

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Brentåsvegen 12 , 3950 BREVIK

 PORSGRUNN kommune

 gnr. 75, bnr. 66

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m<sup>2</sup> BRA-i: 193 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.04.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 22307-1051

Referansenummer: UX1400

Autorisert foretak: SØRØ TAKSERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Sørø Olsen



  
**SØRØ TAKSERING**  
Alt innen taksering



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.

# Sørø Taksering AS

Sørø Taksering AS er et takseringsforetak med solid forankring i byggebransjen. Foretaket har mer enn 10 års erfaring fra bygge- og eiendomsrelatert virksomhet, og har levert takseringstjenester de siste 4 årene.

Virksomheten utfører oppdrag i hele Telemark, samt i tilstøtende fylker.

Foretaket består av uavhengige, profesjonelle og faglig kvalifiserte takstmenn, og leverer vurderinger innen følgende områder: eierskifte, skadetakst, reklamasjon, verdivurdering, næring og energirådgivning.

Sørø Taksering AS er medlem av Byggmesternes Takseringsforbund (BMTF), et landsdekkende fagforbund for takstmenn og sakkyndige. Forbundet stiller krav til faglig kompetanse, etterutdanning, etiske retningslinjer og uavhengighet, og arbeider for kvalitet og ensartet praksis innen takseringsfaget.

Rapporter utarbeides i henhold til BMTFs retningslinjer, forskrift til avhendingslova samt NS 3600:2018.



## Rapportansvarlig



Kenneth Sørø Olsen  
Uavhengig Takstingeniør  
post@sorotaksering.no  
926 22 684



# 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 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

Boligen fremstår i hovedsak i normalt god stand. Det er imidlertid avdekket enkelte bygningsdeler som krever umiddelbare tiltak. Videre bemerkes det at enkelte elementer har passert eller nærmer seg normal forventet levetid, og det må derfor påregnes behov for vedlikehold og eventuelle utbedringer i tiden fremover. For øvrig vises det til nærmere beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1955

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen står på støpt såle og fundament av betong mot grunn. Ytterveggene er oppført i reisverk og er kledd utvendig med både liggende enkeltfasett trekledning og stående tømmermannskledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjon, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, ukjent produksjonsår.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags energiglass, produsert i 2011.

Boligen har fastkarmsvinduer med 2-lags isolerglass og energiglass, produsert i 2020 og ukjent produksjonsår.

Boligen har terrassedør av tre med 2-lags energiglass, produsert i 2011.

Boligen har to ytterdører av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2011 og ukjent produksjonsår.

Boligen har aluminiumsbelagt dobbelfløytt terrassedør av tre med 2-lags energiglass, produsert i 2020.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige profilerte lettdører med 3-speil.

Innvendige profilerte trefyllingsdører med glass.

### GULV:

Kjeller: Gulvbelegg i vaskekjeller, vegg til vegg teppe og støpt dekke i øvrige rom.

1. Etasje: Flis på bad og gang/entré, laminat i øvrige rom.
2. Etasje: Laminat i alle rom.

### VEGGER:

Kjeller: Støpt betong og trepanel i alle rom.

1. Etasje: Flis på bad, malt trepanel i øvrige rom.
2. Etasje: Trepanel i alle rom.

### TAK/HIMLING:

Kjeller: Støpt betong i alle rom.

1. Etasje: Trepanel i alle rom.
2. Etasje: Trepanel i alle rom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. Etasje:

Fliser på gulv og vegger, samt trepanel med downlights i tak/himling.

Innredning med slette fronter, frittstående servant og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil med skap på vegg over servant.

Gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg til badekar.

### Vaskekjeller:

Det er etablert vaskekjeller/bod uten dokumentert teknisk oppbygning som tilfredsstiller krav til våtrom. Rommet har sluk og utslagsvask, men det er ikke registrert fuktsikring eller tettesjikt i våtsoner. Bruk som vaskerom medfører økt risiko for fuktbelastning og skader på tilstøtende konstruksjoner dersom det oppstår lekkasjer eller vannsøl. Dersom rommet fortsatt skal benyttes som vaskerom, anbefales det å oppgradere rommet med tilfredsstillende fuktsikring, eventuelt tilbakeføre bruken til bod-/sekundærfunksjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat og kjøkkenplater på vegg over benk.

Det er oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

Kjøkkenet er utstyrt med induksjonstopp og mekanisk avtrekk på vegg, integrert stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap m/ frys.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Sikringssskap med automatsikringer, plassert i gang 2. Etasje med ... kurser iht oversikt.

Boligen har vannrør utført av både rør-i-rør-system og kobber. Rør-i-rør system er en moderne løsning der vannrørene ligger beskyttet inne i varerør, noe som gir økt sikkerhet mot lekkasjer og gjør eventuelt vedlikehold og utskifting enklere.

Avløpssystemet er utført med PVC-rør (plast), som er et vanlig og funksjonelt rørsystem ofte brukt i boliger.

### OPPVARMING:

Varmekabler på bad og gang/entré.

Vedovn i spisestue.

Varmepumpe i spisestue.

Panelovn på ett soverom.

### ROMHØYDE:

Kjeller: 2,08-2,11m i alle rom.

