne forlanges, men adgang holdes åpen for långiveren eller vedkommende kommune til å få overført festeretten til ny leier, mot at denne betaler kontraktsmessig avgift for den gjenværende del av festetiden.

10. Parsellen eller deler av denne kan bare avstås til gate- og veggrunn eller grunn til kraft- og telefonledninger, vann- og kloakkledninger o. l. med departementets samtykke. Erstatningen tilfaller grunneieren og innbetales til departementet uten at det tilkommer festeren annen erstatning enn at festeavgiften nedsettes i forhold til størrelsen av det avståtte stykke. I mangel av minnelig avtale blir nedsettelsen i tilfelle å bestemme ved skjønn overensstemmende med post 3. Departementet kan tilstå festeren ytterligere nedsettelse av festeavgiften i tilfeller der grunnavståingen volder festeren særlig ulempe.

11. Festeren utreder alle skatter, avgifter og andre byrder som måtte påhvile parsellen, eller en etter dennes størrelse forholdsmessig del av de skatter m. v. som påhviler grunneieren. Han må også bestride mulige utgifter til opparbeiding av gater (veger), anlegg av vann- og kloakkledninger etc. og har å finne seg i enhver bestemmelse som av vedkommende bygnings- eller reguleringsmyndighet måtte bli fattet vedrørende parsellen, uten erstatning av grunneieren.

    Festeren og andre festere av parseller på prestegarden har en gjensidig rett til, og plikt til å finne seg i, at det føres fram over parsellene slike ledninger som nevnt i post 10.

12. Festeren bærer alle omkostninger som er forbundet med bortfestingen og med mulige seinere endringer i kontraktsforholdet, slik som stempel- og tinglysingsgebyrer, utgifter til oppmåling, pristakst m. v.

13. Festeren må innhente konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.

Atrå, den 25. februar 1974

For det offentlige:
Med forbehold
TINN SKOGFORVALTNING
Lars Uberg

Som leier:
Steinar Ingebretsen

G O D K J E N T

Festeavgiften forfaller til betaling 1. januar hvert år.

Stempelmerker til kr 55 må settes på kontrakten og kasseres innen en måned fra i dag.

Oslo, 3.4.1974
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt

Oskar Skjærseth

Jan Ove Tidem

Kirke- og undervisn. dept.
Kirkeavdelingen
Arkivhenv.
Inn. 1376 KIB 27. MAR 74

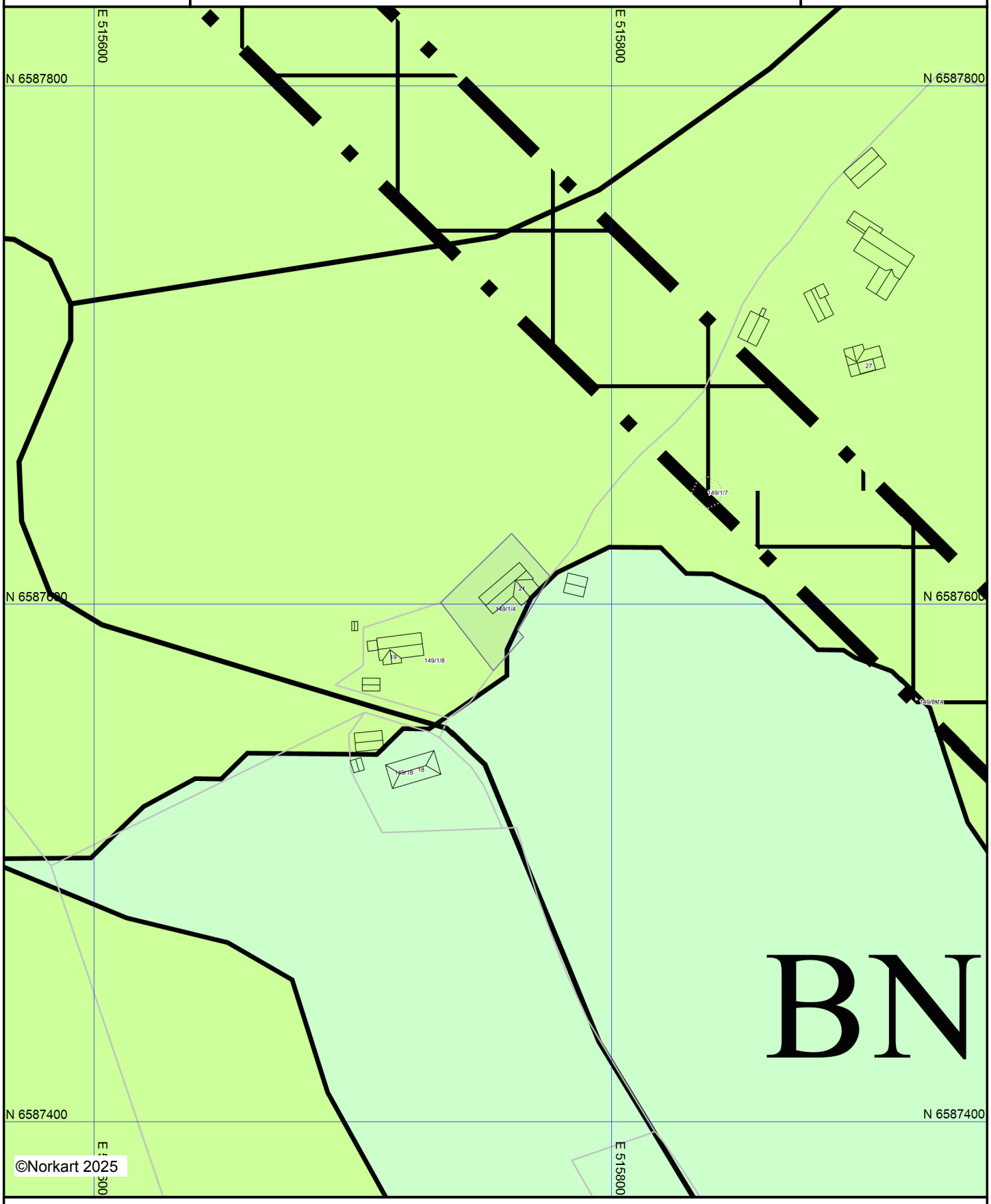
Midt-Telemark kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 149/1/4
Adresse: Prestegardsvegen 21
Utskriftsdato: 15.09.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Båndlegginggrense
- Båndlegging etter andre lover - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse -

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Adkomstveg - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn

Prestegardsvegen 21

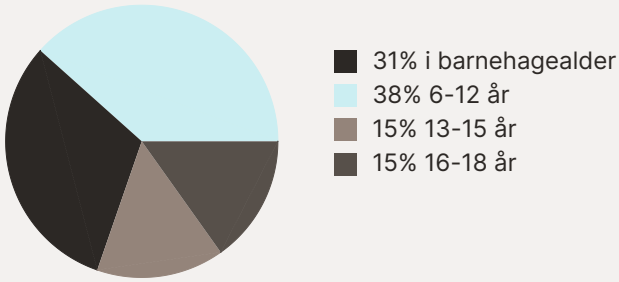
Offentlig transport

Akkerhaugen Reset fv. 553 Linje 185, 323, B323	5 min 4.8 km
Nordagutu stasjon Linje F5, R55	12 min 11.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 27 min

Skoler

Sauar friskole (1-10 kl.) 48 elever, 4 klasser	11 min 1 km
Bø vidaregåande skule 450 elever, 20 klasser	19 min 17.5 km
Notodden videregående skole 515 elever	22 min 22.3 km

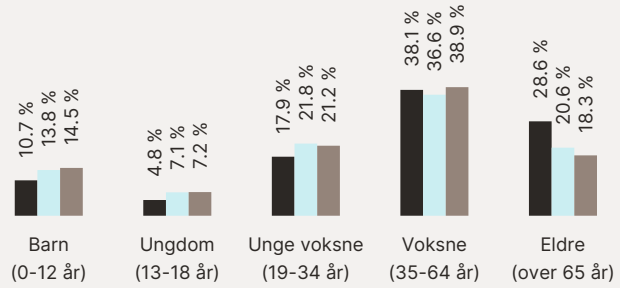
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Sauar	171	111
Kommune: Midt-Telemark	10 539	6 138
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gvarv barnehage (0-5 år) 91 barn	8 min 8.5 km
Nordagutu naturbarnehage (1-5 år) 31 barn	13 min 11.9 km
Hjuksebø naturbarnehage (1-5 år) 12 barn	12 min 13.2 km

