

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Herøyavegen 31 , 3936 PORSGRUNN

 PORSGRUNN kommune

#

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m<sup>2</sup> BRA-i: 144 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 18885-3087

Eiendomsverdi ref nr: FM1803

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 1980-81 og har hatt to eiere siden byggeår. Sist eier har hatt boligen siden 1988. Boligen er etablert på 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 teknet med shingel. Innvendige overflater består av laminat, belegg og teppe på gulvflater. Tapet, panel og malt plater på veggflater. Malt takplater og panel i himlinger. Bad med vinylbelegg på gulvflater. Tapet på veggflater. Vaskerom med belegg på gulvflater. Malt veggflater.

Pipe i murt lettklinker elementer tilkoblet ildsted i stue.

Boligen inneholder vindfang, kjøkken, stue og bod i 1.etasje. Sekundær inngang, gang, 3 soverom, bad, vaskerom, toalett og bod i underetasje.

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: 1981

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens taktekke består av papp shingel skiftet 2010. Observert fra bakkenivå ble det ikke observert mangler eller skade på taktekke. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekingen ser ut til å være tett. Taktekke med begrenset videre levetid. Synlig mose på shingel som bør fjernes.

Normal levealder for takshingel er ca. 35-45 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere. Takrenner og nedløp i plast. Pipe med heldekkende beslag i lakkert stål. Takrenner 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 trepanel. Innvendig overflater består av plater/tapet og panel.

Utvendig fremstår fasadepanel med stedvis synlig råteskader og høy vær slitasje/svertesopp. Spesielt sørvegg med synlig store råteskader.

Boligens takkonstruksjonen består av plassbygget sadlet tak teknet med papp membran. Undertak med rupanel/trevirke. Konstruksjonen er bygget med lufting ved yttervegger. Synlig luftespalte ved yttervegg. Innpisert fra 1.etasje ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra takteking ble registrert. Konstruksjonen er bygget som en lukket konstruksjon/skråhimlinger. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

Boligens vinduer består stort sett av tre-lags isolerglass vinduer fra byggeår. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer med høy slitasje med stedvis punktert glass. Utvendig værsliitt trevirke. Vinduer med utgått levetid og utskiftning må beregnes. TG 3.

Teak entredører fra byggeår. En-fløya balkongdør i stue med isolerglass. Dører fra byggeår.

Boligen har etablert romslig terrasse mot vest opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Rekkverk med synlig råteskader i trevirke. Gulkbord med høy vær slitasje.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen består av laminat, belegg og teppe 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 belegg på gulvflater. Våtromsplater på veggflater. Vaskerom med belegg på gulvflater og malt veggflater. Bod 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 lettklinker elementer. Kombinert vedovn og oljebrenner etablert i stue. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

Rom under terreng består av soverom, bad og boder. Soverom har etablert teppe på gulvflater Vegger med palter/tapet. Boder med fritt eksponert murverk. Soverom mot nord med synlig fuktskade i utforet vegg. Se bilde. Vegger må stripes for trevirke. Ved Hulltagning i vegg mot sør ble ingen unormale fuktverdier målt. Trapp mellom etasjer i lakkert trevirke. Rekkverk i lakkert trevirke. Trapp fyller sin funksjon.

Innvedige dører består av finerdører fra byggeår. Karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått en høy alder. Ved befaring ble det registrert lekkasje fra kjøkken med synlig med fukt i himling kjeller. Ukjent om utbedring utføres før salg.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Bad i underetasje har etablert vinylbelegg på gulvflater med oppkant på vegg. Våtromstapet på veggflater. Det er montert 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 plast sluk. Varmekabel i gulvflater.

Bad med utgått levetid.

Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt.

#### Vaskerom

Vaskerom har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Malt veggflater. Det er etablert opplegg til vaskemaskin og skyllekar i plast. Ventilasjon består av ventil i vegg. Målt med laser ble fall til sluk målt. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt

# Beskrivelse av eiendommen

lekkasjevann vil ledes til sluk.  
TG 3 settes på grunn av alder (over 25 år).  
Ved bruk av fuktindikator på vaskerom ble ingen unormale fuktverdier målt.