1. Etasje: 2,32m på bad, 2,33m i tv-stue, 2,34m i spisestue, 2,35m i gang/entré, 2,37m på kjøkken.
2. Etasje: 1,2-2,28m på ett soverom, 1,2-2,3m på ett soverom, 1,55-2,28m på ett soverom, 1,53-2,27m i øvrige rom.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige og har ikke vært tilgjengelige for inspeksjon. Tilstand er derfor ikke vurdert.

Ytterligere undersøkelser bør vurderes ved behov.

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

[Gå til side](#)

Det ble registrert tegn til borebiller i enkelte kledningsbord i kjelleren. Kjelleren fremstår imidlertid som tilstrekkelig ventilert, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved kontrollen. Borebiller er normalt avhengige av gunstige forhold som fuktighet og ubehandlet treverk for videre utvikling. Forholdet bør overvåkes, og det anbefales å kontrollere omfanget nærmere dersom det registreres ferskt boremel, nye hull eller annen aktivitet over tid.

# Beskrivelse av eiendommen

Det ble målt en rekkverkshøyde på 0,85 m, noe som er lavere enn anbefalt høyde etter dagens sikkerhetskrav. Dette gir økt risiko for fall, særlig der nivåforskjellen er stor eller barn oppholder seg. Forholdet vurderes som et sikkerhetsavvik. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstillende gjeldende krav.

Innvendige trapper mangler håndløpere, noe som reduserer sikkerheten ved normal bruk. Kjellertrappen fremstår i tillegg med bredde og trinnutforming som ikke tilfredsstillende etter gjeldende byggteknisk forskrift. Forholdene kan medføre økt risiko for fallskader, særlig ved bruk av trappen med gjenstander i hendene eller ved redusert balanse. Det anbefales å montere tilfredsstillende håndløpere og vurdere utbedring av kjellertrappen for å bedre sikkerhet og brukbarhet.

Teglsteinspipe er kledd igjen på 2 av 4 sider. For teglsteinspiper skal pipeløpet normalt være tilgjengelig for visuell kontroll, slik at sprekkeformasjoner, utettheter eller andre skader kan avdekkes. Flis direkte på pipe kan i enkelte tilfeller vurderes som overflatebehandling, men løsningen kan likevel redusere muligheten for å kontrollere pipens tilstand. Forholdet medfører usikkerhet knyttet til brannsikkerhet og pipens videre bruk. Det anbefales at løsningen kontrolleres av brann-/feievesen eller annen kvalifisert fagperson, og at tildekking fjernes dersom dette kreves for å sikre tilstrekkelig inspeksjonsmulighet.

Det ble registrert at vedovn mangler tilstrekkelig brannsikker beskyttelse mot brennbar materiale i underkant/foran ildstedet. Forholdet kan medføre økt risiko for varmepåvirkning, gnister eller glør mot underliggende gulvkonstruksjon, særlig ved fyring og tømning av aske. Dette vurderes som et brannsikkerhetsmessig avvik som bør utbedres før videre normal bruk av ildstedet. Det anbefales å etablere godkjent gulvplate eller annen egnet ubrennbar beskyttelse i henhold til krav for ildsted og produsentens monteringsanvisning.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det ble fremlagt originale plantegninger fra kommunen, datert 20.02.1953. Tegningene viser at enkelte rominndelinger og bruksområder er endret sammenlignet med opprinnelig godkjent løsning.

I 1. etasje er vegg mellom soverom og bad, samt vegg mellom gang og entré, fjernet for å utvide rommene. Ett soverom i 1. etasje er tatt i bruk som TV-stue. I kjelleren er vegg mellom tidligere WC-rom og brenselrom fjernet for å utvide rommet. Det er også etablert vaskekjeller i areal som tidligere bestod av to matboder. I 2. etasje er tidligere stue og kjøkken tatt i bruk som soverom. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

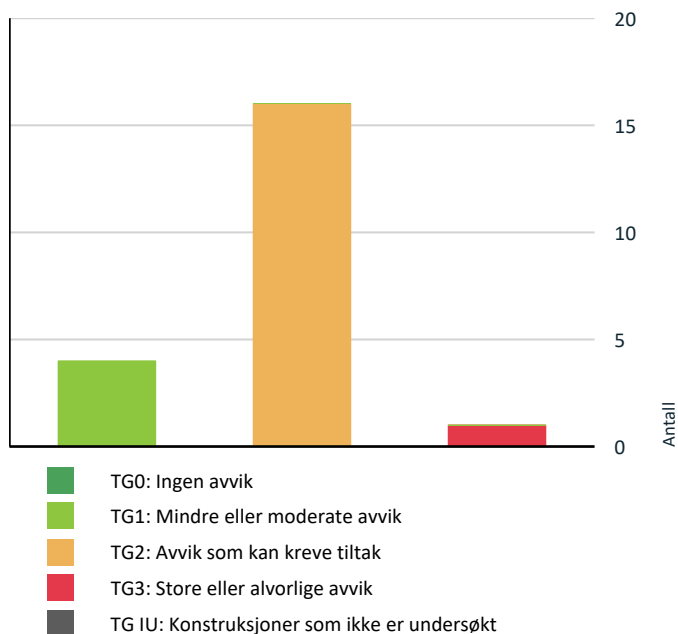
### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt plantegninger for garasjen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