Dagligvare

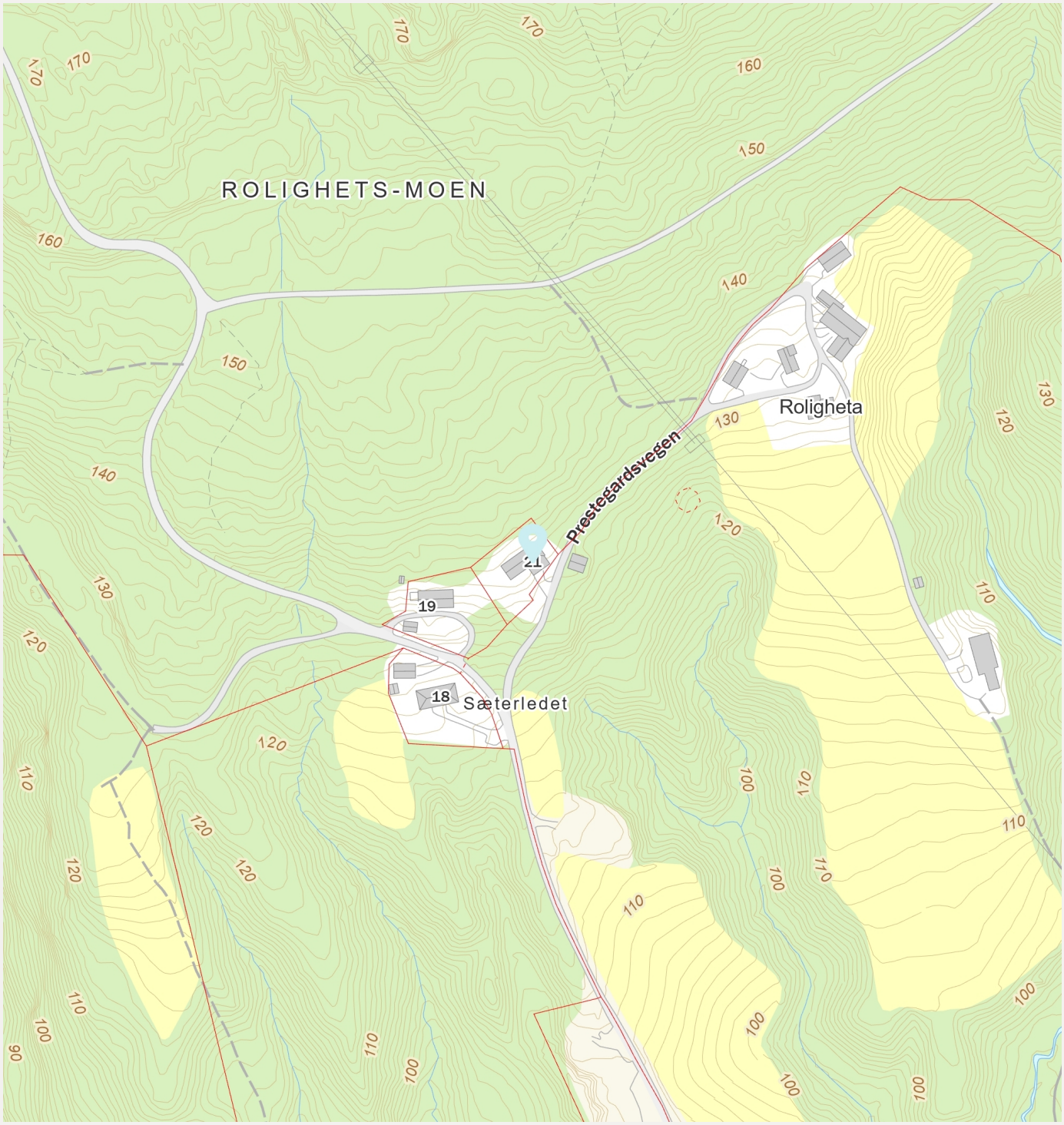
Coop Prix Gvarv Post i butikk, PostNord	9 min 9.2 km
Kiwi Gvarv PostNord	10 min 9.5 km

Sport

Sauar Ballbinge Ballspill	11 min 1 km
Idunsvoll Ballspill, fotball	6 min 5.3 km
Groven Fitness	17 min
Sporty24 Bø	17 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

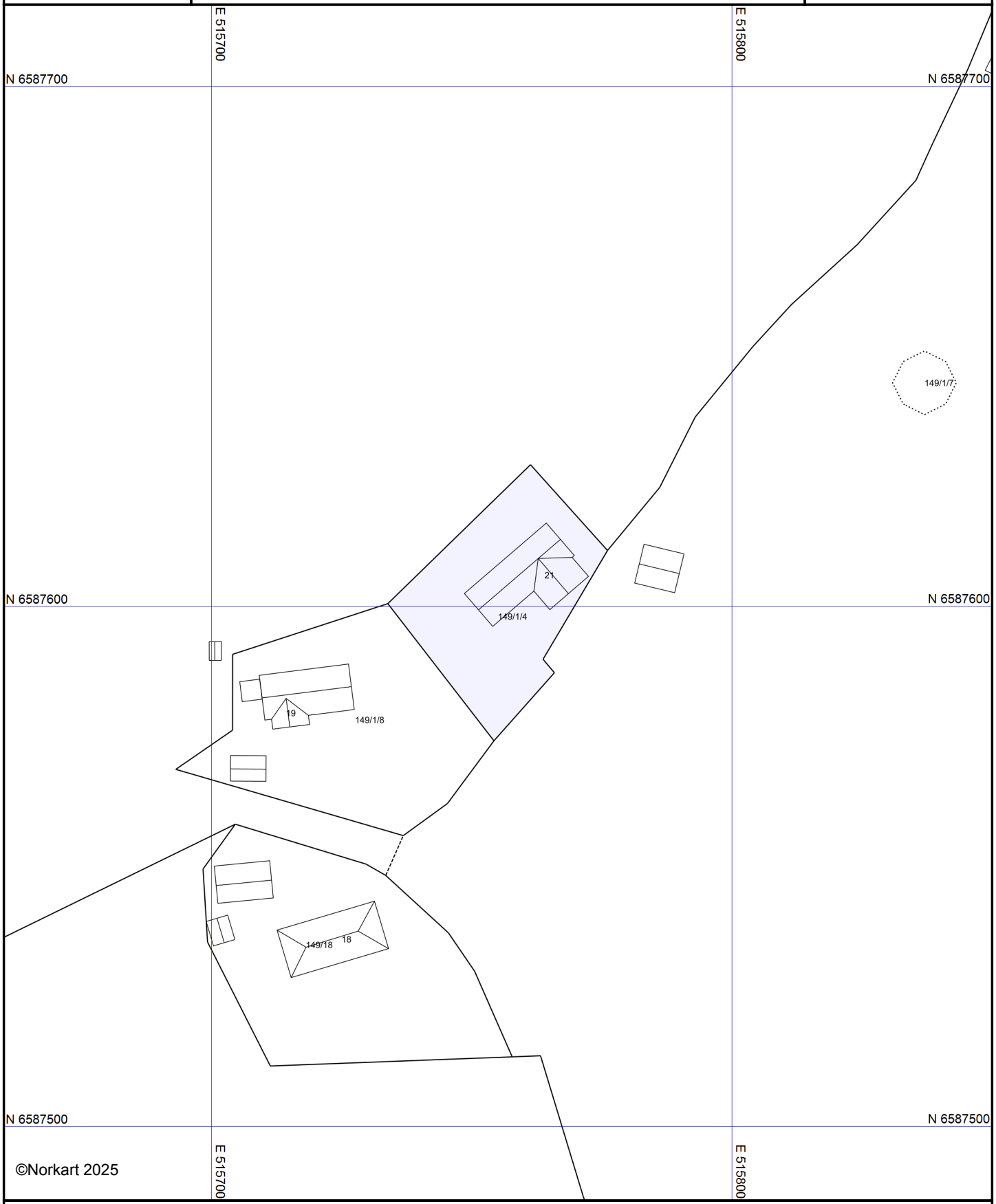
Midt-Telemark kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 149/1/4
Adresse: Prestegardsvegen 21
Utskriftsdato: 15.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

EIENDOMSMEGLEREN DIN TELEMARK
AS
Bøgata 69
3800 Bø i Telemark
Frida Henriksveen

Vår dato: 20.11.2025
Deres dato:
Vår ref.: 25/3193 - 3 / ADRMAR
Deres ref.:
Merk:
Gradering:

Sauherad prestegard - Informasjon om festeforhold ved ukjent ny fester - K00008513

Vi viser til din søknad om overføring av festerett hvor ny fester er ukjent. **Når ny fester blir kjent, må du fylle ut skjemaet «Informasjon om ny fester ved overføring av festerett» på www.ovf.no.** Link til skjemaet finner du her: Overføring av festerett og innhente informasjon | Allstad

Når ny fester er kjent behøver vi i tillegg:

1. Kopi av uskifteattest for gjenlevende ektefelle
2. Stadfestelse av fremtidsfullmakt fra Statsforvalteren
3. Kopi av fremtidsfullmakt

I tillegg må ny fester fylle ut «Egenerklæring om festeformål». Dette skjemaet ligger ved dette følgebrevet og må lastes opp når du sender inn informasjon om ny fester.
Allstad ber om å få opplyst om når overtagelsesdatoen er, slik at tidspunktet for endring av festeavgiften blir riktig. Legg inn dato på vedlagt egenerklæringsskjema.

Overføringen kan behandles elektronisk eller manuelt. Når vi har mottatt skjemaet med informasjon om ny fester, vil videre prosess være avhengig av hvilken behandling du velger:

Alternativ 1: Manuell behandling:

1. Tillegg til festekontrakt sendes via e-post til den som søker om overføring. Kontraktstillegget er en oppdatering av den eksisterende festekontrakten og vil bli arkivert på festekontrakten.
2. Partene signerer og sender inn kontraktstillegget til Allstad per post.
3. Når Allstad har mottatt signert kontraktstillegg fra begge parter og egenerklæring om festeformål fra ny fester, oppdaterer vi kunderegisteret vårt og returnerer et eksemplar som skal følge skjøtet til tinglysing. Kontraktstilleget erstatter da grunneiers signatur i skjøtet.

Alternativ 2: Elektronisk behandling:

1. Kontraktstillegg sendes direkte til tidligere og ny fester via postens signeringsløsning. Vær oppmerksom på at e-post med varsel om signeringsoppdrag kan havne i søppelpost. Det er også mulig å gå direkte inn på **signering.posten.no** for å signere.
2. Når vi har mottatt signert kontraktstillegg fra begge parter og egenerklæring om festeformål fra ny fester, oppdaterer vi kunderegisteret vårt og sender dere erklæring om samtykke til overføring av festerett, som skal følge skjøtet til tinglysing.Det påløper et administrasjonsvederlag på kr 4 600,- for grunneiers arbeid med overføringen. Faktura sendes i egen forsendelse, samtidig som kontraktstillegget/erklæring om samtykke til tinglysing returneres. Rekvirent av søknad om overføring er ansvarlig for at administrasjonsvederlaget betales. Ved forsinket betaling påløper lovens forsinkelsesrenter, purre- og inkassogebyr.

