

# TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med  
- arealmåling

## Fredbovegen 61, 3919 PORSGRUNN

Gnr 121: Bnr 185  
0805 PORSGRUNN KOMMUNE  
Enebolig



SERTIFISERT TAKSTMANN  
**Rune Hogstad**  
Telefon: 958 36 333  
E-post: [rune@bkrh.no](mailto:rune@bkrh.no)  
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK  
**Byggkontroll Rune Hogstad**  
Nedre Hjellegate 20, 3724 SKIEN  
Telefon: 95 83 63 33  
Organisasjonsnr: 912 478 440

Dato befarings: 02.04.2019  
Utskriftsdato: 11.04.2019  
Oppdrag nr: 329



## Forutsetninger

### TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke trykgheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

### TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

### OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarende sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

### OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

### KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

### RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
  - Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
  - Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
  - Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)
- TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

### BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

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)
  - Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
  - Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
  - Det er ikke foretatt funksjonsprøving av byggningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
  - Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
  - Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
  - Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
  - Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

#### ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktdikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

#### Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

## Egne forutsetninger

Bygningene er kun besiktiget og ikke oppmålt på grunn av byggets tilstand..

Opplysninger om husets innhold er gitt av oppdragsgiver.

Det er av eier bestilt tilstandsvurdering av eiendommen..

Taksten er utført av frittstående og uavhengig takstmann.

#### AREALER:

Tomteareal er hentet fra Statens Kartverk. Tomtekart følger vedlagt.

Samlet bruksareal er hentet fra Norges Eiendommer/ Ambita.

Det er opplyst et samlet areal bolig på 100 kvm BRA fordelt på 1 etg med 82 og 2 etasje med 18.

## Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

## Konklusjon tilstand

Boligen har så store skader og ødeleggelser at den må i sin helhet anses å være kondemnabel. I dagens tilstand anses det ikke som trygt å bevege seg inne i boligen.  
Det er massive sopp og råteskader, og undertegnede oppfatter det slik at det ikke er mulig å bevare noen bygningskomponenter. DVS at et nytt hus eventuelt vil måtte være en kopi og således måtte oppfylle dagens regler og forskrifter ( PBL og TEK )  
Eventuelle vernehensikter vil da være meningsløse.  
Huset har fin beliggenhet på stor tomt, og det vil både være samfunnsmessig og økonomisk riktig å bygge ut tomten med ny bebyggelse.  
Tilstøtende tomter må påregnes utbygget i nær fremtid, og det vil kunne være betydelige ulemper under byggeperioden.

SKIEN, 11.04.2019

Rune Hogstad  
Telefon: 958 36 333

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Børre Brekka
Takstmann:	Rune Hogstad
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 02.04.2019. - Rune Hogstad. Tlf. 958 36 333

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0805 Porsgrunn Gnr: 121 Bnr: 185
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3 847 m <sup>2</sup>
Hjemmelshaver:	Børre Brekka.
Adresse:	Fredbovegen 61. 3919 Porsgrunn

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1920 Kilde: Antatt byggeår

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
	BTA m <sup>2</sup>	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller					Ikke målbar
1. etasje	105	82		82	
Loft	22	18		18	
Sum bygning:	127	100	0	100	





Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal	
Bruttomål er skjønnsmessig vurdert.	

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		
1. etasje	Entré, kjøkken, stue, trapperom	Bod
Loft	Gang, 2 soverom	

# Konstruksjoner


## Enebolig

Grunn og fundamenter - Enebolig	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	
Direkte fundamentering	
Beskrivelse:	Gråsteinsmurer antatt på støpte såler. Deler av bygget er fundamentert på stabber på terreng.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Skjevheter i konstruksjonen tyder på setninger i grunn. Tilbygg på stabber på terreng har større skjevheter og betydelige tiltak må påregnes om dette skal utbedres.
	TG: 3 
Drenering - Enebolig	
Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.	
Drenering	
Beskrivelse:	Bolig av denne årgang har normalt drenering i tegl.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Synlig fukt i kjeller tyder på manglende / sviktende drenering.
	TG: 3 
Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig	
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.	
Yttervegger	
Beskrivelse:	Antydninger til råteskader i konstruksjon / bunnsvill.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år. Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Konstruksjonen må åpnes får å avdekke fullt omfang og i hvilken grad utbedring må utføres.
	TG: 2 
Utvendige overflater	
Beskrivelse:	Overflater kledd med stående panel, antatt fra byggeår.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år. Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Maling flasser og det er tydelige teg på tørrsprekker og råte i kledningen. Forventet levetid for kledningen må anses å være oppnådd og utskifting bør påregnes.
	TG: 3 


## Vinduer og dører - Enebolig

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

### Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med karmen og rammer i tre. Vinduer fra ulike tidsepoker.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduer må regnes å være utgått på dato og må byttes.	TG: 3 


### Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Ytterdør i tre, med glass.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Glass mangler, karm og dørbblad er delvis ødelagt antatt fukt og råte, dørbblad henger og subber og låskasse er ødelagt.	TG: 3 

## Takkonstruksjon - Enebolig

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.


### Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Plassbygde takstoler fra byggeår.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tak er kun besikket fra bakkenivå. Synlige råteskader i konstruksjonen samt skjevheter tyder på at det må påregnes vesentlige utbedringer.	TG: 3 

## Taktekking - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.


### Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Tak tekket med betongtakstein.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tak og undertak antatt fra byggeår. Taktekking er besikket fra bakkenivå, men har synlige skader og er utgått på dato. Utbedringer er påkrevd.	TG: 3 

## Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

### Trapper og ramper

Beskrivelse:	Passbygd trapp i tre til andre etasje.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trapp må anses å ha oppnådd forventet levealder og må regnes byttet. Ikke tilrådelig å bruke trappen i dagens tilstand.	TG: 3 

### Piper og ildsteder - Enebolig

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.


### Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Det er montert teglpipe i bygget.
Tilstandsvurdering:	Siden dette er utenfor takstmanns fagområde så er ikke pipeløp teknisk vurdert (tett og funksjon) og det anbefales derfor at dette blir undersøkt nærmere av personer med fagkompetanse på dette.

### Etasjeskillere - Enebolig

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.


### Frittstående dekker

Beskrivelse:	Etasjeskille i første og andre etasje i tre.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Betydelige råteskader, Deler av bjelkelag i første etasje har falt ned i kjeller, og i himling i første etasje er det tydelige spor etter sopp, råte og fukt. Det kan ikke anses som trygt å bevege seg fritt inne i boligen.	TG: 3 


### Innvendige overflater - Enebolig

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.


### Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Gulvbord i tre.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, oljet er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fukt, skjevheter og generell slitasje. Overflater må anses å være i sån forfatning at total renovering må utføres.	TG: 3 

### Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Vegger med malte og tapetserte flater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av papirtapet, umalt er 5 - 9 år. Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fukt og generell slitasje. Overflater må anses å være i sån forfatning at total renovering må utføres.	TG: 3 

### Overflater på innvendig himling


Beskrivelse:	Himlinger med overflater av malte plater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Synlige tegn på sopp og råteskader i himling i gang, usikker på om utbedringer er mulig.	TG: 3 



### VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

#### Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett fra byggeår.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alder og befatning på rør tilsier at dette må byttes ut.	TG: 3 

## Andre bilder

### Andre bilder for oppdraget