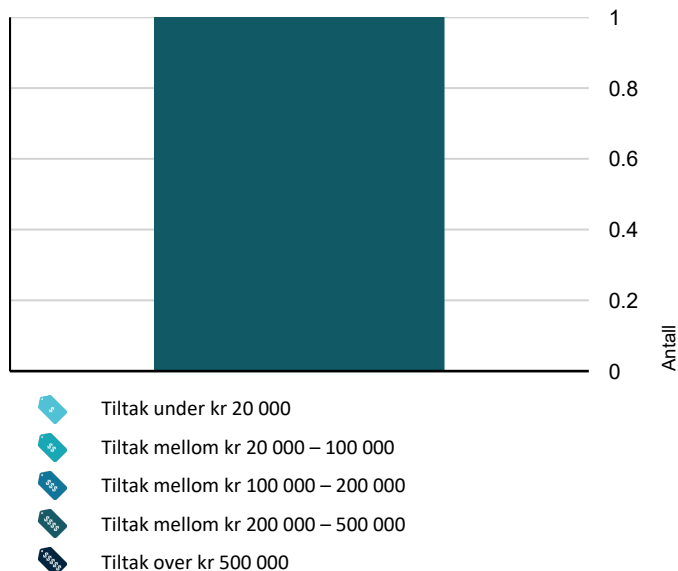
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvise/visuelle kontrollringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter forskrift til avhendingslova og NS3600:2018.

Boligen/leiligheten ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vekt%). Ved mistanke om høy fukt måles kjerneved og overflate, som kan gi en indikasjon på om fukt er økende eller synkende i bygningsdelen. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier over 17 vekt% regnes som fukt treverk. Relativ fuktighet (RF) (luftens fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**!** Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

1955

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

I denne rapporten vurderes bygningen primært opp mot de byggt tekniske forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK17) benyttes som faglig referanse ved vurdering av avvik og god praksis der alder er ukjent og dette er relevant. For bygningsdeler som er oppusset eller renoveret etter oppføringstidspunktet, vurderes disse opp mot den byggt tekniske forskriften som gjaldt på tidspunktet for oppussing/renovering.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - ytterligere beskrivelser under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Takets konstruksjon, taktekking og skorstein er kun vurdert fra bakkenivå. Av sikkerhetsmessige hensyn ble det ikke utført nærmere besiktigelse fra tak eller stige. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner fra bakken. Det kan ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige fra bakkenivå, og som først kan avdekkes ved nærmere inspeksjon.

Det ble registrert begroing på yttertaket. Begroing kan holde på fukt og redusere uttørking av taktekkingen.

TG 2 vurderes grunnet begroing på yttertaket og begrenset inspeksjonsmulighet.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Årsak:

Begroing har oppstått som følge av fuktpåvirkning og organisk vekst på taktekkingen over tid. Undersøkelsen er begrenset fordi taket kun er vurdert fra bakkenivå.

#### Risiko:

Videre begroing kan holde på fukt og bidra til økt slitasje på taktekkingen. Begrenset inspeksjon medfører usikkerhet om forhold som ikke er synlige fra bakken.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for rengjøring og videre kontroll av taktekkingen. Kjøper må være oppmerksom på at skjulte eller ikke-synlige avvik kan forekomme.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å rengjøre takflaten for begroing og følge opp med jevnlig vedlikehold. Taket bør kontrolleres nærmere fra sikker adkomst når dette lar seg gjennomføre.

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger oppført som reisverk.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Utvendige flater av både liggende enkelfalset trekledning og stående tømmermannskledning.

Kledningen er visuelt undersøkt på tilgjengelige og kjente utsatte steder. Det er registrert manglende lufting i underkant av kledningen, samt enkelte solsprekker i overflatene. For øvrig fremstår kledningen i normalt god stand ut fra alder og visuell tilgjengelighet.

TG 2 vurderes grunnet manglende lufting i underkant av kledningen og enkelte solsprekker i overflatene.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Årsak:

Kledningen er utført med manglende lufting i underkant. Solsprekker har oppstått som følge av vær- og solpåkjenning på treverkets overflater over tid.

#### Risiko:

Manglende lufting kan gi redusert uttørking bak kledningen og økt fuktbelastning. Solsprekker kan gi økt fuktopptak i treverket dersom overflatene ikke vedlikeholdes.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for vedlikehold og lokal utbedring av kledningen. Kjøper må også være oppmerksom på at lukket veggkonstruksjon ikke er kontrollert innvendig.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting i underkant av kledningen der dette er mulig. Trekledning med solsprekker bør erstattes og kledningen bør følges opp med jevnlig kontroll.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Loft har tilgang via luke i gang i 2. etasje og er etablert med gangbart gulv.

Det ble registrert noe underdimensjonert bæring ved ark, fuktskjolder rundt pipe, noe begrenset ventilering, tegn til museavføring enkelte steder og kondensmerker i undertak. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Forholdene tilsier likevel økt fukt- og skaderisiko i loftskonstruksjonen, samt behov for oppfølging av skadedyrskring og ventilering.

TG 2 vurderes grunnet noe underdimensjonert bæring ved ark, fuktskjolder rundt pipe, begrenset ventilering, tegn til museavføring og kondensmerker i undertak.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

### Årsak:

Fuktskjolder og kondensmerker har karakter som tilsier tidligere fukt- eller kondenspåvirkning. Begrenset ventilering gir redusert uttørring, og museavføring viser at skadedyr har hatt tilgang til loftet.

