

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Markavegen 21 , 3947 LANGANGEN

 PORSGRUNN kommune

 gnr. 20, bnr. 47

Sum areal alle bygg: BRA: 249 m<sup>2</sup> BRA-i: 249 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 18885-3104

Eiendomsverdi ref nr: YO2096

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



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

# Telemark takst og byggvurdering as

## Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 5 plan oppført 1984. til generasjonsbolig. Ombygget til enebolig 2012. Boligen er etablert på fjell/oppfylte steinmasser. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk teknet utvendig med stående trepanel. Boligens vinduer består av stort sett av tre-lags isolerglassvinduer. Etasjeskille i trebjelkelag. Plassbygget sadlet takverk teknet med krum teglstein. Takrenner i lakkert stål. Innvendige overflater består av parkett, laminat og fliser på gulvflater. Tapet, panel og malt panel på veggflater. Malt panel, takplater og MDF panel i himlinger. Bad med fliser på gulvflater. Våtromsplater og fliser på veggflater. Pipe i murt teglstein tilkoblet 2 ildsteder.

Boligen inneholder vindfang, gang, 2 soverom, bad, vaskerom og boder på plan 1 og 2. Kjøkken, stue 2 soverom, bad og gang på plan 3 og 4. Soverom og boder i loftsareal.

Oppgraderinger de senere år:

- \* Ombygget til enebolig 2012
- \* Skiftet boligen vinduer 2014. 12 glass skiftet til lyd glass 2024 mot vest.
- \* Skiftet takstein med renner og beslag 2014.
- \* Skiftet kjøkkeninnrednings fronter 2018.
- \* Oppført hagestue 2020.

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: 1984

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Plassbygget sal tak teknet med krum tegl takstein. Pipegjennomføring med beslag. Takteking fremstår med jevn overflate og normal funksjon. Takstein ligger i hovedsak riktig og uten synlige forskyvninger eller større skader. Det ikke registreres noe vesentlig værslitasje og alderspreg på takstein. Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasjer. Takvannssystemet består av takrenner og nedløp i lakkert stål. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller deformasjoner i selve rennesystemet. Nedløp er ført ned langs yttervegger og avsluttes til terreng og rør. Beslag ved takfot, raft og overganger mellom tak og vegg fremstår bra stand. Heltekket pipebeslag fra byggeår. Stigetrinn til pipe. Ytterveggene er utført med liggende bordkledning, montert på bindingsverks konstruksjon i 150 mm tykkelse. Konstruksjonen antatt isolert med 150 mm isolasjon i hulrom. Innvendig platet/tapetsert og panelt. Kledningen fremstår generelt i god stand. Deler av fasader teknet med skifertpanel på murflater. Fasadepanel med beiset overflater. Takkonstruksjonen er utført som saltak med plassbygget A-stoler bærende på yttervegg og dragere i trevirke. Innvendige overflater

består av panel. Loft har innredet soverom, boder og uisolert loftsrom. Adkomst med plassbygget trapper. Ved visuell befaring på loft fremstår konstruksjonen uten tegn til deformasjoner eller synlige skader. Luftespalte registrert med raft. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass skiftet 2013. Mot nordvest er isolerglass (12 glass) skiftet til 3-lags lydglass 2024. Rammer og karmen i trevirke. Vinduene fremstår med normal aldring og slitasje, herunder værpåvirkning på overflater. Vinduer fyller sin funksjon. Boligen har hvit en-fløya ytterdører fra 2010. En-fløya balkonger dører med isolerglass i stue og loftstue fra 2014 med isolerglass. Rammer og karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon. Eiendommen har terrasse oppført i trekonstruksjon, opphenget i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Pilarer etablert på oppfylt steinmasser/telfri masser. Adkomst fra stue i 1.etasje og terreng. Gulv til terrasser er utført med terrassebord i impregnert trevirke. Rekkverk i impregnert trepanel. Trapper i impregnert trevirke mellom terreng og terrasser. Terrasser fyller sin funksjon.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består hovedsakelig av plater/tapet, panel og malt panel på veggflater. P, MDF panel og talessplater i himlinger. Parkett, laminat, gulvbord og fliser på gulvflater. Bad med fliser på vegg og gulvflater. Overflatene fremstår generelt med normalt standard og gir et helhetlig preg i boligen. Overflatene fremstår med stedvis oppgradert overflater. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige behov for tiltak på overflater. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag med sponplater som undergulv. Gulv fremstår som stabile ved visuell befaring, og det ble ikke registrert vesentlige skjevheter eller svikt i konstruksjonen. Gulv i underetasje består av isolert betongplate på grunn. Overflater består av laminat og fliser. Ingen vesentlig avvik ble registrert på overflater ved bruk av laser. Boligen er utstyrt med pipe i murt lettklinker elementer med tilhørende peisovn i stue og veddov i gang. Ildstedet er plassert på ubrennbar plate skifer i front. Pipe og brannmur forblendet med skifer panel og malt murpuss. Anlegget fremstår som funksjonelt ved visuell befaring. Det er ikke dokumentert tilstand på innvendige pipeløp eller om det er foretatt nyere kontroller/feiling. Pipe og ildsteder har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke. Rom under terreng med tilfylte masser består av vaskerom, gang og boder. Det er etablert fliser og laminat på gulvflater. Murflater og fliser på veggflater. Hulltagning er ikke mulig i vaskerom og boder med fritt eksponert murverk. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt eller visuelt registrert. Trapp mellom etasjer i lakkert trevirke med malt rekkverk. Håndløper etablert på vegg. Trapp fyller sin funksjon, men har synlig slitasje i lakkerte trinn/overflater. Innvendige dører er hovedsakelig utført i malt fyllingsdører i heltre fra byggeår med tilhørende karmen i tre. Dørene fremstår med en gjennomgående tradisjonell utførelse som er vanlig for byggeperioden. Det registreres kun normal bruksslitasje på dørbord og karmen.