Festeavgiften er KPI-regulert til kr 17 744 ,-.

Festeavgiften er beregnet med utgangspunkt i at ny fester selv skal bo i huset på festetomten. Dersom ny fester ikke selv skal bo i huset er ikke tillegget til festekontrakten gyldig og vi ber om å bli kontaktet for å vurdere saken på nytt. Kontraktstillegget er ugyldig dersom ny fester er en juridisk person.

Informasjon om festetomten

Matrikkel: 4020-149/1/4/0
Kontraktsnr: K00008513

Fester:	Medfester:
Steinar Olav Ingebretsens bo	

1. Nåværende festeavgift før overføring er kr 12 425,-.
2. **Ny festeavgift vil bli kr 17 744,-.**
3. Neste ordinære regulering av festeavgift er 01.01.2034.
4. Regulering av festeavgiften skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser.
5. **Festeavgiften er engangsløftet.**
6. Bortfester sender årlig faktura for festeavgift. Fester er ansvarlig for at bortfester til enhver tid er kjent med riktig fakturaadresse.
7. Det er p.t. ingen utestående krav hos Allstad. For opplysninger om eventuelle utestående inkassokrav, vennligst kontakt Kredinor, tlf: 06900 eller kundeservice@kredinor.no. Årlig festeavgift forfaller normalt 1. april hvert år. **Utsendte faktura med forfall 01.04.2025 gjelder for perioden 01.01.2025 til 31.12.2025.**
8. Skal festeretten overføres, må bortfester samtykke. Bortfester utarbeider eget tillegg til festekontrakt, som erstatter bortfesters signatur i skjøtet.
9. Det påløper for tiden administrasjonsvederlag **kr 4 600**,- for dekning av grunneiers utgifter ved overføring av festeretten.
10. Bortfester har legalpant for utestående festeavgift.
11. Eventuell innløsning av festetomten skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser. Innløsningstidspunktet inntrer i henhold til kontraktens og tomtefestelovens bestemmelser. I tilfeller der fester ikke

har en lov- eller kontraktsfestet rett til innløsning vil det normalt ikke bli gitt tilbud om innløsning. Eventuell innløsning vil skje etter en konkret vurdering og til markedspris.
12. Bruken av vedlagte tillegg til festekontrakt er betinget av at kjøpers bruk er i overensstemmelse med det formål som er lagt til grunn ved utarbeidelse av tillegget.
13. Eventuell forkjøpsrett for bortfester eller andre vil komme frem av festekontrakten.

Vi gjør oppmerksom på at opplysninger gitt i skjemaet eller som kommer frem av festekontrakten kan være uriktige eller upresise. Bortfester tar ikke noe ansvar for at opplysningene er korrekte. Fester har disponert eiendommen, og vil normalt kjenne de faktiske forhold ved eiendommen, rettigheter mv.

Om overføring av festerett på Allstad sine eiendommer

Hvorfor må man søke om overføring?
I alle våre festekontrakter er det avtalt at overdragelse av festerett krever samtykke. Overføring sikrer at Allstad til enhver tid vet hvem som er fester og rettmessig regulering av festeavgiften. Overføring av festerett uten samtykke er derfor ikke gyldig.

Fester har som hovedregel rett til å overføre festeretten, og en nektelse må skje på saklig grunnlag. Eksempelvis godkjenner ikke Allstad formålsendringer der hvor festet går over til bolig- eller fritidsfeste i de tilfeller hvor formålet med festet har vært noe annet.

Les mer i Tomtefesteloven § 17.

Hvilke kostnader vil påløpe for å gjennomføre overføring?
Administrasjonsvederlag for overføring er 4 600 kroner. I tillegg må overføringen tinglyses hos Kartverket. Kartverkets tinglysningsgebyr er for tiden 500 kroner, og dokumentavgiften er på 2,5 % av omsetningsverdien.
Det gjøres oppmerksom på at alle kostnader forbundet med overføringen dekkes av fester.

All ubetalt festeavgift må være innbetalt før Allstad godkjenner overføring.

Hvordan er ny festeavgift beregnet?
I de fleste av Allstad sine kontrakter er det åpnet for å regulere festeavgiften ved overføring av festeretten til andre enn festers bo eller arvinger, normalt vil derfor festeavgiften bli regulert ved overføringen.

I Allstad sine avtaler om regulering ved overføring vil det normalt være avtalt regulering av festeavgiften basert på en normal og rimelig avkastning av tomtens verdi. Tomtens verdi vil si tomtens omsetningsverdi som ubebygget tomt inkludert verdien av offentlig infrastruktur, men med korreksjon for tomtens verdiendring som skyldes festers egne tiltak. Normalt vil festers tiltak være festers opparbeidelse inne på tomten.

I festeforhold der festeavgiften har vært regulert med utgangspunkt i tomtens verdi etter 1. januar 2002, (engangsløftet)begrenser tomtefesteloven muligheten til å regulere i tråd med det som er avtalt mellom partene for bolig- og fritidshus. Så lenge en slik begrensning opprettholdes i lovverket vil regulering skje etter de til enhver gjeldende reglene. For tiden vil

det si at festeavgiften skal reguleres tilsvarende endringen i konsumprisindeksen siden forrige regulering. Dersom huset ikke er festers bolig- eller fritidshus, gjelder kontrakten fullt ut.

Med vennlig hilsen
Allstad

Adrian Martinsen
Kontraktsforvalter
Adrian.Martinsen@allstad.no
48107092

Dette dokumentet er godkjent elektronisk, og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

EGENERKLÆRING
FESTEKONTRAKT - FORMÅL

- Sauherad prestegard – 4020-149/1/4/0
- Kontraktsnummer: K00008513
- Ny hovedfester navn: , fnr.

1. ☐ Jeg/vi bruker bygningen i hovedsak som egen bolig

2. ☐ Jeg/vi bruker bygningen i hovedsak som egen fritidsbolig

3. ☐ Jeg/vi bruker IKKE bygningen i hovedsak som egen bolig/fritidsbolig

a. ☐ Tomten er ubebygd
b. ☐ Bygningen leies ut
c. ☐ Bygningen er ubebodd
d. ☐ Bygningen brukes i næringsvirksomhet
e. ☐ Bygningen brukes delvis til bolig, delvis til næring
f. ☐ Annet

4. Overtakelsesdato ved overføring av festeretten(Gjelder ikke ved innløsning:_____

_____
Fester sin postadresse fylles ut

_____
Sted dato

_____
Festers underskrift

Tilstandsrapport

Enebolig
Prestegardsvegen 21, 3812 AKKERHAUGEN
MIDT-TELEMARK kommune
gnr. 149, bnr. 1, fnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 302 m² BRA-i: 254 m²



Befaringsdato: 22.09.2025 **Rapportdato:** 20.11.2025 **Oppdragsnr.:** 20124-1125 **Referansenummer:** KL2911

Autorisert foretak: Aarnes Eigedom AS **Vår ref:** 2911

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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.

Aarnes Bygg og Takst v/Oddvard Aarnes har i en årrekke arbeidet med taksering av eiendommer i Telemark innenfor følgende fagområder :
- Landbruk
- Næring
- Bolig
- Skjønn

Oddvard Aarnes har mesterbrev innenfor bygg/tømrer området.



Rapportansvarlig

Oddvard Aarnes
Uavhengig Takstingeniør
post@byggogtakst.no
907 84 247

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 byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra 1975, tilbygget i 1984, er fundamentert til fjell av det som kan sees i de 3 krypkjellere som finnes. Fundamentering, ringmurer og grunnmurer ser i det aller vesentlige bra ut med stabile forhold.
Det er imidlertid fuktinnsig til disse krypkjellere med stedvis litt stående vann. Terrenget på oversiden heller forholdsvis mye inn mot bygget, så det er litt utfordring med dreneringen særlig denne side .
Dreneringen er fra respektive byggeår og bør utbedres. I boligdelen av sokkelen bør en fjerne belegg og tepper på gulvene samt kontrollere innvendig utforet panel som er risikokonstruksjon i bygg fra denne tiden.
Samtidig bør over overflater i kjellerdelen vaskes grundig med f.eks. 5% klorinblandet vann, grunnet noe muggsopp.
Kledningen har en god ytre beskyttelse og er i god stand på de minst solutsatte fasader, men på solutsatte sider sees noe slitasje.
Taket er tekket med enkelkrummet betongtakstein fra byggeåret. Den ble vasket grundig i 2024 (all mose fjernet), steinen ser bra ut nå, men en ser jo at den er grovere i overflaten.
Vinduer og dører er fra respektive byggeår og har synlig slitasje utvendig i karmer og belistning.
Nytt og utvidet bad bygget i 2010 med flislagt gulv og våtromsplater på veggene.
Vaskerommet i kjelleren er fra byggeåret og bør fornyes.
De innvendig overflater i 1 etg. er i hovedsak i orden, men med vanlig bruksslitasje.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med enkelkrummet betongtakstein fra byggeåret
Takrenner og nedløp i plast fra byggeåret.
Nytt pipebeslag i 2024.

