

Tilstandsrapport



Enebolig



Nedre Lundevæg 11 , 3941 PORSGRUNN



PORSGRUNN kommune



gnr. 68, bnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 165 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 06.02.2026

Rapportdato: 19.02.2026

Oppdragsnr.: 18885-2966

Referansenummer: YV1406

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.

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 straffeansvar.

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 er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringspunktet. Det vil normalt alltid kunne registrere normale symptomer på avvik fra normal standard. Det meste som følge av normal slitasje og elde på bygningselementene. Beskrevne bolig er en frittliggende bolig. Areal over to etasjer + kryperom. Boligen er oppført 1923 og tilbygget/modernisert på 1970 tallet. Nåværende eier kjøpte boligen 2023. Boligen er trolig etablert på fjell. Grunnmur i betong med sparestein. Yttervegger i bindingsverk tekket utvendig med stående trepanel/tømmermanspanel. Boligens vinduer består av to-lags isolerglassvinduer fra 1970 tallet. Etasjeskille mellom kjeller, 1.etg. og 2.etasje i tradisjonelt tre bjelkelag. Sadlet plassbygget takverk tekket med betong takstein med varierende alder. Takrenner i plast. Pipe i murt teglstein med ildsteder. Boligen er tilkoblet kommunalt vann og avløpsnett. Oppvarming av panelovner og vedovner. El-kabler i gulv bad/vaskerom.

På generelt grunnlag opplyser det at boligen har fått en meget høy alder på de fleste bygningselementer. Tiltak må beregnes.

Boligen fremstår med noen merknader.

- * Fasadepanel med merknader.
- * Vinduer fra 1970 tallet med utgått levetid.
- * Eldre takstein med begrenset videre levetid.
- * Våtrom med høy alder.

Se for øvrig beskrivelse i rapport.

Enebolig - Byggeår: 1923

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekket består av krum betongtakstein fra 1980 tallet og 2014. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekingen ser ut til å være tett.

Det anbefales å holde en løpende observasjon av taktekingen, med tanke på alder.

Takstein fra 2014 i funksjonell stand. TG 1. Takstein fra 1980 tallet med begrenset videre levetid. TG 2 på grunn av over halvpart av forventet levetid er oppnådd.

Takrenner i plast fra 1980 tallet. Pipebeslag fra 1980 tallet. Nedløp i plast. Takrenner og beslag må beregnes skiftet når takstein skiftes. TG 2.

Yttervegger består av bindingsverk. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom. Utvendig tekket med stående tømmermanspanel.

Fasadepanel fremstår i funksjonell stand, men har fått en høy alder. Synlig med slitasje og uttørket panel. Fasader med behov for vask og overflate behandling. TG 2 velges derfor her.

Den bærende konstruksjonen er ikke kontrollert da dette trengs destruktive inngrep. Ingen tegn til funksjonssvikt ble registrert. TG 2 på grunn av alder.

Takkonstruksjonen fremstår i sadlet takverk med plassbygget fagverk bærende på yttervegg. Undertak består av trepanel. Yttertak består av krum betongtakstein fra 1980 tallet (en side) og 2014 på resterende flater.

Konstruksjonen er kun inspisert fra oppholdsrom i 2.etasje. Deler av konstruksjonen har skråhimlinger. Skråhimlinger er bygget som en lukket konstruksjon og en forsvarlig kontroll er kun mulig med

destruktive inngrep.

Konstruksjonen er mangelfullt isolert og ventilert i henhold til dagens krav. Visuelt registrert mindre avvik på overflater. Loft bør beregnes isolert som et energisparende tiltak.

Boligens vinduer består stort sett av to-lags isolerglass skiftet 1977. Rammer i malt trevirke.

3 vinduer i 2.etasje skiftet 2014. Stort vindus glass i stue skiftet 2008.

Det ble registrert punktert glass i isolerglassvinduer fra 1977. Vinduer må beregnes skiftet av potensielle kjøpere. Tiltak må beregnes. TG 2-3.

Nyere isolerglass fra 2008 og 2014 i funksjonell stand. TG 1.