# Beskrivelse av eiendommen

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Bad i 1.etasje fremstår som et tradisjonelt våtrom. Bad er utført med fliser på halv vegg og gulvflater. Malt overflater på resterende veggflater. Himling er utført med panel.

Rommet er utstyrt med dusjnise i fliser med glassdører, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og gulvmontert toalett.

Ventilasjonsforholdene vurderes som tilfredsstillende med etablert mekanisk avtrekk.

Badet fremstår med normalt god bruksmessig standard og vurderes å være oppført eller oppgradert etter byggestandard (tilsvarende TEK97-nivå). Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse vedørende våtromsarbeider.

Veggene er utført med fliser på veggflater og malt overflater tilpasset bruk i våtrom. Overflatene fremstår som hele og uten synlige skader ved visuell kontroll.

Himling er utført med panel. Overflatene fremstår som jevne og uten registrerte avvik.

Overflatene vurderes samlet å ha normal standard i forhold til alder og utførelse.

Gulvet er belagt med fliser. Det er registrert forskriftsmessig fall til sluk. Sluket er plassert i gulvets lavpunkt. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning.

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Sluk i plast/PVC.

Rommet er utstyrt med dusjnise i fliser med glassdører, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og gulvmontert toalett.

Ventilasjon består av mekanisk avtrekk med ventil i himling.

Ved bruk av fuktindikator i våtsoner og ved hulltagning i vegg, ble ingen unormale fuktverdier målt.

### Bad

Bad i underetasje fremstår som et tradisjonelt våtrom. Bad er utført med fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Våtromsplater på veggflater. Himling er utført med MDF panel.

Rommet er utstyrt med tett dusjkabinett, badekar, innredning med heldekkende servanter med ett-hånds armatur og gulvmontert toalett.

Ventilasjonsforholdene vurderes som tilfredsstillende med etablert mekanisk avtrekk.

Badet fremstår med normalt god bruksmessig standard og vurderes å være oppført eller oppgradert etter byggestandard (tilsvarende TEK17-nivå). Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse vedørende våtromsarbeider.

Bad har etablert våtromsplater på veggflater. MDF panel i himling.

Gulvet er belagt med fliser tilpasset bruk i våtrom. Fliser er ført opp på vegg med oppkant på ca. 7 cm, noe som bidrar til å ivareta tetthet i overgangen mellom gulv og vegg.

Det er registrert tilnærmet flatt gulv uten målbart fall mot sluk (ca. 0 mm fall). Sluket er plassert i gulvets lavpunkt, men manglende fall medfører begrenset avrenning av vann.

Overflaten fremstår ellers som hel og uten synlige skader ved visuell kontroll.

Gulvet vurderes å ha normal bruksmessig standard, men med avvik knyttet til manglende fall mot sluk og flomkant ved dør.

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Sluk i plast/PVC.

Rommet er utstyrt med tett dusjkabinett, badekar, innredning med heldekkende servanter med ett-hånds armatur og gulvmontert toalett.

Ventilasjon består av mekanisk avtrekk med ventil i himling.

Bad har vegger i murverk. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt.

### Vaskerom

Vaskerom i underetasje fremstår som et tradisjonelt våtrom.

Vaskerom er utført med fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg.

Våtromsplater på veggflater. Himling er utført med MDF panel.

Rommet er utstyrt med opplegg til vaskemaskin, VV tank på 200 liter og benker med skaper. Dør fra vaskerom til terreng.

Ventilasjonsforholdene vurderes som tilfredsstillende med etablert mekanisk avtrekk.

Vaskerom fremstår med normalt god bruksmessig standard og vurderes å være oppført eller oppgradert etter byggestandard (tilsvarende TEK10-nivå). Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse vedørende våtromsarbeider.

Vaskerom har etablert våtromsplater på veggflater. MDF panel i himling.

Gulvet er belagt med fliser tilpasset bruk i våtrom. Fliser er ført opp på vegg med oppkant på ca. 5 cm, noe som bidrar til å ivareta tetthet i overgangen mellom gulv og vegg.

Det er registrert tilnærmet flatt gulv uten målbart fall mot sluk (ca. 0 mm fall). Sluket er plassert i gulvets lavpunkt, men manglende fall medfører begrenset avrenning av vann.

Overflaten fremstår ellers som hel og uten synlige skader ved visuell kontroll.

Gulvet vurderes å ha normal bruksmessig standard, men med avvik knyttet til manglende fall mot sluk og flomkant ved dør.

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Sluk i plast/PVC.

Rommet er utstyrt med opplegg til vaskemaskin, VV tank på 200 liter og benker med skaper.