Veggkonstruksjon er fra h.h.v 1975 og 1984 (tilbygget)
Takkonstruksjon er fra 1975 og tilbygget's fra 1984.
Taket har saltaksform og er bygget av prefabrikkert selvbærende takstoler og plassbyggede overganger.
Takvinkelen er iflg. tegning 19 grader.
Vinduene er med 2 lag isolerglass fra 1984 (tilbygget), og fra 1974 og 1975 på i hovedbygget.
I kjelleren er vinduene i hovedbygget med koblede rammer,
Vinduet i badet er datert 22.11.2007
Eldre ytterdører.
Sokkel etg. : Edeltre dør uten glass, sidefelt med 1 lag glass.
1 etg. : hovedinngangsdør fra byggeåret med 1 lag glass.
Verandadører :
- 1 stk. ut fra soverom (tilbygg).
- 1 stk. ut fra stue i hovedbygget.
Lufteveranda ut fra tilbygget (1984)
Gulvet er tettet med membran type Sarnafil, dette ble utført i 2019 med nye beslag samtidig.
Nytt rekkverk montert i 2019, høyde 90 cm.

Trapp ned fra lufteveranda på tilbygget

INNVENDIG Gå til side

1 etg.
Gulver : lakkerte furugulv , parkett, belegg, teppe, laminat
Vegger : malt panel, natur panel
Himling: natur panel, malt panel, malte plater

Sokkel etg. boligdel
Gulver : fliser, belegg, teppe
Vegger : natur panel
Himling : natur panel

1 etg. Hovedplanet :
Etasjeskillet er i tre.

Sokkeletg. Støpt plate.

Boligen har 2 piper :
Teglsteinspipe i hovedbygget fra 1975 med 2 ildsteder tilsluttet

Lecapipe i tilbygget fra 1984, påsatt tegl fra loftsdel til over tak. 1 ildsted tilsluttet, nytt i 2019

Den indre delen av sokkeletasjen er en kjeller med betonggulv, grunnmuren er med pusset mur
Det er 3 kryprom under boligen, der to av rommene er under bygget fra 1975 og ett rom under tilbygget fra 1984.

Kryprom under 1975 delen :
Det er adkomst fra indre bod mot sørvest. Terrenget er sprengt ut rett på innside av kryprommet, men derfra stiger terrenget på slik at den indre delen av kryprommet har lav høyde.
Fra dette kryprommet er det igjen adkomst til kryprom nr 2 under sørvestre del av 1975 bygget (søndre del).
Det samme gjelder her, sprengt ut rett innenfor adkomsten, deretter stiger terrenget på slik at adkomsten blir vanskelig.

Lakkert furutrapp med sving, åpent mellom trinn.
Lette plane dører fra byggeår

VÅTROM Gå til side

Bad /wc
Nytt og utvidet bad bygget i 2010.

Badet har fliser på gulv med varmekabler, våtromsplater på vegger, malte plater i himlingen.
Veggmontert wc.
Dusjvegger i glass.
Hjørne / boblebadekar montert.
Veggmontert foliert innredning med hel servantplate, speil med lys.
Vegger : våtromsplater
Himling : malte plater

Gulvet er flislagt med ca. 60mm flislagt oppkant på vegg og 17mm ved dørterskel.
Dusjsonen er nedsenket med 14mm fall innvendig.

Sluktype : plast

Beskrivelse av eiendommen

Membran : smøremembran
Vegghengt foliert innredning med hel servantplate.
Veggmontert wc.
Avskjermet dusjsone.
Hjørnebadekar.
El-avtrekksvifte montert i yttervegg med tilluft via luftespalte under dørblad og luftespalte i vindu.
Det ble tatt ut et rundt hull på 73mm i vegg mot dusjsonen for kontroll av fuktforhold direkte mot utsatt område.
Det ble ikke registrert fukt.
Det er montert et blindlokk over hullet, en har nå en enkel løsning for senere å følge med på fuktforholdene i veggen mot dusjsonen.

Vaskerom
Vaskerom med dusjsone og wc nisje
Gulv : vinylbelegg
vegger : malt mur
himling: natur panel

Innredning : enkel servant til vegg
Vaskested : 2 stk vegghengt stålkum med blandebatteri montert på vegg over
Opplegg for vaskemaskin : avløp + el-kontakt montert
Sluk : montert

KJØKKEN Gå til side

Overflater : laminat på gulv, malt plate på vegger og i taket.

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret, men trolig skiftet benkeplate.
Innredningen er med malte, glatte fronter.
Oppvaskbenk med 1,5m stålbenk med stor utslagsvask.
Oppvaskmaskin plassert under benkeplate.
Komfyr noe høyere en benkeplaten. Ventilator over komfyr
Det er flislagt mellom benkeplate og overskap.
Kjøkkenventilator med kullfilter

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom 1 etg.
Rommet har belegg på gulvet, malt plate på vegger og i himlingen.
Gulvmontert wc : denne er fornyet.
Enkel servant til vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør
Det meste av installasjonen er med kobberrør
Avløpsrørene er i plast der noe er fra byggeåret 1975, og andre har blitt fornyet trolig i forbindelse med nytt bad i 2010.
Avløpsrørene har fått TG 2 grunnet alder, gjelder de fra 1975.
Naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg, luftespalte i flere vinduer.
Mitsubishi varmepumpe luft til luft montert.
Iflg Magnus Ingebretsen ble varmepumpen installert i 2019. Det har vært utført jevnlig service, senest i 2023.
200 l varmtvannsbereder, OZO, står plassert i vaskerom kjeller
Alder : blandet alder, dvs. fra 1975, 1984 og nyere ifbm oppgraderinger, badet fra 2010
Sikringer : automatsikringer, de fleste 10A, noen 16A.
Anlegg : åpent anlegg
Overbelastningsvern : 63 A
Overspenningsvern : montert

Sikringsskapet står plassert i vindfang 1 etg.

Flere av røykvarslere var demontert fra taket.
Det ble sett en brannslukker

TOMTEFORHOLD Gå til side

Fjellgrunn sees fra kryprommene som er i sørvestre og nordøstre område.
Mye av ringmur og grunnmur står på fjell, noe som vanskeliggjør det å benytte dreneringsrør som da får begrenset effekt.
De sees bruk av knotteplast men med terreng over og uten bruk av klemlist.
Iflg. Magnus Ingebretsen så er det utført en utbedring av dreneringsrør ved at det ble byttet ut ca. 2 m rør ved hjørne tilbygg på sørøstre side.
Grunnmuren er ført opp i lettklinkerblokker som er pusset av det som sees utvendig.
Fundamenter sees som støpt såle i krypkjelleromrader, der er ringmur/grunnmur satt opp i betongblokker, ventilerte blokker.
Grunnmurer og fundamentering ser stabilt ut uten skjevheter eller sprekker av noen betydning.

Terrengmur bygget av tørrstablede betongblokker. Muren er litt over 4m lang og 1,20m på det høyeste og trapper ned til 0 over terreng.
Muren ser stabil og fin ut, men mangler rekkverk eller annen avskjerming.
Boligen ligger i et sørlig skrånende terreng, med forholdsvis mye fall inn mot bygningen på nordvestre side.

Vann og avløpsrør er fra byggeåret 1975

Vann er tilkoblet offentlig nett.
Vannledninger i plast

Avløpet er tilkoblet privat septiktank
Avløpsrør i plast.
Septiktank i betong

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

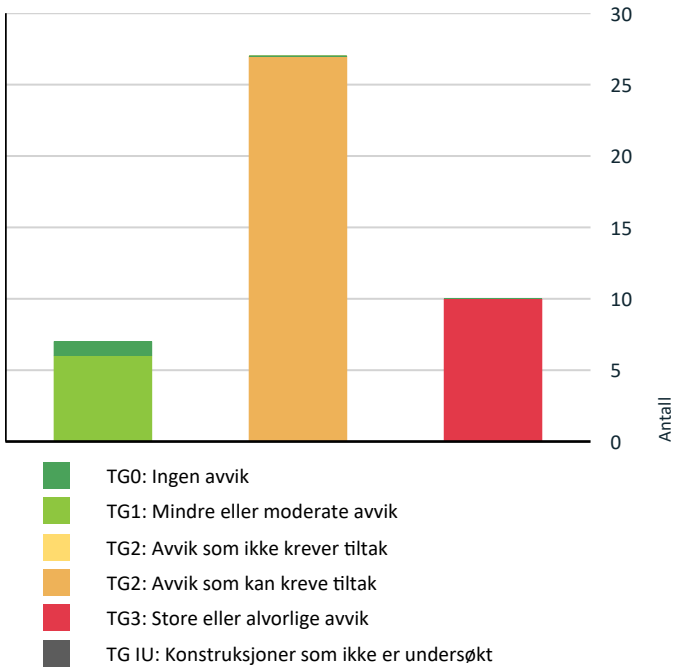
Det er mottatt tegninger på tilbygget (1984) som stemmer med dagens inndeling og bruk. Det foreligger også tegninger på bygget fra opprinnelig byggeår 1975.
Det foreligger imidlertid ikke tegninger på som viser bygget i sin helhet slik det er idag. Badet er utvidet ved å innlemme naborommet som var et soverom

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

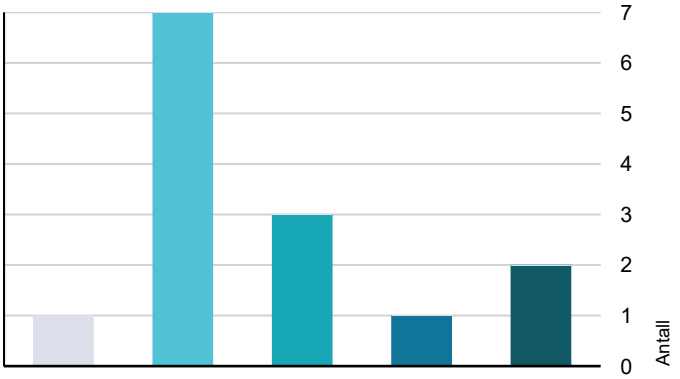
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

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.

Selger plikter å lese gjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om åpenbare feil oppdages, det gjelder også om eiendomsmegler benyttes.
Før rapporten endelig tas i bruk er det viktig at eventuelle forhold som er uteglemt blir gjort kjent for undertegnede om det vurderes å kunne ha betydning for kjøper.