Boligen har etablert inngangsdør i teakdør av eldre dato. To-fløya terrassedør fra 1977. Ytterdører og balkongdører i funksjonell stand, men har fått en høy alder og slitasje. TG 2.

Boligen har etablert romslig impregneret terrasse/platting i 1.etasje. Gulvbord og bjelker i impregneret trevirke. Platting har etablert stålplater som tetning mot grunn for å minske fuktpåkjenning av grunnmur.

Platting etablert rett på grunn.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av parkett, laminat og teppe på gulvflater. Panel, tapet og malt panel på veggflater. Pappstri/malt, takplater og panel i himlinger.

Boligen er generelt normalt oppgradert de senere år på overflater. Stedvis oppgraderinger må beregnes. Potensielle kjøper bør selv vurdere tilstand på overflater og behov for oppgraderinger etter ønske og behov.

Tradisjonelt trekonstruksjon (trebjelkelag) mellom kryperom, 1.etasje. og 2.etasje. Etasjeskille isolert mellom kjeller og 1.etasje de senere år. Isolasjon i etasjeskille tilbygget del fra byggeår.

Ukjent bruk av isolasjon i hulrom mellom 1.etasje og 2.etasje. Med tanke på byggeår består isolasjon trolig av sagmugg/slagg. Ved bruk av laser ble mindre avvik registrert på overflater. Avvik vurderes som normalt sett med tanke på alder og datidens byggemåte.

Boligen har pipe i murt teglstein fra byggeår. Sotluke i kjeller. Boligen har etablert 3 ildsteder. Innvendig pipeløp er ikke vurdert. For ytterligere vurdering av pipeløp må det lokale brann og feievesen kontaktes.

Avstand fra pipe og ildsted til brennbart materiale vurderes å være forskriftsmessig.

TG 2 velges på grunnlag av alder på pipe og erfaringsmessig høy slitasje i innvendig pipeløp.

Rom under terreng består av uinnredet kjellerrom. Betong gulvflater. Mur veggflater. Vindsperre i himling og panel.

Rom funksjonell til lagring.

Adkomst til kryperom under tilbygget del fra luke i grunnmur. Grunn består av fjell. Vegger i murverk. Stubbeloftsbord i himling.

Ingen tegn til fukt problematikk ble registrert ved inspeksjon.

Trapp mellom etasjer i trevirke med teppe i trinn. Trapp mangler håndløper på vegg.

Plassbygget trapp til kjeller mangler rekkverk og er lite egnet til adkomst mellom etasjer.

Innvendige dører består av finerte dører av eldre dato. Innerdører fremstår i funksjonell stand, men har fått en høy alder og slitasje. TG 2.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad har etablert marmorfliser på vegg og gulvflater. Det er montert innredning med servant med ett-hånds armatur, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Bad er oppgradert på 1980 tallet. Gulv er flatt. Sluk er etablert under dusjkabinett.

Bad med utgått levetid. TG 3 settes derfor her.

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

Bad

Bad/vaskerom i 2.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert innredning med servant med ett-håndsarmatur, opplegg til vaskemaskin og tett dusjkabinett. Bad er oppgradert på 1980 tallet. Gulv er flatt. Sluk er etablert under dusjkabinett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.

Det ble ikke målt noen unormale fuktverdier på bad ved bruk av fuktindikator.

Bad fyller sin funksjon såfremt tett dusjkabinett er etablert. Ønskes bad brukt til dusjing direkte på vegg og gulv må tiltak beregnes.

Ingen unormale fuktverdier ble målt i vegg ved bruk av fuktmåler eller på bad i våtsoner ved bruk av fuktindikator.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen består av malt eik dør og skuffronter.

Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Malt fliser mellom over og underskaper.

Ventilator ført ut i vegg. Innredning fra 1980 tallet.

Innrdening fyller sin funksjon, men har fått en høy alder og synlig slitasje.

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har etablert gulvmontert toalett og servant på vegg.