### Risiko:

Videre fukt- eller kondenspåvirkning kan føre til muggvekst og nedbrytning av treverk over tid. Manglende skadedyrskring kan føre til ny aktivitet fra mus.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### Konsekvens:

Forholdene kan medføre behov for utbedring av ventilering, skadedyrskring og kontroll av bæring ved ark. Kjøper må påregne oppfølging av loftskonstruksjonen.

### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å bedre ventileringen av loftet, kontrollere og sikre mulige adkomstpunkter for mus, samt fjerne registrert museavføring. Bæring ved ark bør vurderes nærmere av bygningsfaglig person, og fuktskjolder rundt pipe bør følges opp for å avklare eventuell pågående fuktpåvirkning.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i hovedsak i god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som vurderes å ha negativ innvirkning på funksjonen.

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringsdagen, men dette kan ikke utelukkes da slike forhold krever riktige lys- og temperaturforhold for å avdekkes. Vinduer er bygningsdeler med naturlig slitasje over tid og begrenset forventet levetid. Eldre vinduer har normalt svakere isolerende egenskaper enn nyere vinduer.

Det bemerkes at fastkarmsvindu i stue har passert forventet levetid. Det ble også registrert at vinduer i grunnmur fremstår uten tilstrekkelig utvendig tetting.

TG 2 vurderes grunnet fastkarmsvindu i stue som har passert forventet levetid og manglende utvendig tetting av vinduer i grunnmur.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

### Årsak:

Fastkarmsvindu i stue har passert forventet levetid og har vært utsatt for naturlig aldring over tid. Vinduer i grunnmur fremstår med mangelfull utvendig tetting mot omkringliggende konstruksjon.

### Risiko:

Videre aldring kan føre til redusert tetthet og økt varmetap. Mangelfull tetting rundt vinduer i grunnmur kan gi økt risiko for vanninntrengning og fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utskifting av fastkarmsvindu i stue og utbedring av tetting rundt vinduer i grunnmur. Kjøper må påregne oppfølging av eldre vinduer og utsatte tettingsdetaljer.

### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å skifte fastkarmsvindu i stue. Utvendig tetting rundt vinduer i grunnmur bør utbedres for å redusere risiko for fuktinntrengning.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder på eldste ytterdører tatt i betraktning. Det ble registrert manglende beskyttelse mot fukt og vanninntrengning ved ytterdør i kjeller.

TG 2 vurderes grunnet manglende beskyttelse mot fukt og vanninntrengning ved ytterdør i kjeller.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

### Årsak:

Ytterdør i kjeller har mangelfull beskyttelse mot fukt og vanninntrengning fra utsiden.

### Risiko:

Videre fuktpåvirkning kan føre til svelling, råteskader og redusert tetthet rundt dør og tilstøtende konstruksjoner.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring av fuktsikring og lokal utbedring rundt ytterdør i kjeller.

### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere bedre beskyttelse mot fukt og vanninntrengning ved ytterdør i kjeller. Eventuelle fuktpåvirkede materialer bør kontrolleres og utbedres ved behov.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Nordøstvendt innglasset balkong på 6 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Balkongen har støpt dekke med terrassebord på gulv og rekkverk av malt teglstein. Balkongen fremstår i hovedsak i normalt god stand, uten registrerte vesentlige avvik.

Østvendt terrasse på 17 m<sup>2</sup> med utgang fra innglasset balkong. Terrassen står på støpt dekke og trekonstruksjoner, terrassebord på gulv og rekkverk i tre. Terrassen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

Nordøstvendt balkong på 7 m<sup>2</sup> med utgang fra soverom i 2. etasje. Balkongen har støpt dekke med tettesjikt, terrassebord og rekkverk i tre. Det ble registrert noe slitasje på terrassebord og rekkverk, herunder avskalling av maling og begroing. Tettesjiktet lot seg ikke inspisere under besiktigelsen, da dette ligger skjult under terrassebordene. Himling/tak i innglasset balkong under fremstår uten synlige tegn til vannpåvirkning, og det ble ikke registrert tegn til aktiv lekkasje på befaringsdagen.

TG 2 vurderes grunnet slitasje på terrassebord og rekkverk, begroing, avskalling av maling og manglende inspeksjonsmulighet av tettesjikt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Årsak:

Slitasjen har oppstått som følge av alder, bruk og værpåvirkning over tid. Tettesjiktet ligger skjult under terrassebord og kunne derfor ikke kontrolleres visuelt.

#### Risiko:

Videre værpåvirkning og manglende vedlikehold kan føre til økt fuktopptak og nedbrytning av treverk. Skjult tettesjikt gir usikkerhet knyttet til tettesjiktets tilstand og videre funksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for vedlikehold eller lokal utbedring av terrassebord og rekkverk. Kjøper må være oppmerksom på usikkerhet knyttet til skjult tettesjikt.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å rengjøre, behandle og vedlikeholde terrassebord og rekkverk. Ved vedlikehold eller utskifting av terrassebord bør tettesjiktet kontrolleres nærmere.

## INNVENDIG

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Det ble foretatt fuktmåling i stubbeloft uten å registrere nevneverdige fuktverdier. Kjelleren er ytterligere ventilert via åpninger etter tidligere vinduer og fremstår med tilstrekkelig ventilering.