## KJØKKEN [Gå til side](#)

Boligens kjøkkeninnredning består av profilerte eik dør og skuffronter med dekkside med laminerte skrog type HTH. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat 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 i vegg.

## 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 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 lodding 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.  
VV tank på 200 liter etablert i vaskerom fra 1997.  
63 Amper hovedsikringer. Kurser med manuelle sikringer. El-skap etablert i gang. El-kabel i gulvflater baderom.  
Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøper, 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 antatt fundamentert på løsmasser/trolig oppfylt steinmasser.  
Utvendig drenering består av etablert knotteplast 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 fukt/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.

Grunnmur oppført i murt lettklinker blokker med utvendig murpuss. Ingen vesentlig sprekker eller skader ble visuelt registrert på de deler som var synlig. Mindre skader/sprekker ble registrert.  
Grunnmur vurderes å fylle sin funksjon.  
Forstøtningsmur mot nord med skader etter tilfyle masser. Synlig retnings avvik.  
Terreng rundt boligen er skrånende.  
Vanninntak fra offentlig vannforsyning via private stikkledninger av plast/PEL. Avløpsledning tilkoblet septikk med naboeiendom i følge

selger.  
De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll. Vurderingen er basert på alder og opplysninger fra kommune. Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller utført kontroll som bekrefter tilstand på ledningene utover visuell vurdering der dette er tilgjengelig. Slike installasjoner ligger hovedsakelig skjult i grunnen, og tilstand vurderes derfor i stor grad ut fra alder og funksjon. Ledningene vurderes som tidsmessige i forhold til byggeår, og materialvalg anses som tilfredsstillende.

Ukjent tilstand på oljetank, selger vet ikke om denne er sanert.

## 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, men det er avvik fra disse.
- Rom i underetasje stemmer ikke med tegning. Vegg i bod er revet (kun en bod).

### Garasje

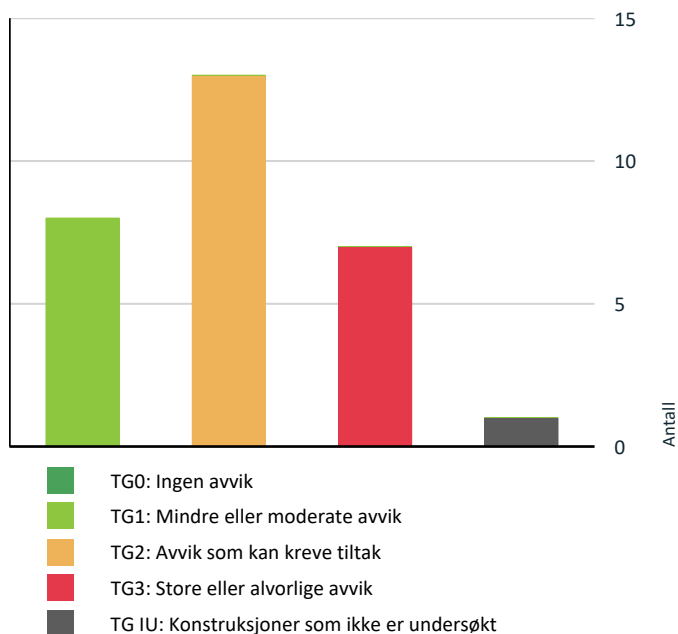
- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger ikke innhentet.

### Bod

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger ikke innhentet.

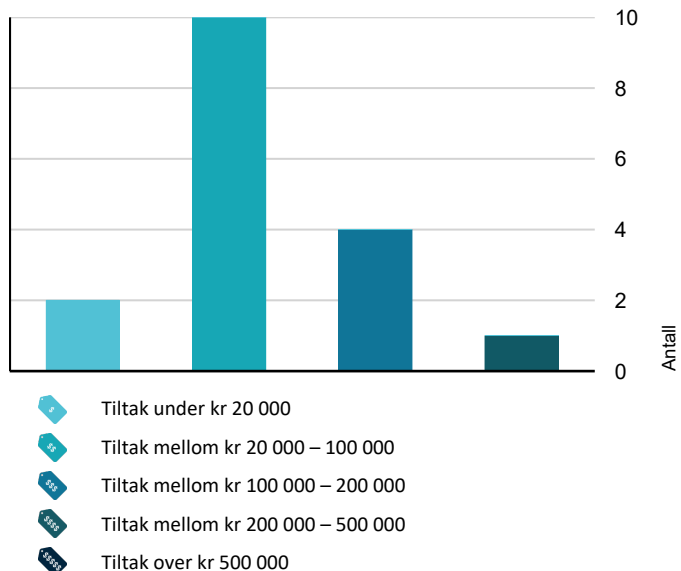
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > 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 > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