Ventilasjon består av ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann og avløpsnett er tilkobler kommunalt nett. Kobber

inntaksledning. Plast avløpsrør. Kobber vannrør.

VV tank på 200 liter etablert i kjeller.

Tiltak må beregnes når kjøkken og våtrom oppgraderes. Nylig skiftet deler av avløpsrør i kjeller. TG 2 på grunn av varierende alder.

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 vegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Varmepumpe etablert i stue 2024.

VV tank på 300 liter etablert i kjeller fra 2010

63 amper hovedsikringer. Kurser med manuelle og automat sikringer. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede.

Det er kun foretatt visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning.

Tiltak må beregnes når bad og kjøkken oppgraderes.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er etablert på fjell.

Slik boligen er konstruert med ingen rom under terreng har drenering ingen vesentlig funksjon. Kun kryperom under terreng.

Grunnmur er etablert rett på fjell og det vil alltid være noe fuktinntrengning mellom fjell og grunnmur der terreng heller mot grunnmur.

Den bærende grunnmur består av betong med sparestein. Det ble registrert mindre riss og sprekker i grunnmur.

Trolig er sprekker av eldre dato. Grunnmur fyller sin funksjon.

Terreng rundt boligen er lett skrånernde.

Inntaksledning i PEL/plast. Eldre synlig avløpsledninger i soil antatt fra byggeår. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest.

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

[Gå til side](#)

Radonmålinger bør utføres.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

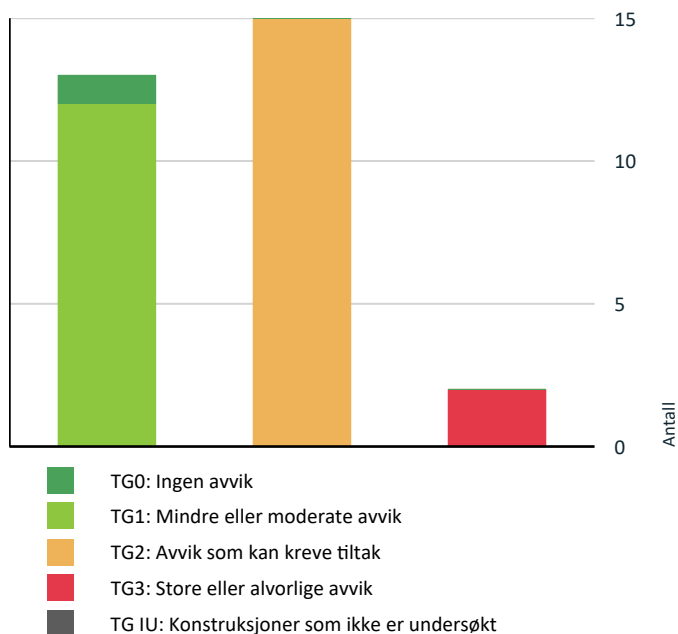
Enebolig

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

Tegninger innhentet.

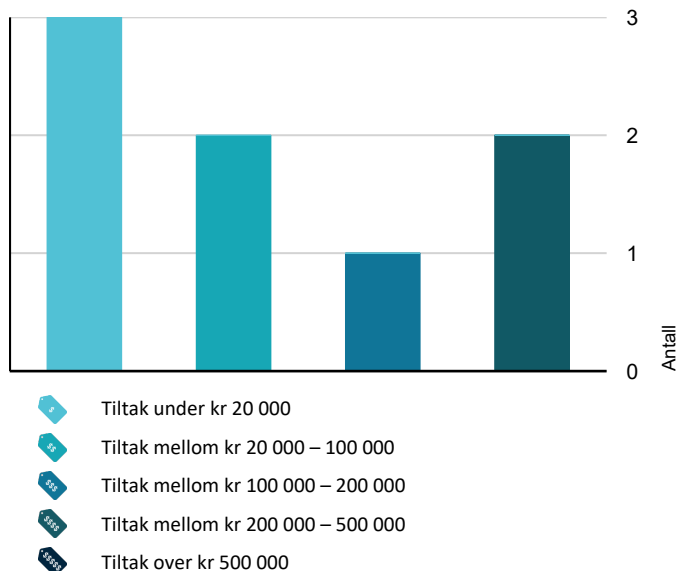
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [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 > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
 - ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1923

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekket består av krum betongtakstein fra 1980 tallet og 2014. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekingen ser ut til å være tett.