Kjøper må lese rapporten grundig

Fuktsøk og målinger er utført med Protimeter MMS 2

Det tas forbehold om skrivefeil som en ut fra sammenheng skjønner må være feil.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng - boligdelen	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller under 1984 tilbygget	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Utvendig > Veranda ut fra stue i hovedbygget — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper 2 — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Krypkjeller — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Tomteforhold > Septiktank — Gå til side
- Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken med spiseplass > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken med spiseplass > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > 1 Etasje > Bad /wc > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1 Etasje > Bad /wc > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1975

Kommentar
Hovedbygning 1975, tilbygget i 1984

Standard
Normal standard for tiden

Vedlikehold
Hovedsakelig bra

Tilbygg / modernisering

1984	Tilbygg	Nytt inngangsparti til U-etg./kjeller med trapperom og soverom I 1 etg. trapperom, stue og soverom

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med enkelkrummet betongtakstein fra byggeåret

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Taksteinen ble grundig vasket ren for mose i 2024, så det er ingen spesielle tiltak å iverksette på en stund, annet enn normalt ettersyn etter vinter og ekstremvær.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast fra byggeåret.
De fleste nedløpene er ikke tilkoblet avløp.
Nytt pipebeslag i 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Takrenner har punktvise lekkasjer.

Noen av avløpsrørene til takvannet er tette, derfor er ikke nedløpsrør tilkoblet avløpsrøret (informasjon fra Magnus Ingebretsen).
Det sees en del avflassing på beslag grunnet alder og slitasje.
Gamle luftehatter sees på taket.

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

En bør få spylt opp avløpsrørene slik at takvannet kan ledes ned/tilkobles igjen.
Utskiftning av takrenner og nedløp bør en vurdere å fornye om ikke for lenge, men det er ofte naturlig å ta dette samtidig med fornyelse av taktekkingen.
En bør også regne med å fornye luftehatter på taket (2 stk.)



mottaksrør er tett



Eldre luftehatter 2 stk.



Gamle luftehatter med rust

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon er fra h.h.v 1975 og 1984 (tilbygget)

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledning er i det vesentlig god og står godt samt med en god ytre beskyttelse, ref. nordøstre og nordvestre side.
På sørvestre side sees noe mer kuvet og slitt kledning, noe som også sees ved sørøstre side, men i litt svakere grad.
Ved tilbygget sørøstre hjørne sees litt råte i enden på enkelte få bord.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, men følg med i området som nevnt over for å skifte ut de enkelte bord om har råte i nedre kant om utviklingen eskalerer.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er fra 1975 og tilbygget's fra 1984.
Taket har saltaksform og er bygget av prefabrikkert selvbærende takstoler og plassbyggede overganger.
Takvinkelen er iflg. tegning 19 grader.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Fuktskjolder på takdetaljer rundt pipe og gjennomføringer sees forholdsvis ofte grunnet utettheter ved ved takhatter og pipebeslag.
Det sees også ved pipen på nordvestre takflate (se bilde under).
Ekstremvær som vi oftere blir utsatt for setter store krav til tettingsdetaljer rundt gjennomføringer i takflaten.
Befaringen viste også svertesopp i områder, som en ofte ser, nær takfoten, men det ble også registrert lenger opp på takflaten og skyldes trolig for mye fuktpåvirkning fra taktekking på utsiden før mosen ble fjernet i 2024.
Det ble også sett fuktskjolder i pappen som dekker isolasjonen i et lite område, fuktskjoldene var ikke aktive, men tørre ved befaringen.
Det anbefales å rydde noe /legge ordentlig på plass isolasjonen enkelte steder.
Muselort sees på loftet

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Den heldekkende pipehatten ved nordvestre takflate ser bra ut nå (fornyet siden byggeår), så fuktskjoldene har nok i hovedsak oppstått før ny pipehatt (2024) ble montert.
Rydde/legge på plass isolasjon enkelte steder på loftet, sjekke over spotkasser slik at de er ordentlig isolert.
Sett opp musefelle på loftet for å se om det fortsatt er mus på loftet.


Fuktskjolder ved pipe nordvestre takflate


Svertesopp grunnet fuktpåvirkning


Rydde i isolasjon, isolere bedre rundt spotkasse


Mangler litt isolasjon ved pipe

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Vinduene er med 2 lag isolerglass fra 1984 (tilbygget), og fra 1974 og 1975 på i hovedbygget.
I kjelleren er vinduene i hovedbygget med koblede rammer,
Vinduet i badet er datert 22.11.2007 og gis TG 1

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Sidebelistningen er ført helt ned på vannbrettbeslaget
Det er behov for utvendig vedlikehold av vinduene.
Vinduenes alder hhv 50 år og 41 år (tilbygget) med den tids krav til U-verdi som var i området 2,5

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er mulig med en Fein sag og få til en åpning mellom beslag og belistning som bør være 6-7 mm.
Fremtidig skifte av vinduer vil medføre redusert oppvarmingsbehov grunnet atskillig bedre U-verdi på dagens vinduer med U-verdi 0,8-1.0.



Belistning ført helt ned på beslag med fare for oppsug av vann

TG 2 Dører

Eldre ytterdører.
Sokkel etg. : Edeltre dør uten glass, sidefelt med 1 lag glass.
1 etg. : hovedinngangsdør fra byggeåret med 1 lag glass.
Verandadører :
- 1 stk. ut fra soverom (tilbygg).
- 1 stk. ut fra stue i hovedbygget.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Verandadøren ut fra soverom i 1 etg (tilbygget) er dårlig, med svært slitt utvendig panel og bør skiftes ut, TG 3 på denne.
De gamle ytterdørene har ikke pakninger i anslaget og vil således ikke tette ordentlig

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det anbefales å skifte ut verandadøren i soverom 1 etg.
Montere pakninger i anslaget på de 2 hovedinngangsdører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Svært slitt panel utvendig på verandadør til sov 1 etg.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Lufteveranda ut fra tilbygget (1984)
Gulvet er tettet med membran type Sarnafil, dette ble utført i 2019 med nye beslag samtidig.
Nytt rekkverk montert i 2019, høyde 90 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm.
Det var litt malingsavflassing på topprekken.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Pusse og male/beise topprekken



TG 2 Veranda ut fra stue i hovedbygget

Verandaen ble bygget rundt 2010-11 og er fundamenter med betongblokker til grunnen

Årstall: 2010 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:

Rekkverkshøyden ble målt til 80 cm. Dagens krav er min. 100cm.
Rekkverket har løsnet litt fra veggen, samt åpnet seg litt i hjørnet, det var også litt råte her

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Kravet til rekkverkshøyde i 2010 var 100cm
Rekkverket må festes til vegg da det har løsnet litt.
I rekkverkshjørnet er det noe råte i konstruksjonen som må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000





noe råte her, forbinde hjørnet ordentlig



feste rekkverket bedre mot vegg

TG 3 Utvendige trapper

Trapp ned fra lufteveranda på tilbygget

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er avvik:

Trappen er svært bratt og med korte inntrinn, noe som gjør den farlig å gå i, da særlig når du skal ned trappen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å bygge ny trapp med slakere vinkel.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



svært bratt trapp

TG 2 Utvendige trapper 2

Hovedinngang nordvestre side.
Stein/skifer belagt trappeadkomst

Liten trapp for adkomst til veranda hovedbygg

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er avvik:

Trappeadkomst nordvestre side ; nedre trinn mosebelagt.

Trapp til veranda : noe skjev.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vaske vekk mose på trappen til hovedinngang nordvestre side.

Rette litt på trappen til verandaen.



Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

1 etg.
Gulver : lakkerte furugulv , parkett, belegg, teppe, laminat
Vegger : malt panel, natur panel
Himling: natur panel, malt panel, malte plater

Sokkel etg. boligdel
Gulver : fliser, belegg, teppe
Vegger : natur panel
Himling : natur panel

Våtrom og kjøkken sine overflater blir beskrevet i egne bolker.
Kjellerdelen beskrives i "rom under terreng".

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

I sokkeletg. i gangrommet sees nedre del av 2 panelbord skåret over samt litt svertesopp og fuktskjolde. Iflg. Magnus Ingebretsen ble panelet skåret over grunnet sjekk / rep av en underliggende skade, men han visste ikke nøyaktig hva skaden hadde vært.

Malingsavflassing, løsning i gjæringen i taklisenten rundt pipen. Årsaken er nok fukt fra tidligere utett takhatt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Panelveggen dette gjelder er utforet fra en lecamur. Det anbefales å åpne veggen opp for å sjekke ytterligere, da det ble registrert fukt ifbm hulltaking.
Det er huket av for under kr. 10.000,- som er for kontroll av underliggende konstruksjon.

Ta ned listene for pussing/remaling, evt. montere nye ferdigmalte lister.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fukt i konstruksjon 22,6% trefukt



Malingsavflassing oppløsing i gjæring list

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

1 etg. Hovedplanet :
Etasjeskillet er i tre.

Sokkeletg. Støpt plate.

Det kontrolleres min 2 rom i hver etasje.

TG 2 Radon

Bygget er ført opp før det ble krav til å legge radonsperre i grunnen
Bygget ligger i et område med moderat til lav aktsomhetgrad iflg. kart over radon i Norge

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er 4 klasser - soneinndeling med tanke på aktsomhetsgrad :

- Særlig høy
- høyd
- Moderat til lav
- Usikker

Dette bygget ligger i sone : moderat til lav aktsomhetgrad.

Aktsomhetsgraden er hentet fra NGU (Norges geologiske undersøkelse) sin kartoversikt over Radon forekomster i Norge.