Byggeår	Kommentar
1981	

### Anvendelse

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

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

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Boligens taktekke består av papp shingel skiftet 2010. Observert fra bakkenivå ble det ikke observert mangler eller skade på taktekke. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekkingen ser ut til å være tett. Taktekke med begrenset videre levetid. Synlig mose på shingel som bør fjernes.

Normal levealder for takshingel er ca. 35-45 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Årstall: 2010 Kilde: Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 på grunn av mose/slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Taktekke må beregnes skiftet innen 5-15 år. Synlig mose bør beregnes fjernet på taktekke.

Kostnadsestimat: Under 20 000

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast. Pipe med heldekkende beslag i lakkert stål. Takrenner og beslag må beregnes skiftet når taktekke omlegges.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner og nedløp med utgått levetid.

#### Konsekvens/tiltak

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

Takrenner og nedløp må beregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

### TG 3 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

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 tekket med stående trepanel. Innvendig overflater består av plater/tapet og panel. Utvendig fremstår fasadepanel med stedvis synlig råteskader og høy vær slitasje/svertesopp. Spesielt sørvegg med synlig store råteskader.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Synlig råteskader i trepanel og svertesopp

#### Konsekvens/tiltak

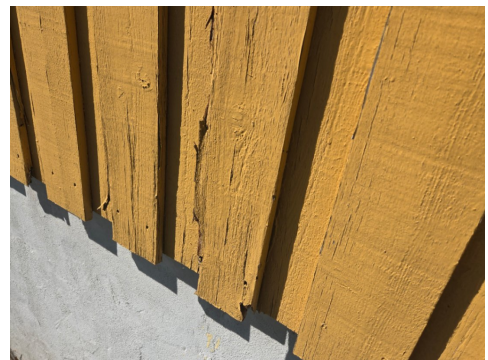
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Tiltak må beregnes. Råteskadet trepanel må beregnes skiftet. Fasader fremstår behov for vask og overflatebehandling.

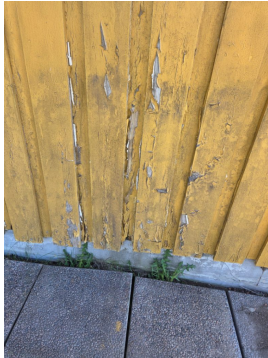
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Synlig råte i fasadepanel



# Tilstandsrapport



Synlig svertesopp

## TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

### Beskrivelse

Boligens takkonstruksjonen består av plassbygget sadlet tak teknet med papp membran. Undertak med rupanel/trevirke. Konstruksjonen er bygget med lufting ved yttervegg. Synlig luftespalte ved yttervegg. Inpisert fra 1.etasje ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra takteking ble registrert. Konstruksjonen er bygget som en lukket konstruksjon/skråhimlinger. 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.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Boligens vinduer består stort sett av tre-lags isolerglass vinduer fra byggeår. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer med høy slitasje med stedvis punktert glass. Utvendig værslitt trevirke. Vinduer med utgått levetid og utskiftning må beregnes. TG 3.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer må stedvis beregnes skiftet.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Punktert vinduer må beregnes skiftet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Teak entredører fra byggeår. En-fløya balkongdør i stue med isolerglass. Dører fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Utskiftning av dører må beregnes på kort sikt.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Boligen har etablert romslig terrasse mot vest opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Gulvbord og bjelker i impregneret trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Rekkverk med synlig råteskader i trevirke. Gulkbord med høy vær slitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Synlig råteskader i trevirke. Gulvbord med høy vær slitasje

### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Utskiftning av rekkverk/råteskadet må beregnes.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendige overflater i boligen består av laminat, belegg og teppe 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 belegg på gulvflater. Våtromsplater på veggflater. Vaskerom med belegg på gulvflater og malt veggflater. Bod 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. Stedvis behov for oppgraderinger.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Utbedringer må beregnes.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### TG 1 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.

### TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Pipe oppført i murt lettklinker elementer. Kombinert vedovn og oljebrenner etablert i stue. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.



### TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Rom under terreng består av soverom, bad og boder. Soverom har etablert teppe på gulvflater. Vegger med palter/tapet. Boder med fritt eksponert murverk. Soverom mot nord med synlig fuktskade i utforet vegg. Se bilde. Vegger må stripes for trevirke. Ved hulltagning i vegg mot sør ble ingen unormale fuktverdier målt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Synlig fuktskade i utforet vegger mot nord/soverom. Mindre synlig saltutslag i fritt eksponert murverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Vegger bør stripes for trevirke. Utvendig ny fuktsikring bør etableres for å hindre videre fuktskader.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Fuktskade i vegg soverom.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

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



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

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

## TG 2 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Ved befaring ble det registrert lekkasje fra kjøkken med synlig med fukt i himling kjeller. Ukjent om utbedring utføres før salg.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Synlig mindre lekkasje fra kjøkken benk.

### Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Lekkasje må utbedres før slag.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

### Beskrivelse

Bad i underetasje har etablert vinylbelegg på gulvflater med oppkant på vegg. Våtromstapet på veggflater. Det er montert 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 plast sluk. Varmekabel i gulvflater.

Bad med utgått levetid.

### Vurdering av avvik:

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

Bad med utgått levetid. Et utvidet bruk av dusjing på eksisterende flater vil kunne føre til fuktskader.

### 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.

Bad må beregnes renovert.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



### UNDERETASJE > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt.

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Generell

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Vaskerom har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Malt veggflater. Det er etablert opplegg til vaskemaskin og skyllekar i plast. Ventilasjon består av ventil i vegg. Målt med laser ble fall 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.

Vaskerom med utgått levetid.

## 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.

Vaskerom må beregnes renoverert.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Ved bruk av fuktindikator på vaskerom ble ingen unormale fuktverdier målt.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

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

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Innredning med synlig slitasje på dør og skuffronter.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

## SPESIALROM

### UNDERETASJE > 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

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Vannrør i kobber til baderom, vaskerom og kjøkken. Plast 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 lodding 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.

TGT 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 rørsystem til rør i røranlegg må beregnes når våtrom og kjøkken oppgraderes.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## Ventilasjon

### Beskrivelse

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

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

VV tank på 200 liter etablert i vaskerom fra 1997.

### 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 bygningssakkyndig 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 befarings 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.

**1981**

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

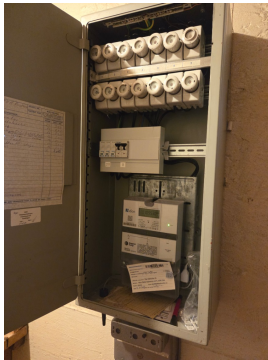
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**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?

# Tilstandsrapport

Ja Anlegget må beregnes oppgradert når overflater og våtrom renoveres. Manuelle sikringer bør beregnes skiftet til automat sikringer.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Boligen er antatt fundamentert på løsmasser/trolig oppfylt steinmasser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Utvendig drenering består av etablert knotteplast 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 fukt/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.

#### 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 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur oppført i murt lettklinker blokker med utvendig murpuss. Ingen vesentlig sprekker eller skader ble visuelt registrert på de deler som var synlig. Mindre skader/sprekker ble registrert. Grunnmur vurderes å fylle sin funksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Lokal utbedringer må beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

### TG 3 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Forstøtningsmur mot nord med skader etter tilfyllte masser. Synlig retnings avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

#### Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Utbedring må beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



### TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Terreng rundt boligen er skrånende.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terreng heller mot grunnmur mot øst.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Fall fra grunnmur bør etablert mot øst/gårdsplass.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Vanninntak fra offentlig vannforsyning via private stikkledninger av plast/PEL. Avløpsledning tilkoblet septikk med naboegendom i følge selger.