Ventilasjon består av mekanisk avtrekk med ventil i himling.

Vaskerom har vegger i murverk. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på vaskerom ble ingen unormale fuktverdier målt.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i hovedbolig fremstår med slette fronter skiftet 2018. Skaper fra byggeår. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom skaper. Innredningen har god lagringskapasitet med både skuffer og overskap.

Overflater på vegger består av tapet på veggflater og MDF panel i himlinger. Overflatene er generelt jevnt vedlikeholdt. Gulvet er tekket med laminat som fremstår som slitesterkt og godt egnet for kjøkken bruk.

Integrerte hvitevarer, herunder oppvaskmaskin, fremstår som funksjonelle ved visuell kontroll. Det er ikke registrert synlige skader på innredning eller overflater.

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

# Beskrivelse av eiendommen

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vanninstallasjoner bestående av kobberør med plastkape og rør i røranlegg til bad underetasje. Rørskap etablert på bad. Synlige koblinger og rørføringer fremstår med normal bruksslitasje. Plast avløpsrør.

Installasjonen fremstår som moderne og i henhold til vanlig utførelse for byggeår. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller skader ved visuell kontroll.

Rørføringer under kjøkkenbenk er synlige og tilgjengelige for inspeksjon. Det er montert avstengningsventiler og opplegg for tilkobling av utstyr.

Det ble installert balansert ventilasjon med Villavent varmegjenvinningsanlegg i byggeåret 1984. Etter problemer med kjøring av dette ble tilluftskanaler koblet ut og erstattet med veggventiler.

Avtrekk fra våtrom går fremdeles via varmeveksler/mekanisk avtrekk. Ventiler etablert i de fleste oppholdsrom.

VV tank etablert i vaskerom på 200 liter.

Boligen har et sikringskap med automatsikringer og hovedsikring med 63 ampere med el-skap. Anlegget er utført med fordelingskurser som er merket i kursfortegnelse, og det fremstår som ryddig og oversiktlig ved visuell kontroll. Det er benyttet moderne vern.

Kursoversikten er tilgjengelig i skapdør og gir god oversikt over hvilke kurser som forsyner de ulike installasjonene, herunder kjøkken, oppvarming, våtrom og tekniske installasjoner. Dette vurderes som positivt med tanke på drift og vedlikehold.

Det er registrert at det er installert tilstrekkelig antall kurser for normal boligbruk, inkludert egne kurser til større forbrukere som komfyr, oppvaskmaskin og varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg fremstår som funksjonelt og hensiktsmessig oppbygget med 63A hovedsikring og moderne sikringsutstyr. Det anbefales som normalt å gjennomføre jevnlig kontroll av autorisert elektroinstallatør, samt verifisere dokumentasjon (samsvarserklæring) dersom dette ikke foreligger.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på oppfylt steinmasser på fjell. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert.

Drenering rundt bygningen er opplyst å være utført byggeår. Det er etablert grunnmursbeskyttelse med knotteplast (Platon) mot yttervegger samt drenerør langs fundamentet. Løsningen anses som relativt moderne og normalt utført etter dagens prinsipper for fuksikring av grunnmur.

Det er ikke foretatt kontroll av drencsystemets oppbygning, fallforhold eller funksjon ved befarung, da dette ligger skjult i grunnen. Vurderingen av utførelse og funksjon er derfor basert på opplysninger fra eier og dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt ved befarung.

Boligen er fundamentert på oppfylt steinmasser på fjell, noe som i seg selv er meget godt drenerende.

Grunnmur og fundamenter er utført med stripefundamenter i murt lettklinker blokker under bærende konstruksjoner.

Konstruksjonen er av tradisjonell utførelse for bygningstype og byggeperiode. Det ble ved befarung ikke registrert synlige tegn til setningskader, sprekker av betydning eller deformasjoner i tilgjengelige deler av konstruksjonen.

Deler av konstruksjonen er skjult under terreng, og full tilstandsvurdering er derfor ikke mulig.

Samlet vurderes grunnmur og fundamenter å være i tilfredsstillende

stand ut fra synlige forhold og konstruksjonstype.

Terreng rundt boligen er skrånende.

Utvendige vann- og avløpsledninger er i hovedsak ikke direkte inspiserbare, da disse er nedgravd. Vurdering er derfor basert på tilgjengelige opplysninger og indirekte observasjoner.

Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, tilbakeslag eller funksjonssvikt på befarungstidspunktet. Innvendige installasjoner og avløpsføringer fremstår som funksjonelle.

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

[Gå til side](#)

Boligen fremstår med grunnleggende HMS-tiltak som røykvarslere og brannslukningsutstyr, og det er ikke observert forhold som tilsier umiddelbar helsefare ved normal bruk.

Det anbefales også å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåer i boligen. I tillegg bør det gjennomføres jevnlig kontroll av brannsikkerhetsutstyr for å opprettholde et forsvarlig sikkerhetsnivå. Mindre merknad på manglende håndløper til trapper.

## 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.

### Garasje

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

Tegninger innhentet.

