

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Myrvangata 9 , 3936 PORSGRUNN

 PORSGRUNN kommune

 gnr. 55, bnr. 295

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 29.01.2026

Rapportdato: 24.02.2026

Oppdragsnr.: 22307-1020

Referansenummer: ZE3819

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

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 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 fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen står på støpt fundament mot grunn og grunnmur av støpt betong.
Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning.
Saltak av trekonstruksjoner, hvor yttertak er antatt tekkt med takpapp.

Boligen har ytterdør av tre med 2-lags glass, ukjent produksjonsår.
Boligen har vinduer av tre med 2-lags glass, produsert i 2004, 2014, 2017.
Boligen har vinduer av tre med 1-lags glass på to vinduer i kjeller, fra byggeår.

INNENDIG

[Gå til side](#)

GULV:

Kjeller: Støpt dekke i gang/entré, bod og vaskekjeller, laminat i øvrige rom.

1. Etasje: Laminat i alle rom.
2. Etasje: Flis på bad, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Kjeller: Malt støpt betong i gang/entré, bod og vaskekjeller

1. Etasje: Strietapet i kjøkken, trepanel og panelplater i øvrige rom.
2. Etasje: Våtromsplater på bad, trepanel, panelplater og tapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Kjeller: Stubbelloft og panelplater i alle rom.

1. Etasje: Panelplater i entré, tak-ess i øvrige rom.
2. Etasje: Panelplater i alle rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med fliser på gulv, våtromsplater på veggene og panelplater i himling.

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

Veggmontert toalett og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebeholder og avløpsrør av plast.

Koketopp med mekanisk avtrekksvifte på vegg, integrert stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør består av rør-i-rør system. Avløpsrør er utført i PVC (plast).

Boligen har vannrør utført som rør-i-rør-system. Dette 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 består av PVC-rør (plast). PVC-rør er en vanlig og funksjonell løsning i nyere installasjoner.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

Hjemmelshaver opplyser at det er etablert en brønn med tilhørende pumpe utenfor ytterdør i kjeller, som tiltak mot høyt fuktpåtrykk og for å lede overvann bort fra bygningen.

OPPVARMING:

Varmekabler på bad.

Vedovn og varmepumpe i stue.

Panelovn i kjellerstue, kjøkken, entré og to soverom.

ROMHØYDE:

Kjeller: 1,99m i en bod og innredet rom, 2,01m i gang, 2,03m i gang/entré, 2,05m i vaskekjeller, 2,06m i en bod.

1. Etasje: 2,34m i gang, 2,37m i entré, 2,31m i øvrige rom.
2. Etasje: 1,89-2,4m på to soverom, 2,2-2,74m i gang, 2,31m på bad, 2,34m på ett soverom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent alder på drenering.

Det bemerkes noe forhøyede fuktverdier ved vegg uten drenering, og fuktverdier (14-15 vekt% i trefuktighet) i utlektede vegger under terreng.

Fundament er delvis vurdert uten tegn til vesentlige skader.

Grunnmur er besiktiget, og det ble registrert en større setningsskade i utvendig grunnmur under inngangspartiet. Videre ble det observert salt- og kalkutslag på innvendig mur i kjeller, noe som indikerer fuktoppsug fra grunnen.

Terrengfallet ble vurdert visuelt, og det kan synes som om terrenget ikke har tilstrekkelig fall bort fra konstruksjonen.

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

[Gå til side](#)

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et området med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se

https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

Støysone:

Eiendommen ligger i et område markert med Gul sone mellom 55-65 dB. Se Kommuneplanens arealdel og <https://www.vegvesen.no/fag/fokusomrader/klima-miljo-og-omgivelser/stoy-fra-trafikk/stoykart-og-handlingsplaner/> for ytterligere informasjon.

Platen foran vedovn er ikke tilstrekkelig dimensjonert i henhold til brannkrav. Dersom gulvet foran ildstedet er av brennbart materiale,

Beskrivelse av eiendommen

skal det være beskyttet med ubrennbart materiale med tilstrekkelig utstrekning foran og til sidene av ildstedet. Avviket medfører økt risiko for varmpåvirkning og i verste fall brann i i omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales å utvide eller erstatte eksisterende plate slik at den tilfredsstiller kravene og gir forsvarlig brannsikring.

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra brann - og feiervesenet for eiendommen. Det anbefales at eier/kjøper innhenter slik kontroll for å avdekke eventuelle avvik og sikre at installasjoner tilfredsstiller gjeldende krav. Takstmannen har ikke foretatt kontroll av skorstein, ildsteder eller røykkanaler utover visuell vurdering av tilgjengelige flater. Funksjon og sikkerhet er ikke verifisert. Eventuelle feil, mangler eller brudd på regelverk som avdekkes ved senere tilsyn, ligger utenfor takstmannens ansvar.

