

Tilstandsrapport



Enebolig



Friervegen 145 , 3940 PORSGRUNN



PORSGRUNN kommune



gnr. 72, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 17.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 18885-3100

Eiendomsverdi ref nr: ZZ6880

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



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

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 byggregler

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er frittliggende enebolig med areal over to-plan oppført 1967 og har kun hatt en eier siden byggeår. Boligen er etablert på fjell/oppfylte steinmasser. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk teknet utvendig med stående og liggende trepanel. Boligens vinduer består av stort sett av to-lags isolerglassvinduer. Etasjeskille i trebjelkelag. Plassbygget flat tak teknet med papp membran.

Innvendige overflater består av parkett, belegg og fliser på gulvflater. Tapet, panel og malt plater på veggflater. Malt takplater og panel i himlinger. Bad med fliser på vegg og gulvflater. Vaskerom med belegg på gulvflater. Våtromsplater på veggflater.

Pipe i murt teglstein tilkoblet 2 ildsteder i stue.

Boligen inneholder vindfang, gang, kjøkken, stue, spisestue, forstue, bad, vaskerom, toalettrom og 3 soverom i 1.etasje.

Boder i kjeller med tilbygget garasje. Kryperom under deler av 1.etasje.

Boligen må beregnes betydelig oppgradert.

Se for øvrig beskrivelse i rapport.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse. Det vil normalt alltid kunne registrere normale symptomer på avvik fra normal standard. Det meste som følge av normal slitasje og elde på bygningselementene.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen taktekke består av papp membran Taktekke inspisert fra tak. Papp membran med høy alder og begynnende krakelering i overflater.

Taktekke må beregnes omlagt av potensielle kjøpere.

Tak har innvendig nedløp i Soil. Takhatter i stål med synlig rustskader. Takhatter, taknedløp og beslag må beregnes skiftet når taktekke omlegges.

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 100 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 100 cm isolasjon i hulrom.

Utvendig teknet med stående og liggende trepanel. Innvendig overflater består av plater/tapet og panel.

Utvendig fremstår fasadepanel med stedvis synlig råteskader og høy vær slitasje. Spesielt liggende trepanel i skjørt rundt takverk med råteskader.

Boligens takkonstruksjonen består av plassbygget flatt tak teknet med papp membran. Undertak med rupanel/trevirke.

Konstruksjonen er bygget med lufting ved yttervegger. Synlig luftespalte ved yttervegg. Inspisert fra 1.etasje ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra takteking ble registrert. Konstruksjonen er bygget som en lukket konstruksjon. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

Boligens vinduer består stort sett av to-lags isolerglass vinduer skiftet 2008 til 2015. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer

fyller sin funksjon.

Stort isolerglass vindu i stue fra byggeår. Vindu med utgått levetid og utskiftning må beregnes. TG3.

Entre dør i teak fra byggeår. En-fløya balkongdør i stue til uteareal. Rammer og karmen i trevirke. Dører fyler sin funksjon, men har fått en høy alder. Utskiftninger er påregnelig.

Boligen har etablert platting på grunn med steinheller. Synlig avvik på overflater.

Entretrapp i betong teknet med skifer. Synlig sprekk i murverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen består av parkett, laminat, belegg og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert tapet, panel og malt flater. I himling er det malt takplater og panel.

På bad er det etablert fliser på vegg og gulvflater. Vaskerom med belegg på gulvflater og våtromsplater på veggflater. Rom i kjeller består stort sett av murflater.

Boligen er generelt lite oppgradert på innvendige overflater de senere år. Tiltak må beregnes. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

Etasjeskiller i boligen består av trebjelkelag i 20-25 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater som bærende undergulv i 1.etg.

Gulv i underetasje består av støpte betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registret vesentlig avvik på overflater.

Pipe oppført i murt teglstein. Peis og kamin etablert i stue. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

Merknad på synlig eldre fuktskade i himling ved pipe.

Rom under terreng består av boder og gang. Alle overflater består av murflater. Murflater med synlig mindre saltutslag.

Adkomst til kryperom fra luke i vegg kjeller. Grunn består av fjell. vegger i betong og murverk. Himling bestående av stubbeloftsbord. Vann var enkelt steder stående på grunn. Synlig råteskader i himling under stue. Se bilder. Tiltak må beregnes med utskiftning av råteskader trevirke.

Yttervegg må utbedres med ny fasadepanel og innsetning av nytt stort vindu i stue. Råteskader i bjelker og yttervegg ble konstatert. TRapp mellom etasjer i lakkert trevirke. Rekkverk i lakkert trevirke. Trapp fyler sin funksjon.