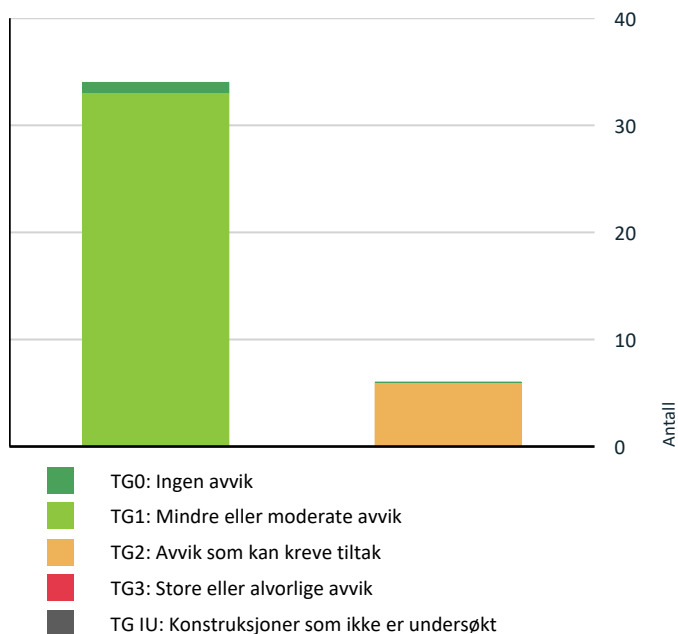
### Hagestue

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

Tegninger innhentet.

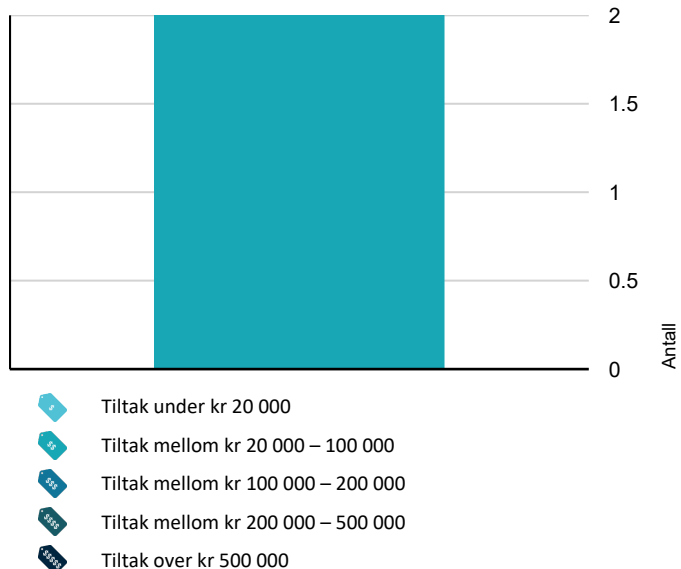
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

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

- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Plan 3 og 4/1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Plan 1 og 2/Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Plan 1 og 2/Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Plan 1 og 2/Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Plan 1 og 2/Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår** 1984

**Kommentar**

**Anvendelse**

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2000	Modernisering	Tiltakshaver/eier, som har hatt enkeltpersonforetak som arkitekt, har bodd i huset i alle år (42år) og gjort mange utbedringsjobber på huset opp gjennom årene. Ellers benyttet hjelp som tidligere beskrevet + andre foretak til mindre utbedringsjobber
2012	Ombygging	Ombygget til enebolig 2012.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Plassbygget sal tak tekket med krum tegl takstein. Pipegjennomføring med beslag. Taktekking fremstår med jevn overflate og normal funksjon. Takstein ligger i hovedsak riktig og uten synlige forskyvninger eller større skader.

Det ikke registreres noe vesentlig værslitasje og alderspreg på takstein. Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasjer.

**Årstall:** 2014      **Kilde:** Eier

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takvannssystemet består av takrenner og nedløp i lakkert stål. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller deformasjoner i selve rennesystemet.

Nedløp er ført ned langs yttervegg og avsluttes til terreng og rør. Beslag ved takfot, raft og overganger mellom tak og vegg fremstår bra stand. Heltekket pipebeslag fra byggeår. Stigetrinn til pipe.

**Årstall:** 2014

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Ytterveggene er utført med liggende bordkledning, montert på bindingsverks konstruksjon i 150 mm tykkelse. Konstruksjonen antatt isolert med 150 mm isolasjon i hulrom. Innvendig platet/tapetsert og panelt. Kledningen fremstår generelt i god stand. Deler av fasader tekket med skifertpanel på murflater. Fasadepanel med beiset overflater.



### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som saltak medc plassbygget A-stoler bærende på yttervegg og dragere i trevirke. Innvendige overflater består av panel. Loft har innredet soverom, boder og uisolert loftsrom. Adkomst med plassbygget trapper.

Ved visuell befarings på loft fremstår konstruksjonen uten tegn til deformasjoner eller synlige skader. Luftespalte registrert med raft.



Uisolert loftsrom.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass skiftet 2013. Mot nordvest er isolerglass (12 glass) skiftet til 3-lags lydglass 2024. Rammer og karmen i trevirke.

Vinduene fremstår med normal aldring og slitasje, herunder værpåvirkning på overflater.

Vinduer fyller sin funksjon.

Årstall: 2013

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Boligen har hvit en-fløya ytterdører fra 2010. En-fløya balkonger dører med isolerglass i stue og loftstue fra 2014 med isolerglass. Rammer og karmen i malt trevirke.