Det er registrert at innvendig trapp mangler håndreke på én side. Dette medfører redusert sikkerhet ved bruk, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne, og øker risikoen for fallulykker. Manglende håndreke vurderes som avvik. Det anbefales å etablere håndreke i henhold til gjeldende forskriftskrav for å sikre trygg ferdsel og redusere skaderisiko.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

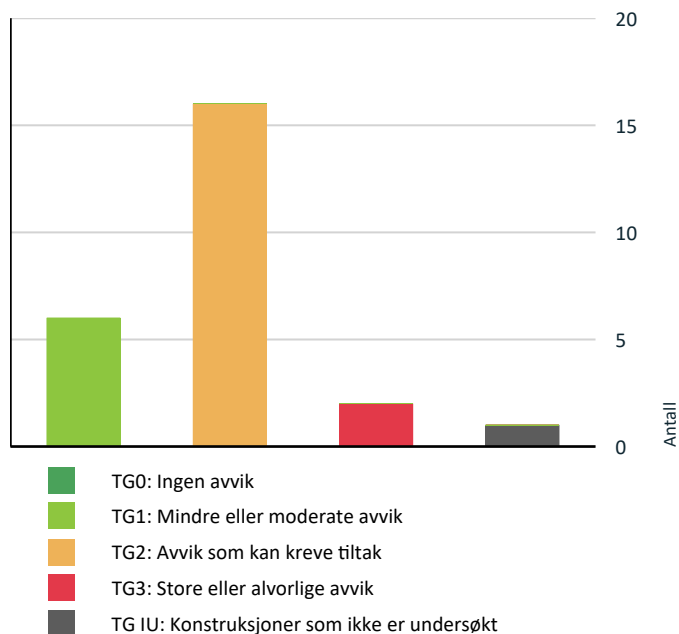
Det er ikke fremlagt nødvendig dokumentasjon som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadspliktige tiltak ved boligen er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

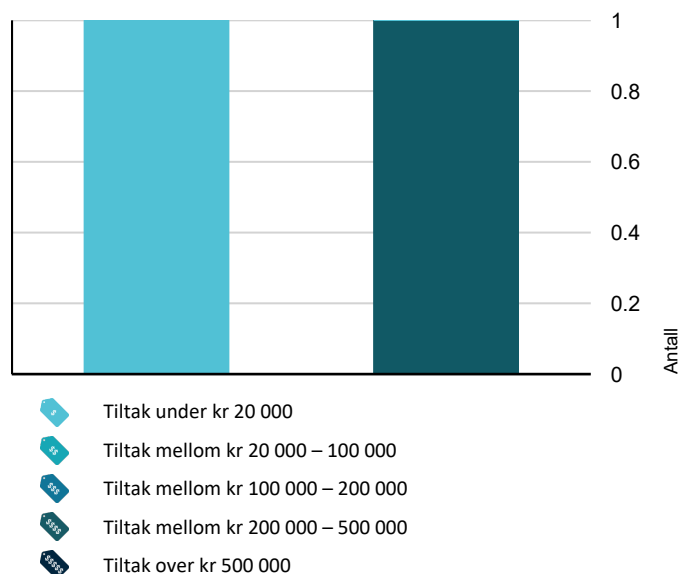
Sammendrag av boligens tilstand

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 utlufing vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvis/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrenset 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.

Det er ikke fremlagt nødvendig dokumentasjon som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadsppliktige tiltak ved boligen er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [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 > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1951

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

Aktuell del av tomannsboligen er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takets konstruksjon, takteking og skorstein er kun vurdert fra bakkenivå. Av sikkerhetsmessige hensyn har det ikke vært mulig å utføre 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. Dette innebærer en usikkerhet knyttet til vurderingen av bygningsdelen.

Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Årsak: Begrenset tilgjengelighet og manglende sikker adkomst har gjort det umulig å besiktige taket fra taknivå.

Risiko: Forsøk på inspeksjon uten tilstrekkelige sikkerhetstiltak kan medføre fall og personskade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens: Skjulte feil og mangler kan foreligge uten å ha blitt avdekket ved befaringen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre en nærmere undersøkelse av taket utført av fagperson under bedre værforhold og med forsvarlige sikkerhetstiltak.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført som bindingsverk.

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 befaringsdagen.

Utvendige flater av malt 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 tilfredsstillende stand ut fra alder og visuell tilgjengelighet.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Utførelsen med begrenset lufting i underkant var i tråd med vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet, og påvirkning fra sol og vær over tid kan forklare solsprekker.

Risiko: Manglende lufting kan føre til økt fuktbelastning og redusert uttørking bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Dette innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulig behov for utbedring av deler av kledningen over tid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få kledningen vurdert av fagperson for å avklare behov for etablering av lufting og eventuell utbedring av skadede bord.