Innvendig dører består av finerdører fra byggeår. Karmen i trevirke. Dører fyler sin funksjon, men har fått en høy alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad i 1.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og badekar. Ventilasjon består av ventil i vegg. Det er etablert sluk i gulv. Sluk består av elder støpejern sluk.

Varmekabel i gulvflater.

Bad med utgått levetid.

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

Vaskerom

Vaskerom har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Våtromsplater på veggflater. Det er etablert opplegg til vaskemaskin og skyllekar i stål. Ventilasjon består av ventil i vegg. Dør fra vaskerom til uteareal.

Beskrivelse av eiendommen

Målt med laser ble fallt til sluk målt. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk. TG 3 settes på grunn av alder (over 25 år). Vaskerom har våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Boligens kjøkkeninnredning består av profilerte heltre eik dør og skuffronter med dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i heltre med benkebeslag i stål. Fliser mellom skaper.

Innvendige overflater på kjøkkenet består av belegg på gulv, tapet på veggflater og malt takplater i himling. Avtrekk over kokemuligheter ført ut over tak.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom etablert gulvmontert toalett og servant på vegg. Ventilasjon består av ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør i kobber til baderom, vaskerom og kjøkken. Plast og soil avløpsrør.

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

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

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

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

Normal levetid for loddning er 25 til 75 år.

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

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

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

Varmepumpe etablert i stue av nyere dato.

VV tank på 200 liter etablert i bod kjeller fra 1990 tallet.

63 Amper hovedsikringer. Kurser med manuelle sikringer. El-skap etablert i gang. El-kabel i gulvflater baderom.

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

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på fjell.

Utvendig drenering består av etablert smøremembran/Grydong på grunnmur. Ved oppføring av boligens drenering ble det normalt benyttet tilfylte drenerende masser mot grunnmur. Ved befaring ble det ikke registrert utbedringer.

Dreneringen med svekket effekt. Dette baseres både på visuelle observasjoner og saltutslag i kjeller. Fuktvandring i vegger mot terreng

skyldes svikt i fuktsikring av grunnmur og fuktopptrekk fra fundamenter. Drenering anses dermed å ha redusert effekt.

Kryperom med synlig fukt/Vanninntrengning fra grunn.

Grunnmur oppført i betong og murt betongblokker. Utvendig etablert murpuss.

Terreng rundt boligen er lett skrånende.

Vanninntak fra offentlig vannforsyning via private stikkledninger av jern. Avløpsledning til offentlig nett via private stikkledninger av støpejern.

De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll. Vurderingen er basert på alder og opplysninger fra kommune. Ukjent tilstand på oljetank og om denne er sanert/tømt.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Brannsluknings apparat og brannvarsler etablert.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

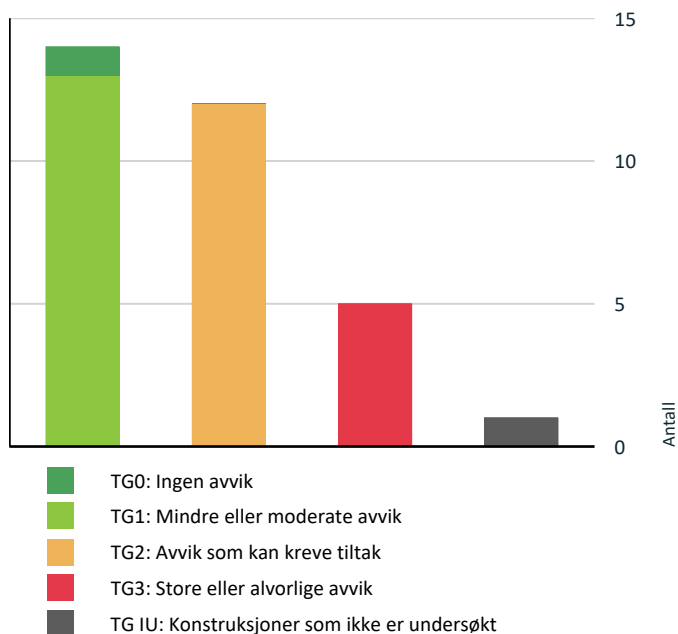
Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