Dører fyller sin funksjon.

Årstall: 2014

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Eiendommen har terrasse oppført i trekonstruksjon, opphenget i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Pilarer etablert på oppfylt steinmasser/telfri masser. Adkomst fra stue i 1. etasje og terreng.

Gulv til terrasser er utført med terrassebord i impregneret trevirke.

Rekkverk i impregneret trepanel. Trapper i impregneret trevirke mellom terreng og terrasser. Terrasser fyller sin funksjon.



## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendige overflater består hovedsakelig av plater/tapet, panel og malt panel på veggflater. P, MDF panel og talessplater i himlinger. Parkett, laminat, gulvbord og fliser på gulvflater. Bad med fliser på vegg og gulvflater.

Overflatene fremstår generelt med normalt standard og gir et helhetlig preg i boligen. Overflatene fremstår med stedvis oppgradert overflater. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige behov for tiltak på overflater.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag med sponplater som undergulv. Gulv fremstår som stabile ved visuell befaring, og det ble ikke registrert vesentlige skjevheter eller svikt i konstruksjonen.

Gulv i underetasje består av isolert betongplate på grunn. Overflater består av laminat og fliser. Ingen vesentlig avvik ble registrert på overflater ved bruk av laser.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen er utstyrt med pipe i murt lettklinker elementer med tilhørende peisovn i stue og veddov i gang. Ildstedet er plassert på ubrennbar plate skifer i front. Pipe og brannmur forblendet med skifer panel og malt murpuss. Anlegget fremstår som funksjonelt ved visuell befaring.

Det er ikke dokumentert tilstand på innvendige pipeløp eller om det er foretatt nyere kontroller/feiling.

Pipe og ildsteder har forskriftsmessig avstand til brennbar trevirke.

# Tilstandsrapport



## ⚠ TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

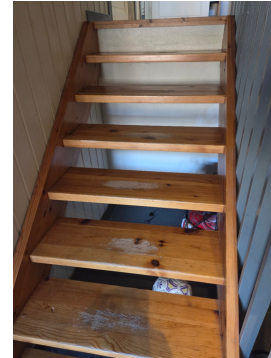
### Beskrivelse

Rom under terreng med tilfylte masser består av vaskerom, gang og boder. Det er etablert fliser og laminat på gulvflater. Murflater og fliser på veggflater. Hulltagning er ikke mulig i vaskerom og boder med fritt eksponert murverk. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt eller visuelt registrert.

## ⚠ TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp mellom etasjer i lakkert trevirke med malt rekkverk. Håndløper etablert på vegg. Trapp fyller sin funksjon, men har synlig slitasje i lakkerte trinn/overflater.



## ⚠ TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører er hovedsakelig utført i malt fyllingsdører i heltre fra byggeår med tilhørende karmen i tre. Dørene fremstår med en gjennomgående tradisjonell utførelse som er vanlig for byggeperioden. Det registreres kun normal brukslitasje på dørrblad og karmen.

## VÅTROM

### PLAN 3 OG 4/1.ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad i 1.etasje fremstår som et tradisjonelt våtrom. Bad er utført med fliser på halv vegg og gulvflater. Malt overflater på resterende veggflater. Himling er utført med panel. Rommet er utstyrt med dusjnise i fliser med glassdører, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og gulvmontert toalett. Ventilasjonsforholdene vurderes som tilfredsstillende med etablert mekanisk avtrekk.

Badet fremstår med normalt god bruksmessig standard og vurderes å være oppført eller oppgradert etter byggestandard (tilsvarende TEK97-nivå). Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse vedørende våtromsarbeider.

Årstall: 2010

# Tilstandsrapport



## PLAN 3 OG 4/1.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene er utført med fliser på veggflater og malt overflater tilpasset bruk i våtrom. Overflatene fremstår som hele og uten synlige skader ved visuell kontroll.

Himling er utført med panel. Overflatene fremstår som jevne og uten registrerte avvik.

Overflatene vurderes samlet å ha normal standard i forhold til alder og utførelse.

Årstall: 2010

## PLAN 3 OG 4/1.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser. Det er registrert forskriftsmessig fall til sluk. Sluket er plassert i gulvets lavpunkt. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning.

Årstall: 2010

## PLAN 3 OG 4/1.ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Sluk i plast/PVC.

Årstall: 2010

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

TG 2 pga. av alder og manglende dokumentasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Membran med begrenst videre levetid.



## PLAN 3 OG 4/1.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusjnise i fliser med glassdører, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og gulvmontert toalett.

Årstall: 2010

## PLAN 3 OG 4/1.ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Ventilasjon består av mekanisk avtrekk med ventil i himling.

## PLAN 3 OG 4/1.ETASJE > BAD

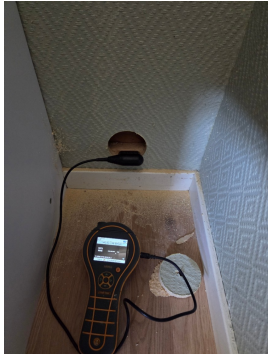
### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Ved bruk av fuktindikator i våtsoner og ved hulltagning i vegg, ble ingen unormale fuktverdier målt.