Det anbefales å holde en løpende observasjon av taktekingen, med tanke på alder.

Takstein fra 2014 i funksjonell stand. TG 1. Takstein fra 1980 tallet med begrenset videre levetid. TG 2 på grunn av over halvpart av forventet levetid er oppnådd.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner i plast fra 1980 tallet. Pipebeslag fra 1980 tallet. Nedløp i plast. Takrenner og beslag må beregnes skiftet når takstein skiftes. TG 2.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger består av bindingsverk. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom. Utvendig tekket med stående tømmermanspanel. Fasadepanel fremstår i funksjonell stand, men har fått en høy alder. Synlig med slitasje og uttørket panel. Fasader med behov for vask og overflate behandling. TG 2 velges derfor her.

Den bærende konstruksjonen er ikke kontrollert da dette trengs destruktive inngrep. Ingen tegn til funksjonssvikt ble registrert. TG 2 på grunn av alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Merknad på slitasje/elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Fasader med vask og overflate behandling. Fuktskadet panel må beregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Synlig fuktskader i panel.



Sverte-sopp på panel

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen fremstår i sadlet takverk med plassbygget fagverk bærende på yttervegg. Undertak består av trepanel. Yttertak består av krum betongtakstein fra 1980 tallet (en side) og 2014 på resterende flater.

Konstruksjonen er kun innsisert fra oppholdsrom i 2.etasje. Deler av konstruksjonen har skråhimlinger. Skråhimlinger er bygget som en lukket konstruksjon og en forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

Konstruksjonen er mangelfullt isolert og ventilert i henhold til dagens krav. Visuelt registrert mindre avvik på overflater. Loft bør beregnes isolert som et energisparende tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Vinduer

Boligens vinduer består stort sett av to-lags isolerglass skiftet 1977. Rammer i malt trevirke.

3 vinduer i 2.etasje skiftet 2014. Stort vindus glass i stue skiftet 2008. Det ble registrert punktert glass i isolerglassvinduer fra 1977. Vinduer må beregnes skiftet av potensielle kjøpere. Tiltak må beregnes. TG 2-3. Nyere isolerglass fra 2008 og 2014 i funksjonell stand. TG 1.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Dører

Boligen har etablert inngangsdør i teakdør av eldre dato. To-fløya terrassedør fra 1977. Ytterdører og balkongdører i funksjonell stand, men har fått en høy alder og slitasje. TG 2.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dører med høy alder og utgått levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre teakdør og Balkongdør bør beregnes skiftet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert romslig impregneret terrasse/platting i 1.etasje. Gulvbord og bjelker i impregneret trevirke. Platting har etablert stålplater som tetning mot grunn for å minske fuktpåkjenning av grunnmur. Platting etablert rett på grunn.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Lokal utbedring må utføres.

Obs på slitasje/elde gulvbord og mindre skjevheter.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater består av parkett, laminat og teppe på gulvflater. Panel, tapet og malt panel på veggflater. Pappstri/malt, takplater og panel i himlinger.

Boligen er generelt normalt oppgradert de senere år på overflater. Stedvis oppgraderinger må beregnes. Potensielle kjøper bør selv vurdere tilstand på overflater og behov for oppgraderinger etter ønske og behov.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe gjenstående arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvis oppgraderinger bør beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tradisjonelt trekonstruksjon (trebjelkelag) mellom kryperom, 1.etasje og 2.etasje. Etasjeskille isolert mellom kjeller og 1.etasje de senere år. Isolasjon i etasjeskille tilbygget del fra byggeår.