Det anbefales å foreta en radon måling.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å få utført en radonmåling
Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har 2 piper :

Teglsteinspipe i hovedbygget fra 1975 med 2 ildsteder tilsluttet

Lecapipe i tilbygget fra 1984, påsatt tegl fra loftsdel til over tak. 1 ildsted tilsluttet, nytt i 2019

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Pipevanger er ikke synlige.

Pipe og ildsted i tilbygget fra 1984:
- Ildsted i sokkeletg.
- står for nært pipa, kun 5 cm. , krav er min. 10 cm
- trepanel på siden står for nært feieluke, krav min 30 cm avstand
- lecapipen er tildekket med solid tapet på 2 sider, de 2 andre sidene er kledd inn

Pipe og ildsted tilknyttet 1975 bygget:
- teglsteinspipe : alle 4 sider skal være synlig, kan kun tapetseres med tynn papirtapet, den ene siden er tildekket
- Ildsted Jøtul vedovn står for nært pipen i bakkant, kun ca. 5-6 cm. krav er min 10 cm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pipe og ildsted tilbygg 1984.
- ildstedet må flyttes til min. 10 cm fra pipe
- tykk tapet kan skiftes ut med tynn papirtapet
- trepanelet kan f.eks. tildekkes med gipsplate på min 13mm

Pipe og ildsted tilknyttet 1975 bygget:
- teglsteinspipe kan tildekkes med tynn papirtapet i wc rommet
- ildsted Jøtul vedovn må justeres slik at avstanden blir min 10 cm

Kostnadsestimat: Under 10 000


leca pipe 1984 med teglstein fra loft til over tak


Ildsted står for nær pipe, kun 5 cm, krav min. 10 cm


Sotluke i sokkeletg., brennbart materiale for nær sotluken.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Den indre delen av sokkeletasjen er en kjeller med betonggulv, grunnmuren er med pusset mur

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Årsaken til fukten er kapillært oppsug av fukt fra grunnen som over tid trekker gjennom (kapillært) betongblokker og gulvstøpen. Årsaken er at bygget er fra 1975 og har dermed ikke de samme kapillærbrytende lag slik det utføres i dag.

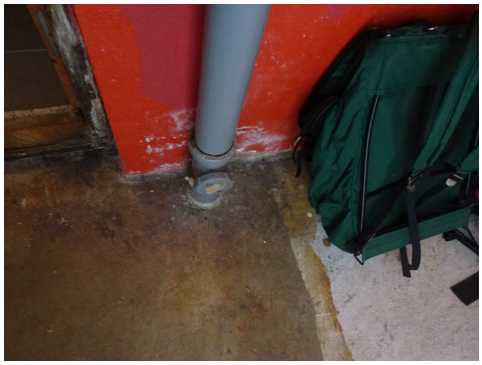
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å rengjøre muroverflatene med klorinblandet vann (5%).

Tilstandsrapport



Overflater viser saltutslag og mørkere soppfelter



svertesopp og saltutslag

TG 3 Rom Under Terreng - boligdelen

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I boligdelen er det et soverom der den ene ytterveggen delvis er under terrenget mot nordøst. Det ble her foretatt hulltaking uten å finne fukt.
I trapperommet ble det tatt hull og her ble det registrert 22 % trefukt ved innstikk.
Et kontor har oppforet tregulv.

Årstall: 1984

Vurdering av avvik:

• Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Sterk muggsopplukt grunnet konstruksjoner og bruk av overflatematerialer.

Trapperommet : det ble her målt 22,6% trefukt, som trolig skyldes kapillært opptrekk av fukt til trevirket.
Soverom :
- her er det brukt belegg på gulvet, noe som ikke anbefales grunnet akkumulering av fukt under belegg, det ble registrert noe høyt nivå ved fuktsøk
- hulltaking foretatt uten negativt utslag.
Kontor : teppe på gulvet, heller ikke å anbefale, grunnet tett struktur

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Det anbefales å åpne opp konstruksjoner for å sjekke, samtidig fjerne belegg og teppe på gulvene.
Overflater må vaskes rene med 5% klorinblandet vann.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Noe høyt resultat ved fuktsøk i soverom



Fuktsøk høyt nivå



22,6 % trefukt registrert i utforet vegg

TG 2 Krypkjeller

Det er 3 kryprom under boligen, der to av rommene er under bygget fra 1975 og ett rom under tilbygget fra 1984.

Kryprom under 1975 delen :
Det er adkomst fra indre bod mot sørvest. Terrenget er sprengt ut rett på innside av kryprommet, men derfra stiger terrenget på slik at den indre delen av kryprommet har lav høyde.
Fra dette kryprommet er det igjen adkomst til kryprom nr 2 under sørvestre del av 1975 bygget (søndre del).
Det samme gjelder her, sprengt ut rett innenfor adkomsten, deretter stiger terrenget på slik at adkomsten blir vanskelig.

Befaringen og vurderinger er gjort fra der det er sprengt ut. Herfra ble det lyst med kraftig lommelykt inn i de lave områdene av kryprommene.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det ble registrert noe rester av organisk materialer som alltid bør fjernes grunnet vekstforhold for sopp.
Fuktmåling ble utført 2 ganger, men dessverre var bildene ikke av en kvalitet som gjorde det mulig å avlese resultatet. Imidlertid ser en at det er i grønn sone som betyr ikke alvorlig høyt nivå.

Den mest sårbare sonen finnes i det første kryprommet og ved hjørnet mot nordre side. En ser her at det henger konkonger (edderkoppreir) som er et tegn på fuktig område.
Ut fra det som var synlig på avstand ser en at området er noe mørkere grunnet svertesopp, men trolig er det ikke råte i trevirket her.
Årsaken til at dette området er noe ekstra fuktig skyldes i det vesentlig fuktpåvirkning fra terrenget på utsiden som ligger oppunder kledning og tetter delvis igjen for lufteventilen i dette området.
Ved mye overvann fra oversiden vil nok vannet kunne trenge direkte inn gjennom lufteventilen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justere terrenget på utsiden slik at lufteventilen blir fri for terrenget og hindrer at vann kan strømme direkte inn i ventilen.
Fjerne organisk materiale fra kryprommene, samt tildekke grunnen så godt som mulig med solid plast 0,20. Når en utfører denne jobben må en sjekke området som beskrevet over mtp evt. råte.


adkomst luken til første kryprommet


Bildet fra indre hjørne i første kryprom nordre hjørnet.


Fuktmåling, kun viser grønn sone.


div rester av organisk materiale / trevirke

TG 3 Krypkjeller under 1984 tilbygget

Kryprommet er under nordøstre del og er med kupert fjellgrunn, lecamur plassert på betongsåle og med god romhøyde.
Bjelkelaget mot 1 etg. er bordet mot kryprommet.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
• Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.

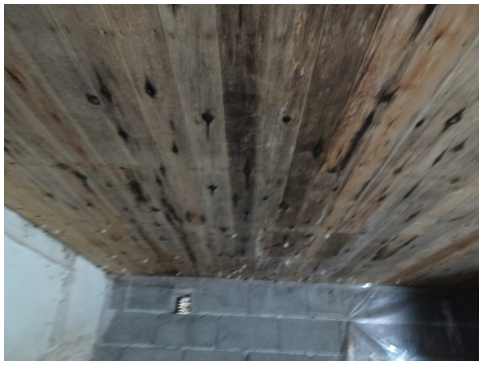
Det er svært mye svertesopp, og noe høy trefukt ble målt i taket, dette grunnet stående vann i kryprommet over tid.
Fjerne alt av organisk materialer.
Det mangler fuktsperre mot grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsperre på bakken bør etableres.
• Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.

Terrenget på utsiden har forholdsvis mye fall inn mot grunnmuren, en bør her forsøke å justere terrenget slik at den del av vannet som kommer sigende mot denne siden ledes vekk fra området.
Fjerne jordaktig masse og organisk materiale for så å legge på singel de steder der vannet har lett for å samle seg. Det blir da lettere å tildekke med plast, 0,20mm
Etter å ha utført dette bør en vurdere å legge nye himlingsbord.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Mye svertesopp på trebordene



Noe høy trefukt 20,7%



stående vann i områder



TG 2 Innvendige trapper

Lakkert furutrapp med sving, åpent mellom trinn.

Årstall: 1984

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 2 Innvendige dører

Lette plane dører fra byggeår

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det ble registrert et 15mm dia hull i en dør i 1 etg.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD /WC

Generell

Nytt og utvidet bad bygget i 2010.

Badet har fliser på gulv med varmekabler, våtromsplater på vegger, malte plater i himlingen.
Veggmontert wc.
Dusjvegger i glass.
Hjørne / boblebadekar montert.
Veggmontert foliert innredning med hel servantplate, speil med lys.

Årstall: 2010 **Kilde:** Kontaktperson

Tilstandsrapport





1 ETASJE > BAD /WC

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Vegger : våtromsplater
Himling : malte plater

Årstall: 2010

1 ETASJE > BAD /WC

TG 2 **Overflater Gulv**

Fallforholdene vurderes etter TEK 17

Gulvet er flislagt med ca. 60mm flislagt oppkant på vegg og 17mm ved dørterskel.
Dusjsonen er nedsenket med 14mm fall innvendig. Min krav er 1:100.
Dusjsonen er på dette badet 1m så kravet vil være min 10mm. Krav oppfylt.

TEK 17
Det er 2 benevnelser som vurderes med hensyn til fallforholdene :
1. bruksvann i dusjsonen
2. lekkasjevann generelt for resten av rommet.

Årstall: 2010 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Fallforhold : det er fra plant til svakt fall i ca. 1/2 gulvet fra der en tråkker inn i rommet og til ca. midt i rommet. Fra der er det fall mot sluk.