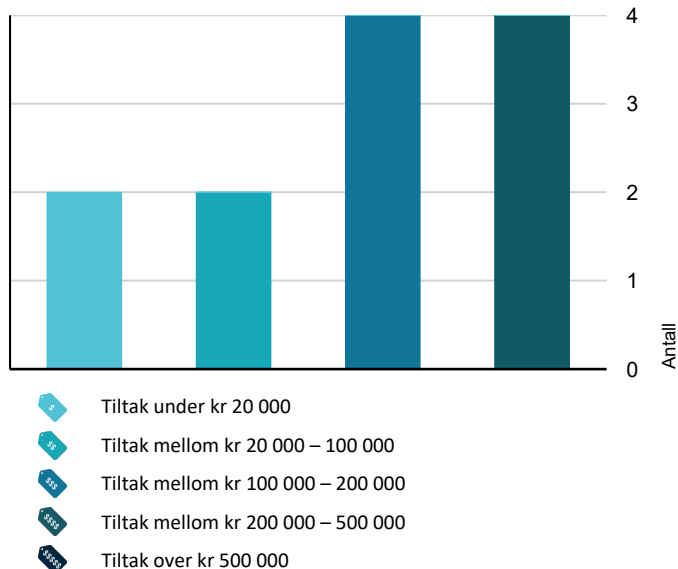
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger innhentet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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



! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sammendrag av boligens tilstand

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1967

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

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

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen taktekke består av papp membran Taktekke inspisert fra tak. Papp membran med høy alder og begynnende krakelering i overflater. Taktekke må beregnes omlagt av potensielle kjøpere.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Taktekke/membran med utgått levetid.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taktekke må beregnes omlagt innen kort tid (1-5 år) av nye eiere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tak har innvendig nedløp i Soil. Takhatter i stål med synlig rustskader. Takhatter, taknedløp og beslag må beregnes skiftet når taktekke omlegges.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takhatter, beslag og sluk i takflater må beregnes skiftet når taktekke omlegges.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 100 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 100 cm isolasjon i hulrom.

Utvendig tekket med stående og liggende trepanel. Innvendig overflater består av plater/tapet og panel.

Utvendig fremstår fasadepanel med stedvis synlig råteskader og høy vær slitasje. Spesielt liggende trepanel i skjørt rundt takverk med råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Fasader med synlig råteskader. Ukjent og råteskader har ført til skader i den bak forliggende konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fasader med behov for omfattende oppgradering med stort sett utskiftning av fasadepanel. Det anbefales og tilleggs isolere yttervegger når fasadepanel skiftes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Synlig råteskader i fasadepanel



Tilstandsrapport



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takkonstruksjonen består av plassbygget flatt tak tekket med papp membran. Undertak med rupanel/trevirke. Konstruksjonen er bygget med lufting ved yttervegger. Synlig luftespalte ved yttervegg. Inspisert fra 1.etasje ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra taktekking ble registrert.

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

Vurdering av avvik:

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

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligens vinduer består stort sett av to-lags isolerglass vinduer skiftet 2008 til 2015. Rammer og karmene i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon.

Stort isolerglass vindu i stue fra byggeår. Vindu med utgått levetid og utskiftning må beregnes. TG3.

Årstill: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 3 Vinduer - 1

Beskrivelse

Stort isolerglass vindu i stue fra byggeår. Vindu med utgått levetid og utskiftning må beregnes. TG3.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu med utgått levetid

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Stort vindu i stue må beregnes skiftet. Med tanke på utvendig utettheter rundt vindu antas det er det er råteskader i underliggende trevirke/yttervegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Dører

Beskrivelse

Entre dør i teak fra byggeår. En-fløya balkongdør i stue til uteareal. Rammer og karmene i trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått en høy alder. Utskiftninger er påregnelig.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dører med høy alder.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har etablert platting på grunn med steinheller. Synlig avvik på overflater.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Entretrapp i betong tekket med skifer. Synlig sprekk i murverk.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

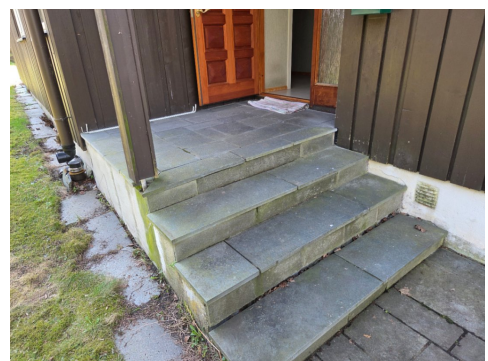
Mindre utbedringer må beregnes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring av sprekk i murverk bør beregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i boligen består av parkett, laminat, belegg og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert tapet, panel og malt flater. I himling er det malt takplater og panel.

På bad er det etablert fliser på vegg og gulvflater. Vaskerom med belegg på gulvflater og våtromsplater på veggflater. Rom i kjeller består stort sett av murflater.

Boligen er generelt lite oppgradert på innvendige overflater de senere år. Tiltak må beregnes. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

TG 2 på grunn av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Utbedring av overflater må beregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Eldre fuktskade i tapet stue.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i boligen består av trebjelkelag i 20-25 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater som bærende undergulv i 1.etg. Gulv i underetasje består av støpte betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registret vesentlig avvik på overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.