# Tilstandsrapport



## PLAN 1 OG 2/UNDERETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad i underetasje fremstår som et tradisjonelt våtrom. Bad er utført med fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Våtromsplater på veggflater. Himling er utført med MDF panel. Rommet er utstyrt med tett dusjkabinett, badekar, innredning med heldekkende servanter med ett-hånds armatur og gulvmontert toalett. Ventilasjonsforholdene vurderes som tilfredsstillende med etablert mekanisk avtrekk.

Badet fremstår med normalt god bruksmessig standard og vurderes å være oppført eller oppgradert etter byggestandard (tilsvarende TEK17-nivå). Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse vedørende våtromsarbeider.

Årstall: 2023



## PLAN 1 OG 2/UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Bad har etablert våtromsplater på veggflater. MDF panel i himling.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

## PLAN 1 OG 2/UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser tilpasset bruk i våtrom. Fliser er ført opp på vegg med oppkant på ca. 7 cm, noe som bidrar til å ivareta tetthet i overgangen mellom gulv og vegg.

Det er registrert tilnærmet flatt gulv uten målbart fall mot sluk (ca. 0 mm fall). Sluket er plassert i gulvets lavpunkt, men manglende fall medfører begrenset avrenning av vann.

Overflaten fremstår ellers som hel og uten synlige skader ved visuell kontroll.

Gulvet vurderes å ha normal bruksmessig standard, men med avvik knyttet til manglende fall mot sluk og flomkant ved dør.

Årstall: 2023

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv er flatt og mangler flomkant ved dør. Se vedlegg krav til fall: Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort. For dusjsjonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

a) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.

c) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:

- a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
- b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot dørråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Ved eventuelt lekkasje vil vann kunne renne til tilstøtende rom. Flomkant bør etableres ved dør minimum 25 mm over sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

## PLAN 1 OG 2/UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Sluk i plast/PVC.

Årstall: 2023

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

TG 2 pga. av manglende dokumentasjon.

# Tilstandsrapport

## PLAN 1 OG 2/UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet er utstyrt med tet dusjkabinett, badekar, innredning med heldekkende servanter med ett-hånds armatur og gulvmontert toalett.

Årstall: 2023

## PLAN 1 OG 2/UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Ventilasjon består av mekanisk avtrekk med ventil i himling.

## PLAN 1 OG 2/UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Bad har vegger i murverk. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt.

Årstall: 2023

## PLAN 1 OG 2/UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom i underetasje fremstår som et tradisjonelt våtrom. Vaskerom er utført med fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Våtromsplater på veggflater. Himling er utført med MDF panel. Rommet er utstyrt med opplegg til vaskemaskin, VV tank på 200 liter og benker med skaper. Dør fra vaskerom til terreng. Ventilasjonsforholdene vurderes som tilfredsstillende med etablert mekanisk avtrekk.

Vaskerom fremstår med normalt god bruksmessig standard og vurderes å være oppført eller oppgradert etter byggestandard (tilsvarende TEK10-nivå). Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse vedørende våtromsarbeider.

Årstall: 2012



## PLAN 1 OG 2/UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vaskerom har etablert våtromsplater på veggflater. MDF panel i himling.

Årstall: 2012

## PLAN 1 OG 2/UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser tilpasset bruk i våtrom. Fliser er ført opp på vegg med oppkant på ca. 5 cm, noe som bidrar til å ivareta tetthet i overgangen mellom gulv og vegg.

Det er registrert tilnærmet flatt gulv uten målbar fall mot sluk (ca. 0 mm fall). Sluket er plassert i gulvets lavpunkt, men manglende fall medfører begrenset avrenning av vann.

Overflaten fremstår ellers som hel og uten synlige skader ved visuell kontroll.

Gulvet vurderes å ha normal bruksmessig standard, men med avvik knyttet til manglende fall mot sluk og flomkant ved dør.

Årstall: 2012

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv er flatt og mangler flomkant ved dør. Se vedlegg krav til fall: Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

- a) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
- b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjone etter § 12-9.
- c) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:

- a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
- b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Flomkant bør etableres ved dør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

## PLAN 1 OG 2/UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Utførelsen vedrørende tettetdetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.  
Sluk i plast/PVC.

Årstall: 2012

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

TG 2 pga. av alder og manglende dokumentasjon.

## Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

## PLAN 1 OG 2/UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet er utstyrt med opplegg til vaskemaskin, VV tank på 200 liter og benker med skaper.

Årstall: 2010

## PLAN 1 OG 2/UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Ventilasjon består av mekanisk avtrekk med ventil i himling.

## PLAN 1 OG 2/UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Vaskerom har vegger i murverk. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på vaskerom ble ingen unormale fuktverdier målt.

Årstall: 2012

## KJØKKEN

### PLAN 3 OG 4/1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet i hovedbolig fremstår med slette fronter skiftet 2018. Skaper fra byggeår. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom skaper. Innredningen har god lagringskapasitet med både skuffer og overskap.

Overflater på vegger består av tapet på veggflater og MDF panel i himlinger. Overflatene er generelt jevnt vedlikeholdt. Gulvet er tekket med laminat som fremstår som slitesterkt og godt egnet for kjøkken bruk.

Integrerte hvitevarer, herunder oppvaskmaskin, fremstår som funksjonelle ved visuell kontroll. Det er ikke registrert synlige skader på innredning eller overflater.