Ukjent bruk av isolasjon i hulrom mellom 1.etasje og 2.etasje. Med tanke på byggeår består isolasjon trolig av sagmugg/slagg. Ved bruk av laser ble mindre avvik registrert på overflater. Avvik vurderes som normalt sett med tanke på alder og datidens byggemåte.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har pipe i murt teglstein fra byggeår. Sotluke i kjeller. Boligen har etablert 3 ildsteder. Innvendig pipeløp er ikke vurdert. For ytterligere vurdering av pipeløp må det lokale brann og feievesen kontaktes. Avstand fra pipe og ildsted til brennbart materiale vurderes å være forskriftsmessig.

TG 2 velges på grunnlag av alder på pipe og erfaringsmessig høy slitasje i innvendig pipeløp.

Vurdering av avvik:

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

Innsetning av nytt innvendig røykrør bør beregnes.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

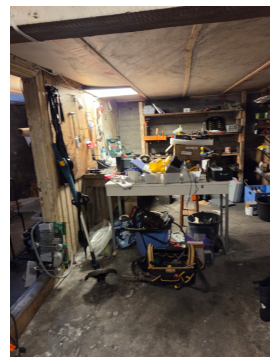
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng består av uinnredet kjellerrom. Betong gulvflater. Mur veggflater. Vindsperre i himling og panel. Rom funksjonell til lagring.



TG 1 Krypkjeller

Adkomst til kryperom under tilbygget del fra luke i grunnmur. Grunn består av fjell. Vegger i murverk. Stubbeloftsbord i himling. Ingen tegn til fukt problematikk ble registrert ved inspeksjon.

Årstall: 1970

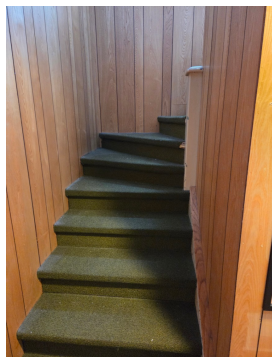
Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Innvendige trapper

Trapp mellom etasjer i trevirke med teppe i trinn. Trapp mangler håndløper på vegg.

Tilstandsrapport



TrRapp til kjeller.

TG 2 Innvendige trapper - 2

Plassbygget trapp til kjeller mangler rekkverk og er lite egnet til adkomst mellom etasjer.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Plassbygget trapp.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.

Trapp bør beregnes skiftet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører består av finerte dører av eldre dato. Innerdører fremstår i funksjonell stand, men har fått en høy alder og slitasje. TG 2.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad har etablert marmorfliser på vegg og gulvflater. Det er montert innredning med servant med ett-hånds armatur, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Bad er oppgradert på 1980 tallet. Gulv er flatt. Sluk er etablert under dusjkabinett.

Bad med utgått levetid. TG 3 settes derfor her.

Vurdering av avvik:

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

Gulv mangler fall til sluk. Membran med utgått levetid.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG 3 settes på grunn av alder og påregnelig oppgradering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Bad/vaskerom i 2. etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert innredning med servant med ett-håndsaramtur, opplegg til vaskemaskin og tett dusjkabinett. Bad er oppgradert på 1980 tallet. Gulv er flatt. Sluk er etablert under dusjkabinett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.

Det ble ikke målt noen unormale fuktverdier på bad ved bruk av fuktindikator.

Bad fyller sin funksjon såfremt tett dusjkabinett er etablert. Ønskes bad brukt til dusjing direkte på vegg og gulv må tiltak beregnes.

Årstill: 1985 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gulv mangler fall til sluk. Membran med utgått levetid.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

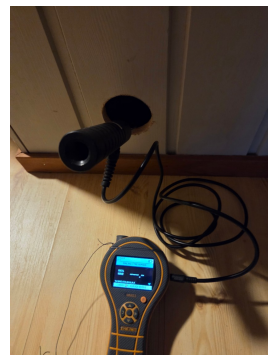
Bad med utgått levetid. Oppgraderinger må beregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen unormale fuktverdier ble målt i vegg ved bruk av fuktmåler eller på bad i våtsoner ved bruk av fuktindikator.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen består av malt eik dør og skuffronter. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Malt fliser mellom over og underskaper. Ventilator ført ut i vegg. Innredning fra 1980 tallet. Innredning fyller sin funksjon, men har fått en høy alder og synlig slitasje.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vann og avløpsnett er tilkobler kommunalt nett. Kobber inntaksledning.
Plast avløpsrør. Kobber vannrør.
VV tank på 200 liter etablert i kjeller.
Tiltak må beregnes når kjøkken og våtrom oppgraderes. Nylig skiftet deler av avløpsrør i kjeller. TG 2 på grunn av varierende alder.
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.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i vegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe etablert i stue 2024.