Etasjeskille med råteskader i gulv i stue, synlig i kryperom. Se forøvrig beskrivelse kryperom.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.

Utbedring av råteskadet trevirke må beregnes i etasjeskille.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe oppført i murt teglstein. Peis og kamin etablert i stue. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke. Merknad på synlig eldre fuktskade i himling ved pipe.



Eldre fuktskade i himling

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rom under terreng består av boder og gang. Alle overflater består av murflater. Murflater med synlig mindre saltutslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Synlig saltutslag i murverk

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Boder funksjonell til lagring. Ønskes rom brukt til varig opphold må tiltak beregnes.



Råte i trevirke

! TG 3 Kryp kjeller

Beskrivelse

Adkomst til kryperom fra luke i vegg kjeller. Grunn består av fjell. vegger i betong og murverk. Himling bestående av stubbeloftsbord.

Vann var enkelt steder stående på grunn. Synlig råteskader i himling under stue. Se bilder. Tiltak må beregnes med utskiftning av råteskader trevirke.

Yttervegg må utbedres med ny fasadepanel og innsetning av nytt stort vindu i stue. Råteskader i bjelker og yttervegg ble konstatert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Synlig råteskader i trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Råteskadet trevirke må beregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig dører består av finerdører fra byggeår. Karmer i trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått en høy alder.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i 1.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og badekar. Ventilasjon består av ventil i vegg. Det er etablert sluk i gulv. Sluk består av elder støpejern sluk. Varmekabel i gulvflater. Bad med utgått levetid.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG 3 på grunn av alder og utgått levetid sluk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Bad må beregnes renovert av nye eiere.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Våtromsplater på veggflater. Det er etablert opplegg til vaskemaskin og skyllekar i stål. Ventilasjon består av ventil i vegg. Dør fra vaskerom til uteareal. Målt med laser ble fallt til sluk målt. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk. TG 3 settes på grunn av alder (over 25 år).

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG 3 på grunn av alder og eldre jernsluk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vaskerom må beregnes oppgradert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vaskerom har våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Boligens kjøkkeninnredning består av profilerte heltre eik dør og skuffronter med dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i heltre med benkebeslag i stål. Fliser mellom skaper.

Innvendige overflater på kjøkkenet består av belegg på gulv, tapet på veggflater og malt takplater i himling.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk over kokemuligheter ført ut over tak.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom etablert gulvmontert toalett og servant på vegg. Ventilasjon består av ventil i vegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber til baderot, vaskerot og kjøkken. Plast og soil avløpsrør.

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

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

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

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

Normal levetid for loddning er 25 til 75 år.

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

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Utskiftning av røranlegg må beregnes når våtrom og kjøkken oppgraderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

TC 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe etablert i stue av nyere dato.

TC 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV tank på 200 liter etablert i bod kjeller fra 1990 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1967

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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 må beregnes oppgradert når overflater og våtrom renoveres. Manuelle sikringer bør beregnes skiftet til automat sikringer.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utvendig drenering består av etablert smøremembran/Grydong på grunnmur. Ved oppføring av boligens drenering ble det normalt benyttet tilfylte drenerende masser mot grunnmur. Ved befaring ble det ikke registrert utbedringer.

Dreneringen med svekket effekt. Dette baseres både på visuelle observasjoner og saltutslag i kjeller. Fuktvandring i vegger mot terreng skyldes svikt i fuktsikring av grunnmur og fuktopptrekk fra fundamenter. Drenering anses dermed å ha redusert effekt. Kryperom med synlig fukt/Vanninntrengning fra grunn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur oppført i betong og murt betongblokker. Utvendig etablert murpudd.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen er lett skrånende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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.

TG 2 pga. av alder

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Anlegget bør sjekkes av nærmere. Ukjent tilstand.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Ukjent tilstand på oljetank og om denne er sanert/tømt.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brannsluknings apparat og brannvarslere etablert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	141			141	12
Kjeller	39	18		57	
SUM	180	18			12
SUM BRA	198				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, kjøkken, stue, spisestue, forstue, gang, bad, vaskerom, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bod 3	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger innhentet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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	141	57

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Kristin Susaas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	72	6		0	2008.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Friervegen 145

Hjemmelshaver

Susaas Inger-Lise

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom er beliggende langs Frier vegen i Porsgrunn kommune. Nærområdet er bestående av spredt bebyggelse med eneboliger, landbrukseiendommer og LNF areal.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Flat romslig tomt bebygget med beskrevet enebolig med areal over to-plan. Opparbeidet plen med prydbusker delvis inngjerdet.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	24.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	
2	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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