Bom i fliser : det er bom i fliser i dusjsonen, og noe på utsiden også langs vegg,

Riss/sprekker i fuger sees i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Fuger bør skiftes ut.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



dusjsone, sprekk/riss i fuger

1 ETASJE > BAD /WC

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluktype : plast
Sluket var så tilsmusset at det ikke var mulig å se detaljer.

Membran : helsveiset banemembran

Årstall: 2010 **Kilde:** Kontaktperson



1 ETASJE > BAD /WC

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Tilstandsrapport

Vegghengt foliert innredning med hel servantplate.
Veggmontert wc.
Avskjermet dusjsone.
Hjørnebadekar.

Årstall: 2010 **Kilde:** Kontaktperson

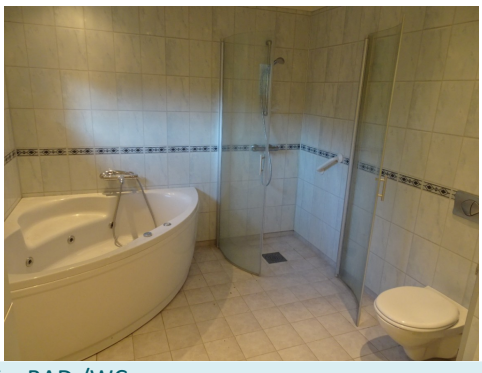
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist skader på innredning.

Det ble registrert en svak svelling i en skuff
El bryter til hjørnebadekaret er tapet over, dvs tegn på at den ikke skal brukes.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Kjenner ikke tilstanden på hjørnebadekarets funksjoner (boblebadekar ?). El-bryter var tapet over for at den ikke skulle brukes, det må sjekkes årsak til dette, samt finne ut av tilstanden til hjørnebadekarets funksjoner.





1 ETASJE > BAD /WC

TG 1 Ventilasjon

El-avtrekksvifte montert i yttervegg med tilluft via luftespalte under dørblad og luftespalte i vindu.

Årstall: 2010

1 ETASJE > BAD /WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt ut et rundt hull på 73mm i vegg mot dusjsonen for kontroll av fuktforhold direkte mot utsatt område.
Det ble ikke registrert fukt.
Det er montert et blindlokk over hullet, en har nå en enkel løsning for senere å følge med på fuktforholdene i veggen mot dusjsonen.



hulltaking i vegg mot bad

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med dusjsone og wc nisje
Gulv : vinylbelegg
vegger : malt mur
himling: natur panel

Innredning : enkel servant til vegg
Vaskested : 2 stk vegghengt stålkum med blandebatteri montert på vegg over
Opplegg for vaskemaskin : avløp + el-kontakt montert
Sluk : montert

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

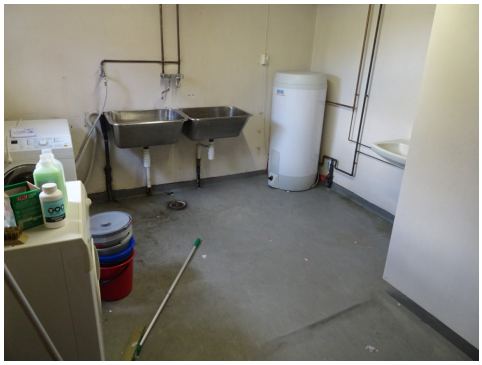
Vaskerommet er fra byggeåret og har behov for oppgradering. Det er belegg på gulvet som ikke anbefales på betonggulv fra 70 tallet.
Fukten som kapillært trekkes opp i betonggulvet slipper ikke ut gjennom belegget og vil slik sett over tid medføre soppdannelse under belegget.

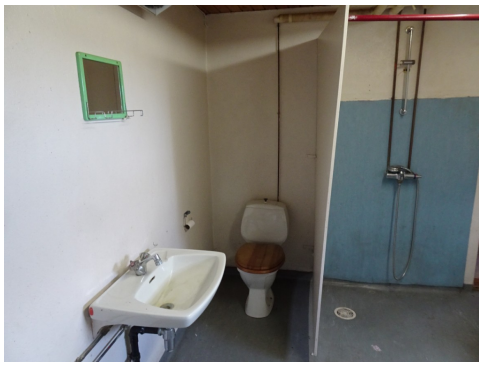
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved renovering av rommet anbefales det å legge fliser som ikke holder på fukten slik et belegg gjør.
Rommet har en god størrelse som muliggjør mer innredning og funksjonell utnyttelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport







KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke mulig eller nødvendig da alle veggene er i mur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er fuktvandring i konstruksjoner, gulv og vegger som skyldes konstruksjonsmåter fra 1975, dvs. det var ikke det fokuset på kapillærbrytende lag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved renovering vær særskilt oppmerksom på valg av overflateprodukter til gulv og vegg. Fliser anbefales på gulvet. Diffusjonsåpen maling på vegger vil også være viktig om man ønsker å bruke maling.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TG 2 Overflater og innredning

Overflater : laminat på gulv, malt plate på vegger og i taket.

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret, men trolig skiftet benkeplate.
Innredningen er med malte, glatte fronter.
Oppvaskbenk med 1,5m stålbenk med stor utslagsvask.
Oppvaskmaskin plassert under benkeplate.
Komfyr noe høyere en benkeplaten. Ventilator over komfyr
Det er flislagt mellom benkeplate og overskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Skufferekken under oppvaskbenken er særlig slitt.
Generell slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak da kjøkkenet kan tas i bruk som det er. Innredningen er av eldre dato og normalt vil den bli ønsket skiftet ut med ny innredning av nye eiere.







Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
• Det er avvik:

Lampen er løs.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sjekk lampe, montere ny.



SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Rommet har belegg på gulvet, malt plate på vegger og i himlingen.
Gulvmontert wc : denne er fornyet.
Enkel servant til vegg.
Fuktsøk utført uten negativt resultat.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det meste av installasjonen er med kobberrør fra 1975, men også rør i rør ifbm oppgradering av badet i 2010.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Halvparten av forventet brukstid er passert når det gjelder kobberrørene.

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



kobberrør og rør i rør

Tilstandsrapport



kobberrør med plastkapsling sees med noe irring



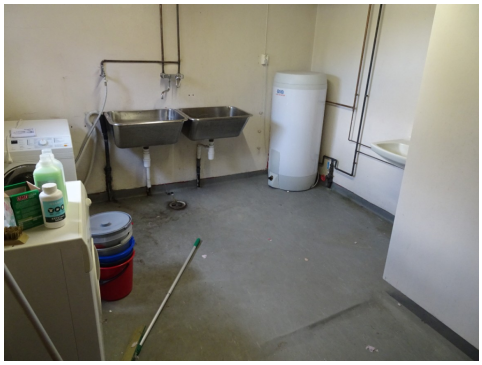
Nyere avløpsrør antatt fra 2010



rør i rør med fordelerstokk i bodrom



Blandet alder sees her, fra 1975 og 2010



kobberrør sees i vaskerommet

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrørene er i plast der noe er fra byggeåret 1975, og andre har blitt fornyet trolig i forbindelse med nytt bad i 2010.
Avløpsrørene har fått TG 2 grunnet alder, gjelder de fra 1975.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg, luftespalte i flere vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Kontoret i sokkeletasjen er ikke ventilert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ventilasjon av kontoret bør etableres.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Mitsubishi varmepumpe luft til luft montert.
Iflg Magnus Ingebretsen ble varmepumpen installert i 2019. Det har vært utført jevnlig service, senest i 2023.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Varmepumpe utedel

TG 1 Varmtvannstank

200 l varmtvannsbereder, OZO, står plassert i vaskerom kjeller



200 ltr står i vaskerommet i kjeller

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Alder : blandet alder, dvs. fra 1975, 1984 og nyere ifbm oppgraderinger, badet fra 2010
Sikringer : automatsikringer, de fleste 10A, noen 16A.
Anlegg : åpent anlegg
Overbelastningsvern : 63 A
Overspenningsvern : montert
Sikringsskapet står plassert i vindfang 1 etg.

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.
   1975 El anlegg installert i 1975 og utvidet ved tilbygget i 1984
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er foretatt tilleggsarbeider etter 1.1.1999
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?
   Ukjent
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 varmtvannsbereder, jamfør 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?
    Ja Anlegget ser ut til å være installert av fagfolk, men grunnet manglende dokumentasjon som samsvarserklæringer samt at dette er et dødsbo anbefales det den kontroll av anlegget av el faglig personell

Generell kommentar

Det anbefales å ha en kontroll av anlegget utført av fagfolk.
Kostnadsestimatet gjelder selve kontrollen

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap i vindfang 1 etg. automatsikringer

TG 3 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 forenklede 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.

Flere av røykvarslere var demontert fra taket.
Det ble sett en brannslukker

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Det stod et 6 kg pulverapparat i trapperommet, alder var 21 år

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja over 10 år gammelt

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Det ble kun registrert 1 fungerende røykvarsler i boligen, den stod i vaskerom i kjelleren.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent Flere var demontert / fjernet

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fjellgrunn sees fra kryprommene som er i sørvestre og nordøstre område.



Fjellgrunn sett fra sørvestre kryprom



Fjellgrunn sett fra nordøstre kryprom

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Mye av ringmur og grunnmur står på fjell, noe som vanskeliggjør det å benytte dreneringsrør som da får begrenset effekt.
De sees bruk av knotteplast men med terreng over og uten bruk av klemlist.
Iflg. Magnus Ingebretsen så er det utført en utbedring av dreneringsrør ved at det ble byttet ut ca. 2 m rør ved hjørne tilbygg på sørøstre side.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Knotteplasten er mange steder under terrenget og mangler klemlist.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Det bør gjøres lokale tiltak.
• Andre tiltak:
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Lokal utbedring må utføres.