De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll. Vurderingen er basert på alder og opplysninger fra kommune. Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller utført kontroll som bekrefter tilstand på ledningene utover visuell vurdering der dette er tilgjengelig. Slike installasjoner ligger hovedsakelig skjult i grunnen, og tilstand vurderes derfor i stor grad ut fra alder og funksjon. Ledningene vurderes som tidsmessige i forhold til byggeår, og materialvalg anses som tilfredsstillende.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

# Tilstandsrapport

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

Ukjent tilkobling avløpsvann.

#### Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det må beregnes krav til tilkobling offentlig nett.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## Oljetank

#### Beskrivelse

Ukjent tilstand på oljetank, selger vet ikke om denne er sanert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende dokumentasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oljetank må eventuelt beregnet sanert.

**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 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Brannsluknings apparat og brannvarsler etablert.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- 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

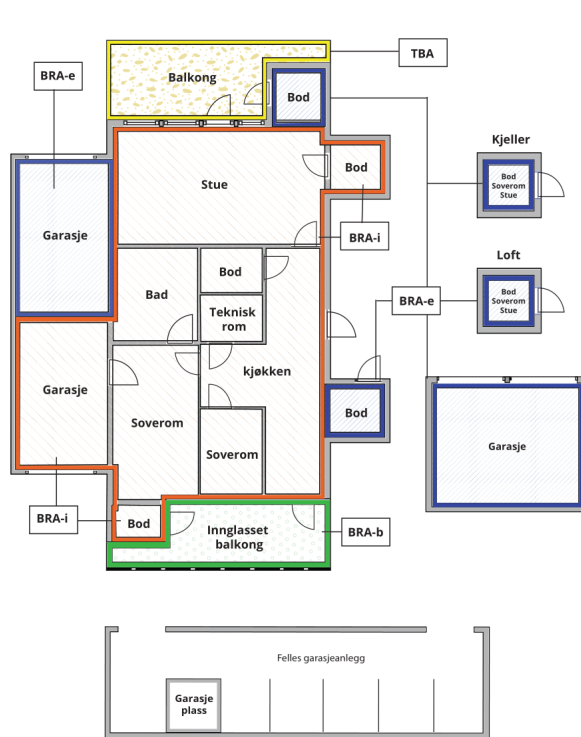
## Hva er måleverdig areal?

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?

**BRA = BRA-i + BRA-e + 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.

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	55	7		62	40
Underetasje	60			60	
<b>SUM</b>	<b>115</b>	<b>7</b>			<b>40</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>122</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, kjøkken, stue	Bod	
Underetasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, vindfang, bod, toalettrom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Rom i underetasje stemmer ikke med tegning. Vegg i bod er revet (kun en bod).

### 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	14			14	
<b>SUM</b>	<b>14</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>14</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger ikke innhentet.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	15			15	
<b>SUM</b>	<b>15</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>15</b>				

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger ikke 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	105	17
Garasje	0	14
Bod	0	15

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Mona Lindkjenn	Kunde

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beskrevne eiendom er beliggende langs Herøya veien i Porsgrunn. Nærområdet er bestående av frittliggende eneboliger. Flott utsikt over Gunnekleivfjorden med gode solforhold. Sentral beliggenhet med gangvei til skoler, barnehage, idrettsanlegg og nærbutikk

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Bygningen har innlagt avløp. Avløp ført til septikk.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Lett skrånende tomt bebygget med beskrevet enebolig, frittliggende garasje og bod. Mindre opparbeidet mindre grøntareal. Gruset gårdsplass.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

1982

#### Kommentar

#### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Vedlikehold

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

### Beskrivelse

Garasje har etablert støpt betongplate på grunn. Yttervegg i uisolert bindingsverk teknet med stående trepanel. Sadlet takverk teknet med shingel. Takrenner i plast. Garasje har etablert vippeport i trevirke.

Garasje fremstår værslitt med behov for tiltak. Takshingel med utgått levetid. Synlig værslitasje på fasadepanel. Tiltak må beregnes.

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

## Bod



### Anvendelse

#### Byggeår

1982

#### Kommentar

#### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Vedlikehold

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

### Beskrivelse

Frittstående bod er ikke vurdert i denne rapport. Kun beregnet areal.

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	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	
2	29.04.2026	
3	29.04.2026	
4	30.04.2026	
5	30.04.2026	
6	30.04.2026	

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.