Det ble registrert større slitasje på grunnmurene, herunder salt-/kalkutslag og avskalling av maling. Forholdene har karakter som tilsier fuktpåvirkning i murkonstruksjonen over tid.

TG 2 vurderes grunnet salt-/kalkutslag og avskalling av maling på grunnmurene.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Årsak:

Salt-/kalkutslag og avskalling av maling har oppstått som følge av fukttransport gjennom grunnmurene over tid.

#### Risiko:

Videre fukttransport kan føre til økt avskalling, mer salt-/kalkutslag og nedbrytning av overflatebehandling på grunnmurene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for vedlikehold og lokal utbedring av grunnmurens overflater.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å fjerne løs maling og utbedre overflatebehandling med diffusionsåpne produkter egnet for mur. Grunnmurene bør følges opp med jevnlig kontroll for videre fuktpåvirkning.

## TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlig slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Grunnet badets ukjente alder, er dagens byggtekniske forskrift (TEK17) brukt som referanse. Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon for utførelsen.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Overflatene fremstår i hovedsak i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning. Det er registrert to vinduer av tre plassert i våtsonen. Treverk er fuktutsatt i våtsone og stiller krav til jevnlig vedlikehold og kontroll for å opprettholde funksjon.

TG 2 vurderes grunnet vinduer av uegnet materiale i våtsonen.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

### Årsak:

Vinduene er utført i tre og plassert i våtsone, hvor materialet blir utsatt for direkte fukt påkjenning.

### Risiko:

Videre fukt påkjenning kan føre til svelling, misfarging, råteskader og redusert tetthet rundt vinduene.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for vedlikehold, lokal utbedring eller utskifting av vinduer og tilstøtende detaljer.

### Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og ved tegn til fuktskade bør skadde materialer skiftes eller vinduene erstattes med mer fuktbestandig løsning.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

##### Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det ble registrert 4 mm fall over en lengde på 2,5 meter fra dørterskel mot sluk. Dette vurderes ikke som tilstrekkelig fall, da det stilles krav til 25 mm høydeforskjell over denne lengden når det ikke foreligger dokumentasjon på tilstrekkelig membranoppkant ved dørterskel.

Gulvoverflatene fremstår for øvrig i hovedsak i normalt god stand, uten registrerte vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG 2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk og manglende dokumentert membranoppkant ved dørterskel.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

### Årsak:

Gulvet er utført med for lite fall mot sluk sett opp mot krav til høydeforskjell når membranoppkant ved dørterskel ikke er dokumentert.

### Risiko:

Mangelfullt fall kan føre til at vann ikke ledes tilstrekkelig effektivt til sluk. Ved vannsøl eller lekkasje kan dette øke risikoen for vannbelastning mot dørterskel og tilstøtende konstruksjoner.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### Konsekvens:

Forholdet gir kjøper økt usikkerhet knyttet til våtrommets vannsikkerhet. Det kan medføre behov for utbedring av fallforhold eller dokumentasjon/utbedring av membranoppkant.

### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å dokumentere eller kontrollere membranoppkant ved dørterskel. Dersom tilfredsstillende oppkant ikke kan dokumenteres, bør fallforhold og tettesjikt utbedres ved oppgradering av våtrommet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Membranens alder er ukjent.

Sluk og klemring er utført i plast. Ved kontroll av sluk ble det ikke observert synlig slukmansjett under klemringen. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres nærmere uten destruktive inngrep ved demontering av fliser.

Membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og begrenset forventet levetid. Forventet levetid på membran er 20 år.

TG 2 vurderes grunnet ukjent alder på membran og manglende synlig slukmansjett under klemring.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

### Årsak:

Membranens alder er ukjent, og membranen ligger skjult i konstruksjonen. Manglende synlig slukmansjett under klemringen gjør at utførelsen ved sluket ikke kan verifiseres visuelt.

### Risiko:

Ukjent alder og uavklart tetting ved sluk kan gi økt risiko for svekket tettesjikt og lekkasje til omkringliggende konstruksjoner.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### Konsekvens:

Forholdet gir kjøper usikkerhet knyttet til våtrommets tettesjikt og videre levetid. Det kan oppstå behov for utbedring dersom det senere avdekkes svikt eller fuktpåvirkning.

### Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av slukområdet og tilstøtende konstruksjoner for tegn til fukt eller lekkasje. Ved oppgradering av våtrommet bør membran og slukløsning skiftes samlet.



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble foretatt fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten at det ble påvist unormale fuktverdier på befaringstidspunktet. Det bemerkes at målingen kun gir et øyeblikksbilde, og at forhold som alder og tekniske utførelse fortsatt kan ha betydning for levetid og vedlikeholdsbehov. Videre overvåkning og jevnlig vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres noe redusert vanntrykk og avrenning fra vannkran.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannledningene består av både kobberør og rør-i-rør-system. Stoppekran er testet og fungerer etter hensikt.

Vannrørene føres ned i kjeller, men det er ikke registrert lekkasjesikring med avledning til sluk. Manglende lekkasjesikring kan medføre at eventuell lekkasje ikke ledes kontrollert til sluk slik det er tiltenkt med rør-i-rør-system. Det ble i tillegg registrert korrosjon rundt koblinger på kobberørene, med karakter som tilsier kondenspåvirkning.