Årstall: 1984



### PLAN 3 OG 4/1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Boligen har vanninstallasjoner bestående av kobberør med plastkape og rør i røranlegg til bad underetasje. Rørskap etablert på bad. Synlige koblinger og rørføringer fremstår med normal bruksslitasje. Plast avløpsrør.

Installasjonen fremstår som moderne og i henhold til vanlig utførelse for byggeår. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller skader ved visuell kontroll.

Rørføringer under kjøkkenbenk er synlige og tilgjengelige for inspeksjon. Det er montert avstengningsventiler og opplegg for tilkobling av utstyr.



### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det ble installert balansert ventilasjon med Villavent varmegjennvinningsanlegg i byggeåret 1984. Etter problemer med kjøring av dette ble tilluftskanaler koblet ut og erstattet med veggventiler. Avtrekk fra våtrom går fremdeles via varmeveksler/mekanisk avtrekk. Ventilert etablert i de fleste oppholdsrom.

# Tilstandsrapport

## TC 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

VV tank etablert i vaskerom på 200 liter.

Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt



### Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Boligen har et sikringsskap med automatsikringer og hovedsikring med 63 ampere med el-skap. Anlegget er utført med fordelingskurser som er merket i kursfortegnelse, og det fremstår som ryddig og oversiktlig ved visuell kontroll. Det er benyttet moderne vern.

Kursoversikten er tilgjengelig i skapdør og gir god oversikt over hvilke kurser som forsyner de ulike installasjonene, herunder kjøkken, oppvarming, våtrom og tekniske installasjoner. Dette vurderes som positivt med tanke på drift og vedlikehold.

Det er registrert at det er installert tilstrekkelig antall kurser for normal boligbruk, inkludert egne kurser til større forbrukere som komfyr, oppvaskmaskin og varmtvannsbereider.

Elektrisk anlegg fremstår som funksjonelt og hensiktsmessig oppbygget med 63A hovedsikring og moderne sikringsutstyr. Det anbefales som normalt å gjennomføre jevnlig kontroll av autorisert elektroinstallatør, samt verifisere dokumentasjon (samsvarserklæring) dersom dette ikke foreligger.

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.

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

**Flere operasjoner: Bl.a. utskifting av sikringsskap og etablering av ny kurs til garasje for ladestasjon i 2020.**

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

### Inntak og 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

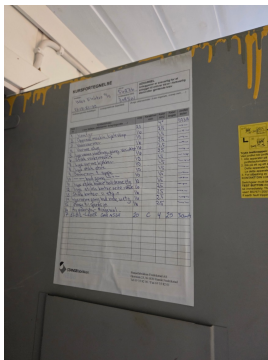
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

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?

Nei

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Boligen er fundamentert på oppfylt steinmasser på fjell. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Drenering rundt bygningen er opplyst å være utført byggeår. Det er etablert grunnmursbeskyttelse med knotteplast (Platon) mot yttervegger samt drenerør langs fundamentet. Løsningen anses som relativt moderne og normalt utført etter dagens prinsipper for fuktsikring av grunnmur.

Det er ikke foretatt kontroll av drencsystemets oppbygning, fallforhold eller funksjon ved befaring, da dette ligger skjult i grunnen. Vurderingen av utførelse og funksjon er derfor basert på opplysninger fra eier og dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt ved befaring. Boligen er fundamentert på oppfylt steinmasser på fjell, noe som i seg selv er meget godt drenerende.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

TG 2 pga. av alder (42 år).

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter er utført med stripefundamenter i murt lettklinker blokker under bærende konstruksjoner. Konstruksjonen er av tradisjonell utførelse for bygningstype og byggeperiode. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til setningsskader, sprekker av betydning eller deformasjoner i tilgjengelige deler av konstruksjonen.

Deler av konstruksjonen er skjult under terreng, og full tilstandsvurdering er derfor ikke mulig.

Samlet vurderes grunnmur og fundamenter å være i tilfredsstillende stand ut fra synlige forhold og konstruksjonstype.

### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Terreng rundt boligen er skrånende.



Terreng mot øst.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er i hovedsak ikke direkte inspiserbare, da disse er nedgravd. Vurdering er derfor basert på tilgjengelige opplysninger og indirekte observasjoner.

Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, tilbakeslag eller funksjonssvikt på befaringstidspunktet. Innvendige installasjoner og avløpsføringer fremstår som funksjonelle.

Årstall: 1984

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Boligen fremstår med grunnleggende HMS-tiltak som røykvarslere og brannslukningsutstyr, og det er ikke observert forhold som tilsier umiddelbar helsefare ved normal bruk.

Det anbefales også å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåer i boligen. I tillegg bør det gjennomføres jevnlig kontroll av brannsikkerhetsutstyr for å opprettholde et forsvarlig sikkerhetsnivå. Mindre merknad på manglende håndløper til trapper.