Årstall: 2024

TG 1 Varmtvannstank

VV tank på 300 liter etablert i kjeller fra 2010

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

63 amper hovedsikringer. Kurser med manuelle og automat sikringer. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegete. Det er kun foretatt visuell befarings av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Tiltak må beregnes når bad og kjøkken oppgraderes.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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 Tiltak må beregnes når våtrom og overflater oppgraderes. Manuelle sikringer bør skiftes til automat sikringer.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er etablert på fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Slik boligen er konstruert med ingen rom under terreng har drenering ingen vesentlig funksjon. Kun kryperom under terreng. Grunnmur er etablert rett på fjell og det vil alltid være noe fuktinntrengning mellom fjell og grunnmur der terreng heller mot grunnmur.

Årstall: 1923

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Den bærende grunnmur består av betong med sparestein. Det ble registrert mindre riss og sprekker i grunnmur. Trolig er sprekker av eldre dato. Grunnmur fyller sin funksjon.

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er lett skrånernde.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Inntaksledning i PEL/plast. Eldre synlig avløpsledninger i soil antatt fra byggeår. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.



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



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Radonmålinger bør utføres.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- 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

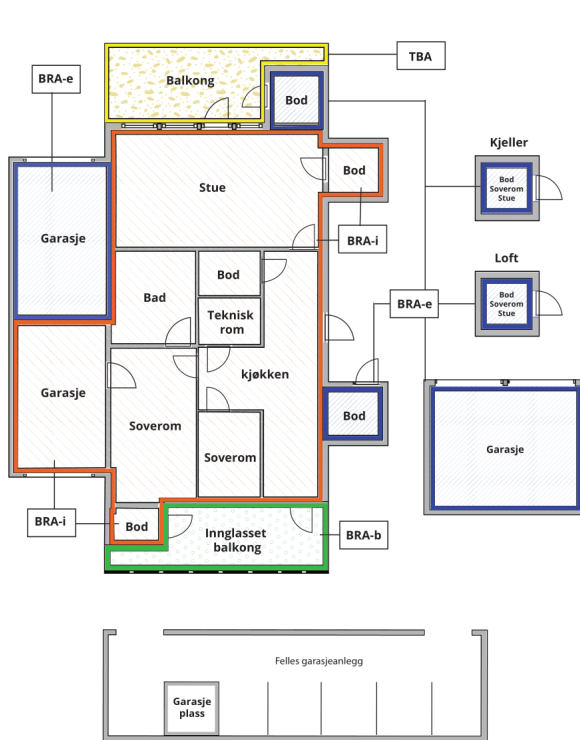
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	95			95	28		95
2.Etasje	70			70			70
Kjeller						50	50
SUM	165				28	50	215
SUM BRA	165						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, kjøkken, stue, gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2		
2.Etasje	Gang, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger innhentet.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Isolert etasjeskille mellom kjeller og 1.etasje. Skiftet noen innvendig dører. Etablert varmepumpe i stue. Skiftet 4 vinduer.

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	165	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	68	9		0	1474.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nedre Lundevæg 11

Hjemmelshaver

Skaren Rune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom mer beliggende på Heistad i Porsgrunn kommune. Nærområdet er bestående av frittliggende eneboliger med spredt bebyggelse. Sentral beliggenhet med gang avstand til skoler, barnehage og nærbutikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg 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

Skrånende tomt bebygget med beskrevet enebolig. Mindre opparbeidet grøntareal. Gruset gårdsplass med biloppstillingsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	

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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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.