TG 2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikring med avledning til sluk og korrosjon rundt koblinger på kobberør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Årsak:

Rør-i-rør-systemet er ikke ført med registrert lekkasjesikring til sluk. Korrosjon rundt koblinger på kobberør har karakter som tilsier kondenspåvirkning.

#### Risiko:

Ved lekkasje kan vann renne ukontrollert til omkringliggende konstruksjoner. Videre kondenspåvirkning kan føre til økt korrosjon og svekkelse av koblinger over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdet gir kjøper økt usikkerhet knyttet til lekkasjesikkerhet og levetid på berørte koblinger. Det kan medføre behov for utbedring av lekkasjesikring og rørdetaljer.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere lekkasjesikring med avledning til sluk der dette er praktisk mulig. Korroderte koblinger bør kontrolleres av rørlegger, og kondensutsatte rør bør isoleres.

#### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør er utført i PVC/plast.

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser ved de synlige avløpsrørene. Avløpsrør er likevel en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og begrenset forventet levetid.

Det ble ikke registrert synlig stakeluke eller synlig lufting av avløpsanlegget. Manglende synlig stakeluke kan gjøre tilkomst for rensing og vedlikehold vanskeligere. Manglende synlig lufting kan gi usikkerhet knyttet til avløpsanleggets lufting og funksjon.

TG 2 vurderes grunnet manglende synlig stakeluke og manglende synlig lufting av avløpsanlegget.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Årsak:

Det ble ikke registrert synlig stakeluke eller synlig lufting av avløpsanlegget. Dette gir begrenset mulighet for visuell kontroll av disse funksjonene.

#### Risiko:

Manglende tilkomst til stakeluke kan gjøre rensing og feilsøking vanskeligere ved tette avløp. Uavklart lufting kan gi økt risiko for lukt, vakuumdannelse eller redusert avløpsfunksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for tilrettelegging for service og kontroll av avløpsanlegget. Kjøper må påregne oppfølging dersom det oppstår lukt eller driftsproblemer.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å avklare plassering og funksjon for stakeluke og lufting av avløpsanlegget. Dersom dette ikke finnes, bør det etableres egnet tilkomst for staking og tilfredsstillende lufting.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og mekanisk avtrekk på bad. Det ble observert tilluftsventil i underkant av dørblad til bad. Tilluft til øvrige deler av boligen skjer via ventiler i vegger.

Mekanisk avtrekk på bad ble ikke funksjonstestet under besiktigelsen, da avtrekket ikke lot seg starte. Avtrekket fremstår med behov for rengjøring.

Ventilering via ventiler i vegger gir ikke tilstrekkelig luftutveksling, men dette var godkjent frisklufttilførsel iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe, installert i 2025. Hjemmelshaver opplyser at anlegget fungerer som forutsatt og uten kjente avvik. Det er ikke foretatt funksjonstest i forbindelse med befaring. Regelmessig vedlikehold anbefales for å sikre optimal drift og levetid.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i kjeller uten synlig lekkasjesikring.

Berederen fremstår i hovedsak i god stand, og det ble ikke avdekket synlige tegn til skader med behov for tiltak.

Varmtvannsbereder er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og begrenset forventet levetid. Manglende synlig lekkasjesikring innebærer at eventuell lekkasje ikke nødvendigvis ledes kontrollert til sluk eller annet egnet avløp.

TG 2 vurderes grunnet manglende synlig lekkasjesikring av varmtvannsbereder.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Berederen er plassert i kjeller uten registrert synlig lekkasjesikring.

Risiko:

Ved lekkasje kan vann renne ukontrollert til omkringliggende gulv- og bygningskonstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet gir kjøper økt usikkerhet knyttet til lekkasjesikkerheten ved berederen. Det kan medføre behov for etablering av lekkasjesikring.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere lekkasjesikring, for eksempel avledning til sluk eller annen egnet løsning.

## 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 bygningsakkyndig 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

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang i 2. etasje og har 24 kurser. Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer, og det ble ikke avdekket løse ledninger med behov for tiltak.

Det ble registrert eldre halogenspotter med pappesker på oversiden. Løsningen var akseptert på monteringsstidspunktet, men halogenspotter kan utvikle høy varme ved bruk. I kombinasjon med papp eller annet brennbart materiale medfører dette økt brannrisiko.

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.  
**1955 Mye av det elektriske er byttet, men det er usikkert om alt er nytt. Derfor er byggeåret brukt som grunnlag.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er utført arbeid av egeninnsats på det elektrisk anlegget i selgers eie.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:**

- Tilkoblet ny varmtvannsbereder i kjeller. Eksisterende kabel og kurs er tatt i bruk. Berederen er fast tilkoblet.
- El installasjon i garasje. Tilførsel 2x4mm<sup>2</sup> ifra eksisterende sikringskap, sikret med 2x25A. Montert boks i garasje sikret med 2/20A (el-bil) og 2/10A (lys, stikk garasje). All levering og montering av el installasjoner utført av andre. Seax levert og montert utstyr i sikringskap.
- Montert stikkontakt utvendig for varmepumpe. Tilkoblet stikkontakt i stue. Montert jordfeilautomat 2/15A-C for aktuell kurs.
- Tilkoblet varmekabel i hall lagt av andre. Målt til 67 ohm. Isolasjonstestet; OK. Utbedret kobling bal armatur på

# Tilstandsrapport

## **kjøkkenbenk.**

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## **Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Undersøkelsen er ikke gjort av en elektriker, og vurderingen er derfor overordnet. Det anbefales å få en elektriker til å gjennomføre en grundig el-kontroll for å avdekke eventuelle feil og behov for utbedringer.**

## **Generell kommentar**

Årsak: Eldre halogenspotter er montert med pappesker/brennbar materiale på oversiden. Halogenspotter utvikler høy varme ved bruk.