## 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.

# 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

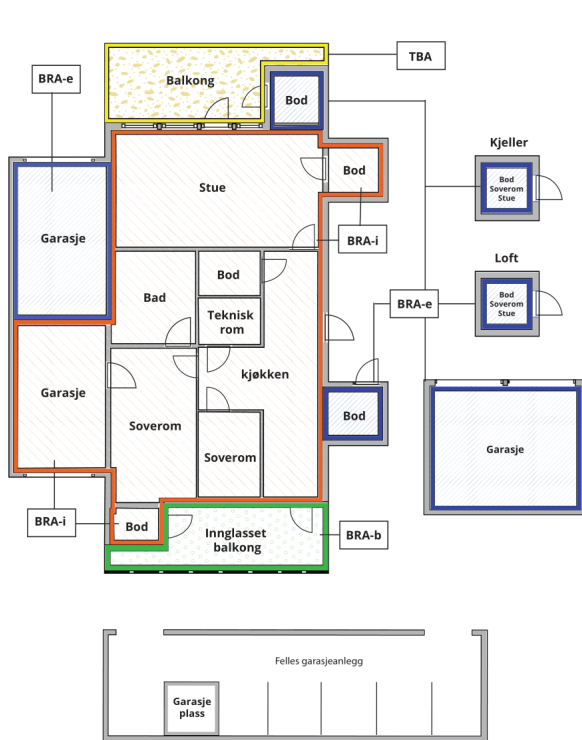
## Hva er måleverdig areal?

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 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, skjeheter 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 branncelleinndeling

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.

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Plan 3 og 4/1.Etasje	91			91	36		91
Plan 5/loft	14			14	3	12	26
Plan 1 og 2/Underetasje	88			88			88
<b>SUM</b>	<b>193</b>				<b>39</b>	<b>12</b>	<b>205</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>193</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Plan 3 og 4/1.Etasje	Kjøkken, stue, gang, bad, soverom, soverom 2, bod		
Plan 5/loft	Soverom, bod, bod 2, uinnredet loft		
Plan 1 og 2/Underetasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2/kontor, bad, vaskerom, gang 2, bod, bod 2, bod 3		

## 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

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje	30			30			30
loft	14			14		12	26
<b>SUM</b>	<b>44</b>					<b>12</b>	<b>56</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>44</b>						

## Romfordeling

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

## 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

## Hagestue

### Bruksareal BRA m<sup>2</sup>

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	12			12	
<b>SUM</b>	<b>12</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>12</b>				

### Romfordeling

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

## 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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Jan T. Eiksrød	Takstingeniør
	John Lønnebakke	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	20	47		0	1525.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Markavegen 21

### Hjemmelshaver

Lønnebakke John

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Langangen i Porsgrunn kommune. Området fremstår som landlig med spredt bolig bebyggelse. Tomten ligger i ett skrånende terreng med innslag av noe plen, naturtomt og prydbusker. Det er kort avstand til dagligvarebutikk, barnehage og idrettsanlegg. Området vurderes som attraktivt for de som ønsker en bolig med sjønær beliggenhet med flott utsikt over Langangsfjorden.

### 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 område avsatt til bolig formål. Dette innebærer at arealet i hovedsak er regulert til bolig, og at det kan være begrensninger knyttet til ny bebyggelse og bruksendringer.

Eksisterende bebyggelse anses som lovlig etablert, men tiltak utover dette vil normalt kreve særskilt godkjenning fra kommunen.

Det anbefales å kontakte kommunen for nærmere avklaring av reguleringsbestemmelser og eventuelle muligheter for videre utvikling eller endret bruk.

### Om tomten

Tomten fremstår som en skrånende godt opparbeidet med innslag av beplantning og romslig terrasser i impregneret trevirke. Tomten er opparbeidede områder med gruset adkomst og plen. Terrenget er skrånende mot vest.

Adkomst og gårdsplass er i hovedsak gruset, og det er etablert oppstillingsmuligheter for kjøretøy på egen grunn.

Tomten har varierende grunnforhold med fjell, grus og plen.

Samlet sett vurderes tomten som funksjonell, med gode solforhold og flott utsikt over nærområdet.

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke vurdert som del av denne gjennomgangen. For opplysninger om tinglyste rettigheter, servitutter eller andre forhold henvises det til eiendomsmegler.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

1987

### Kommentar

### Standard

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Garasje med bod har etablert betongplate på grunn. Yttervegger oppført i murt lettklinker blokker med tilfylte masser og bindingsverk i front.

Plassbygget sadlet takverk tekket med betong takstein. Undertak med papp membran.

Takrenner og nedløp i lakkert stål. Garasje har etablert leddport i trevirke med el-åpnere. Innvendig overflater murverk og panel. Innredet loft med lagrings mulighet.

Garasje fyller sin funksjon.

\* Merknad på sprekk i murverk og grovstøpt betong gulv.

\* Mindre fukt i vegg mot tilfylte masser. Mindre råteskade i trevirke søyle punkt i trevirke.

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



## Hagestue



### Anvendelse

#### Byggeår

2020

#### Kommentar

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Frittstående sommerstue har etablert betongplate på grunn teknet med fliser. Yttervegger i bindingsverk og murt lettklinker blokker. Utvendig teknet med panel og murpuss. Plassbygget lett tak med flatt tak.

Det er etablert 2 og 3-felts skyvedører i aluminium med laminert glass. Vinduer med rammer i trevirke.

Innvendige overflater består av fliser på gulvflater. Panel og murflater/skiferpanel på veggflater. Det er etablert ildsted med stålpipe.

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



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.05.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

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.