Langs nordvestre side skrår terrenget forholdsvis kraftig ned mot langveggen. Et tiltak som anbefales er å forsøke en terrengjustering som innebærer en avskjæring for å redusere fukttilsiget mot bygget.
Det bør også graves ned langs muren for å sjekke tilstanden på drenering og fuktsikring av muren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Knottplast mangler klemlist og forsvinner under tettenget



mangler klemlist i området



mangler klemlist



Om trappen fjernes (ifbm ny trapp) må en sjekke ytterligere fuktsikring av mur

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er ført opp i lettklinkerblokker som er pusset av det som sees utvendig.
Fundamenter sees som støpt såle i krypkjelleromrader, der er ringmur/grunnmur satt opp i betongblokker, ventilerte blokker.
Grunnmurer og fundamentering ser stabilt ut uten skjevheter eller sprekker av noen betydning.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det sees kun enkelte svake riss/sprekkdannelse og litt pussavskaling, men begrenset omfang.

Det er ikke nødvendig med tiltak, da det aller meste av synlig grunnmur er uten riss eller sprekkdannelse.



Støpt såle mot fjellet, grunnmur i leca, dette er i nordøstre side (tilbygg 1984)



Betongsåle mot fjellgrunn, ventilerte betongblokker benyttet som grunnmur / ringmur. Dette er i sørvestre side (1975)

TG 3 Forstøtningsmurer

Terrengmur bygget av tørrstablede betongblokker. Muren er litt over 4m lang og 1,20m på det høyeste og trapper ned til 0 over terreng. Muren ser stabil og fin ut, men mangler rekkverk eller annen avskjerming.

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det mangler sikring av muren

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det kan monteres et rekkverk, eller annen hindring, som f.eks. etablere en hekk foran.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Terrengmur på sørøstre side

TG 3 Terrengforhold

Boligen ligger i et sørlig skrånende terreng, med forholdsvis mye fall inn mot bygningen på nordvestre side.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er ikke påvist stående vann på utsiden av boligen, men i kryprom nordøst

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Forhold vedr. terrengendring er beskrevet i rom under terreng, der også kostnad er lagt inn for terrengbearbeiding, det er derfor ikke lagt til ytterligere kostnader under denne bolken.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør er fra byggeåret 1975

Vann er tilkoblet offentlig nett.
Vannledninger i plast

Avløpet er tilkoblet privat septiktank
Avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

TG 2 Septiktank

Septiktank i betong

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.
• 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
1989

Kommentar
Ca byggeår iflg Magnus Ingebretsen

Standard
Enkel garasje, uten port.

Vedlikehold
Normalt

Beskrivelse
Garasje oppført oppført ca. 1989 med ringmur i betong og støpt plate på mark.
Betonggulvet er slitt, små krater / erosjon etter snø/is med saltinnhold som drypper fra biler og ned på gulvet.
Over ringmuren er garasjen ført opp i lett bindingsverk (uisolert), utvendig kledd med tømmermannskledning. Kledningen har en god ytre beskyttelse.
Taket er satt opp med plassbyggede takstoler, som utvendig er tekket med stålplater, uten undertak, så væravhengig vil kondensdrypping kunne skje.
Garasjen er åpen i front uten port, på siden er det dør inn til en avdelt bodsone.

Garasjen inkl. boddelen ble innvendig målt som følger : Dybde : 7,72m x bredde 6,17m = 47,6m2 gulvflate. Arealet er oppført med avrundet 48m2 under "bygninger . etasje" og da under kolonne BRA (bruksareal)
Det gjøres imidlertid oppmerksom på at arealet ihht målereglene ikke er et BRA areal siden det ikke er port som kan stenge av rommet.

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



Garasje

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

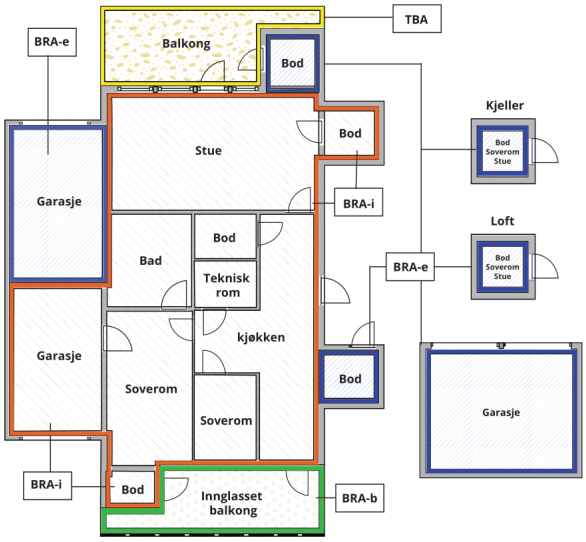
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + 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 boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	160			160	32
Kjeller	94			94	
SUM	**254**				**32**
SUM BRA	**254**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, toalettrom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, stue m/trapp, kjøkken med spiseplass, peisstue, gang 2, bad /wc		
Kjeller	Vindfang, trapperom /gang, soverom, kontor, gang, vaskerom, bod, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er mottatt tegninger på tilbygget (1984) som stemmer med dagens inndeling og bruk. Det foreligger også tegninger på bygget fra opprinnelig byggeår 1975.
Det foreligger imidlertid ikke tegninger på som viser bygget i sin helhet slik det er idag. Badet er utvidet ved å innlemme naborommet som var et soverom

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		48		48	
SUM		**48**			
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er valgt å føre opp arealet i arealoversikten som da kategoriserer arealet automatisk som et BRA-areal (bruksareal)
Da det ikke tilfredsstiller kravet til et BRA areal tilføyer vi følgende informasjon :

Da det ikke er port i garasjeåpningen, men åpent rett inn tilfredsstiller ikke arealet krav til BRA.
Et BRA areal skal være mulig å lukke, dvs. det måtte vært en port i garasjen for å tilfredsstille kravet til BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	182	72
Garasje	0	48

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2025	Oddvard Aarnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4020 MIDT-TELEMARK	149	1	4	0	1115.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Prestegardsvegen 21			

Hjemmelshaver
Ingebretsen Steinar Olav

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 5.5 km nord-øst for sentrum av Akkerhaugen, retning Notodden. Fra FV 360 er det rundt 750m opp til tunet, der en kjører forbi Sauherad kirke og Sagaplant AS (eliteplantestasjonen).
Området består av spredt boligbygging og landbrukseiendommer.

Avstander til :
Gvarv skole 8.5km
Bø 16 km
Notodden 22 km
Barne og ungdomsskole på Gvarv.

Adkomstvei

Etter Sauherad Kirke og Sagaplant står det skogsbilveg i vegstatuskartet frem til avkjøring opp til eiendommen som er privat veg ca. 80m.

Tilknytning vann

Offentlig vann

Tilknytning avløp

Privat avløp

Regulering

KOMMUNEPLAN
Planidentifikasjon : 202001
Plantype : Kommuneplanens arealdel
Planstatus : Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato : 21.06.2021
Plannavn : Arealdelen til kommuneplanen - Midt Telemark kommune
DELAREALER :
- 52M2 Arealbruk : LNFR areal for spredt bolig-fritids eller næringsbebyggelse. BN 5
- 1063M2 Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Om tomten

Tomten ligger i et sør-østvendt forholdsvis sterkt skrånende terreng.
Opparbeidet tomt med grusede kjøre/pakeringsområder, plenarealer og litt beplanting.
Terrengmur.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold :
29.04.1974 : Urådighet, festeretten kan ikke overdras uten samtykke fra grunneier.
29.04.1974 : Festekontrakt, festetid 99 år, årlig avgift i 1974 kr. 200,-.
02.12.2020 : Jordskifte, gjelder feste, bruksordning for Nybuvegen.
02.08.1976 : avtale om bruk av gardsveg. Eier av denne eiendom gis rett ti bruk av gardsvegen som adkomstveg til tomta. Det er en forutsetning at leieren av "Seterle" skal ta del i utgiftene med velikehold av den felles vegstrekning med en halvpart eller utføre tilsvarende vedlikeholdsarbeider.
I de årlige kostnader har undertegnede lagt inn et estimat på kr. 2.500,- pr. år. Det er viktig å være oppmerksom på at dette beløpet ikke må oppfattes som en riktig sum.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1974

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Meglerpakken inneholder normalt bl.a. tegninger, reg.plan, kommunal informasjon, ferdigattest / midlertidig brukstillatelse	19.09.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KL2911

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dagbok nr. 2359 1976
Nedre Telemark sorenskrivarembete 2/8.

AVTALE OM BRUK AV GARDSVEG

Undertegnede som eier av eiendommen Roligheten gnr. 49 bnr. 8 og 14 i Sauherad, gir med dette leieren av festetomt "Seterle" under gnr. 49 bnr. 1 i Sauherad, Steinar Ingebretsen, rett til å bruke gardsvegen til Roligheten som adkomstveg til tomta. Retten gjelder også fremtidige leiere av tomten.

Det er en forutsetning at leieren av "Seterle" skal ta del i utgiftene med vedlikehold av den felles vegstrekning med en halvpart eller utføre tilsvarende vedlikeholdsarbeide.

Akkerhaugen den 28. juli 1976.

Steinar Ingebretsen

Johan Ingebretsen

TINGLYST
ved Nedre Telemark sorenskriverembete
som dagboknr. 2359 den 2/8 19 76
Ført inn i ~~grunnbok~~ ~~tomtregister~~
Hjemmelen anmerket mot kr. 20,—
Tinglysingsgebyr er betalt med kr. 30,-
Dokumentavgift er betalt med kr. 100,-
~~Det anmerkes:~~

NEDRE TELEMARK SORENSKRIVAREMBETE

Steinar Ingebretsen 100,-
dokavg. 30,-
tgl. 130,- bet