Risiko: Varmepåvirkning fra halogenspotter mot brennbar materiale kan gi økt brannrisiko.

Konsekvens: Forholdet har betydning for brannsikkerheten i boligen. Kjøper må påregne kontroll og utbedring av forholdet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales at forholdet kontrolleres av elektrovirksomhet. Brennbar materiale bør fjernes, eller spottene bør oppgraderes til LED/annen egnet løsning.

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

## **Beskrivelse**

Deler av boligen har nyere og isolert drenering, mens øvrige deler har eldre uisolert drenering. Det vises til registrerte forhold under rom under terreng, hvor det ble avdekket kalk-/saltutslag på grunnmur og støpt såle, forhøyede fuktverdier i grunnmur, avskalling i betong og tegn til vanninntrengning enkelte steder i overgang mellom vegg og gulv.

Det bemerkes også at drenerør fra nyere drenering ligger i motbakke og ikke fører vann tilstrekkelig vekk fra boligen. Fuktbelastningen på siden med nyere drenering er registrert som høyere enn på øvrige deler av boligen. Forholdene tilsier at drenering og fuksikring mot terreng ikke fungerer tilfredsstillende. Vanntrykk fra grunnfjell fremstår som en medvirkende årsak til fuktbelastningen, og dette kan være vanskelig å håndtere med ordinær drenering alene.

Hjemmelshaver opplyser om at det er etablert drenerør med riktig fall mot motsatt side av boligen. Opplysningen er ikke dokumentert med bilder, tegninger eller annen utførelsesdokumentasjon, og forholdet er ikke kontrollert av takstmann.

TG 3 vurderes grunnet registrert fuktinntrengning, forhøyede fuktverdier, kalk-/saltutslag, avskalling i betong, og drenerør fra nyere drenering som ligger i motbakke.

**Årstall:** 2025      **Kilde:** Eier

## **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Årsak:

Drenerør fra nyere drenering ligger i motbakke og leder ikke vann tilstrekkelig vekk fra boligen. I tillegg fremstår vanntrykk fra grunnfjell som en medvirkende årsak til fuktbelastningen mot grunnmur.

Risiko:

Videre fuktbelastning kan føre til økte fuktverdier, mer avskalling, saltutslag og nedbrytning av mur-/betongkonstruksjoner.

## **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet medfører behov for omfattende tiltak for å redusere fuktbelastningen mot boligen. Kjøper må påregne kostnader til utbedring av dreneringsforhold og skadde mur-/betongflater.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre utvendig naturlig drenering, slik at grunnfjellet i størst mulig grad leder grunnvann vekk fra boligen. Drenerør som ligger i motbakke bør utbedres, og skadde mur- og betongflater bør utbedres etter at fuktbelastningen er redusert.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## TOMTEFORHOLD

### **TG 3    Fuksikring og drenering**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Det ble registrert kalk-/saltutslag på grunnmuren og noe på støpt såle. Det ble også registrert forhøyede fuktverdier både i nedre del og midt på grunnmuren, samt avskalling i betongen. Forholdene tilsier fuktinntrengning i konstruksjonen. Det ser også ut til å forekomme noe vanninntrengning enkelte steder i overgang mellom vegg og gulv.

Rommene er ventilert med veggventiler der tidligere vinduer har stått. Ventileringen vurderes som tilstrekkelig for kjelleren, men dette eliminerer ikke fuktbelastningen fra grunnmur og overgang vegg/gulv.

TG 2 vurderes grunnet fuktpåvirkning i grunnmur, kalk-/saltutslag, avskalling i betong, forhøyede fuktverdier og tegn til vanninntrengning i overgang mellom vegg og gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Årsak:

Fuktinntrengning gjennom grunnmur og overgang mellom vegg og gulv har gitt kalk-/saltutslag, avskalling og forhøyede fuktverdier. Ventileringen er tilstrekkelig for kjelleren, men fjerner ikke fuktbelastningen fra grunn og murkonstruksjon.

#### Risiko:

Videre fuktinntrengning kan føre til økt avskalling, mer salt-/kalkutslag og videre nedbrytning av betong- og murflater.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdet medfører behov for omfattende fuktsikring og utbedring av berørte konstruksjoner. Kjøper må påregne tiltak for å redusere fuktbelastningen.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre årsaken til fuktinntrengningen, herunder fuktsikring av grunnmur og tetting i overgang mellom vegg og gulv. Skadde betong- og murflater bør utbedres etter at fuktbelastningen er redusert.

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Terrengfallet ble vurdert visuelt, og det kan synes som om terrenget ikke har tilstrekkelig fall bort fra konstruksjonen. Det er viktig at terrenget heller ut fra grunnmuren, slik at overflatevann ledes raskt bort og unødige fuktbelastninger på konstruksjonen unngås. Mangelfullt terrengfall kan føre til ytterligere økt vannbelastning mot grunnmur og drenering.

Terreng rundt byggverk skal ha fall utover med minimum 1:50 (2cm) i en avstand på minst 3 meter fra yttervegg.

TG2 vurderes grunnet mangelfullt terrengfall og risiko for økt fuktpåvirkning mot grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Årsak:

Terrenget synes å ha mangelfullt fall bort fra konstruksjonen. Dette kan medføre at overflatevann i større grad blir stående eller ledes mot grunnmuren.

#### Risiko:

Videre vannbelastning mot grunnmur kan gi økt fuktpåvirkning på konstruksjonen og større belastning på dreneringen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for terrengtilpasning for å redusere fuktbelastningen mot boligen.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å justere terrenget slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren, med fall minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter der dette er praktisk mulig.

## TG 2 Oljetank

### Beskrivelse

Det er registrert oljetank av glassfiber, synlig under innglasset balkong. Tanken er ikke lekkasjesikret, men fremstår som tom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tilstrekkelig tømning eller sanering.

Manglende dokumentasjon gjør at tankens tidligere innhold, restmengder og saneringsstatus ikke kan verifiseres.

TG 2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikring og manglende dokumentasjon på tømning/sanering av oljetank.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Årsak:

Oljetanken er ikke dokumentert tømt eller sanert, og det er ikke registrert lekkasjesikring. Tankens faktiske restinnhold og saneringsstatus er derfor uavklart.

#### Risiko:

Dersom tanken inneholder rester av olje, kan det forekomme lekkasje eller forurensning ved skade eller videre nedbrytning av tanken.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

**Konsekvens:**

Forholdet gir kjøper usikkerhet knyttet til forurensningsrisiko og eventuell plikt til håndtering av tanken.

**Anbefalt tiltak:**

Det anbefales å få oljetanken kontrollert og sanert eller fjernet av godkjent fagperson. Dokumentasjon på tømming, rengjøring og sanering bør innhentes.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <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)				
Kjeller	63			63			63
1. Etasje	72		6	78	17		78
2. Etasje	58			58		5	63
<b>SUM</b>	<b>193</b>		<b>6</b>		<b>17</b>	<b>5</b>	<b>204</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>199</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, vedbod, tre øvrige boder, vaskekjeller		
1. Etasje	Gang/entré, bad, kjøkken, spisestue, tv-stue		
2. Etasje	Gang, fire soverom		

## Kommentar

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. 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. Trappeshull er også inkludert i arealet. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det ble fremlagt originale plantegninger fra kommunen, datert 20.02.1953. Tegningene viser at enkelte rominndelinger og bruksområder er endret sammenlignet med opprinnelig godkjent løsning.

I 1. etasje er vegg mellom soverom og bad, samt vegg mellom gang og entré, fjernet for å utvide rommene. Ett soverom i 1. etasje er tatt i bruk som TV-stue. I kjelleren er vegg mellom tidligere WC-rom og brenselrom fjernet for å utvide rommet. Det er også etablert vaskekjeller i areal som tidligere bestod av to matboder. I 2. etasje er tidligere stue og kjøkken tatt i bruk som soverom. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Hjemmelshaver opplyser om:

2024- Drenert 1/2 av huset hvor det er drenering i 2024. Resterende drenering er fra 2000 i følge sist eier.  
2024- Byttet benkeplate, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøkkenvifte, vask og blande batteri på kjøkkenet.  
2024- Etablert lufteluker i 2.etg.  
2025- Montert ny varmpumpe.  
2025- Byttet gulv i stue.  
2025- Satt inn ny peisovn.  
2025- Ny garasje samt lagt strøm til garasje og installert elbillader.  
2025- Fylt på med 36 tonn grus i gårdsplassen.  
2026- Byttet baderomsinnredning + montert to nye lamper på bad.  
2026- Komplet oppusset gang med fliser, nye varmekabler og malte overflater.

## Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

## 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)		
1. Etasje		20		20	
<b>SUM</b>		<b>20</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>20</b>				

## Romfordeling

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

## Kommentar

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innvegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trappetull er også inkludert i arealet. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Garasjen har en tilhørende carport på 17 m2.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det ble ikke fremlagt plantegninger for garasjen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	75	66		0	1026.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Brentåsvegen 12

### Hjemmelshaver

Jacobsen Fredrik, Unosen Trude Daland

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Brentåsvegen i Brevik, i et etablert boligområde i Porsgrunn kommune. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse. Det er kort avstand til Heistad med dagligvare, skole, barnehage og øvrige servicetilbud. Fra området er det også forbindelse mot Brevik, Stathelle og Porsgrunn via det lokale veinettet.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og gjerder. Gruslagt adkomst til bygget.

### Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Garasjen anvendes til parkering av bil og oppbevaring.

### Byggeår

2024

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - ytterligere beskrivelser under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Frittstående garasje med tilhørende carport.

Garasjen står på støpt såle og fundament mot grunn og ringmur av leca-blokker. Yttervegger er oppført av bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Saltak av trekonstruksjoner, teknet med aluminiumsplater.

Isolert leddport med elektronisk portåpner.

Ytterdør i tre.

- Det er montert elbil-lader på garasjeveggen mot boligen.

Garasjen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige avvik som kan indikere skader eller øvrige svekkelser. Det bemerkes at det bør etableres utkastere på nedløpene for å lede overvann bort fra garasjen.

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
Ordrebekreftelse	13.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	05.05.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	05.05.2026		Fremvist		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

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.