! TG 2 Vinduer

Vinduene fremstår i hovedsak i god stand ved visuell besiktigelse. Det ble imidlertid avdekket ett kjellervindu med tydelige skader i form av fuktpåvirkning og råte, og vinduet anses som ødelagt. Videre ble det observert åpning under utvendig vannbord samt fug under omramming. Fug under omramming har egenskaper som kan trekke til seg fukt og bidra til redusert levetid for omrammingen.

Forventet levetid på vinduer er 40 år.

TG 2 vurderes grunnet fuktskader i ett kjellervindu, samt åpning under utvendig vannbord og utførelse med fug under omramming

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med fuktskader i ett kjellervindu, mens åpning under utvendig vannbord og fug under omramming på annet vindu har utførelse som kan gi økt fuktbelastning.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av berørte vinduer og tilhørende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens: Betyr at ett vindu er uten tilfredsstillende funksjon, og at øvrige berørte vinduer kan få redusert levetid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få skadet kjellervindu skiftet ut, samt avklare behov for utbedring av vindu med åpning under vannbord og fug under omramming.

TG 2 Dører

Inngangsdøren fremstår med noe falming på utvendig side. Det ble observert manglende tettesjikt i underkant av ytterdøren i kjeller.

Forventet levetid på ytterdører med glass er 40 år.

TG 2 vurderes grunnet falming på utvendig side av inngangsdør samt manglende tetthet og tettesjikt ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Overflatepåvirkning over tid har gitt falming av døren, samt manglende tetting i overgang mellom dør og terskel.

Risiko: Forholdet kan føre til videre vanninntrenging og økt fuktbelastning på dør, terskel og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Medfører økt vedlikeholdsbehov og risiko for fuktrelaterte skader i kjeller.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende tettesjikt under dør og terskel og vurdere overflatebehandling av døren.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvestvendt terrasse på ca. 116 m² ved ytterdør. Terrassen er oppført med bjelkelag og rekkverk i tre. Det ble registrert rekkverkshøyde på ca. 0,94 m, hvilket er lavere enn gjeldende krav. Deler av terrassen var snødekt på befaringsdagen, noe som ga begrensede besiktigelsesmuligheter.

TG 2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde samt begrensede besiktigelsesmuligheter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Terrasseoverflatene var i hovedsak snødekt på befaringsdagen, noe som ga begrensede besiktigelsesmuligheter, samt at rekkverkets høyde er lavere enn krav.

Risiko: Begrenset kontroll kan medføre at eventuelle forhold ikke er avdekket, og lav rekkverkshøyde kan gi økt risiko for fallulykker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Innebærer usikkerhet knyttet til terrassens tilstand og redusert personsikkerhet ved bruk.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ny kontroll av terrassen når snø er borte, samt få rekkverkshøyden vurdert og utbedret av fagperson.

TG 3 Utvendige trapper

Trapp ned fra terrasse med høydeforskjell på ca. 0,71m. Det ble observert at trappen mangler rekkverk, hvor kravet til rekkverk er høyder over 0,5m.

TG 3 vurderes grunnet manglende rekkverk ved utvendig trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Utførelsen mangler rekkverk ved trapp med høydeforskjell.

Risiko: Manglende sikring kan føre til økt risiko for fallulykker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Medfører redusert personsikkerhet ved bruk av trappen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere rekkverk på trappen for å ivareta tilfredsstillende fallsikring.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNSENDIG

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble benyttet tidligere boret hull i utlektet vegg under terreng for fuktmåling. Det ble registrert fuktverdier i treverket i øvre sjikt av det som regnes som akseptable verdier, målt til ca. 15,2 vekt % trefuktighet. Kjeller er ikke beregnet for oppholdsrom, noe som må tas hensyn til ved etablering av rom. Det ble registrert én ventil i vegg, som ikke gir tilstrekkelig ventilering av det aktuelle rommet. Det bemerkes at målingen kun gir et øyeblikksbilde, og at forhold som for eksempel dreneringens alder, tekniske utførelse og sesong for fuktmålingen fortsatt kan ha betydning for levetid og vedlikeholdsbehov. Videre overvåkning og jevnlig vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon.

TG 2 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier i treverk samt utilstrekkelig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Konstruksjon under terreng kombinert med begrenset ventilering gir forhold som er forenlig med økt fuktbelastning.

Risiko: Forholdet kan føre til økning i fuktnivåer over tid med risiko for materialpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Kan gi groforhold for mugg og sopp og økt behov for oppfølging av fukt- og ventilasjonsforhold.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert fukt- og ventilasjonsforholdene for å avklare behov for forbedret ventilering og videre oppfølging.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendige slette og profilerte lettdører. Det ble ikke avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG 1 Andre innvendige forhold

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

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Eldre vaskekjeller/bod er utført uten teknisk oppbygning som tilfredsstillende krav til våtrom. Det er etablert sluk og utslagsvask, men det er ikke påvist fuktsikring eller tettesjikt i våtsoner. Rommet er innredet og benyttet som vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Årsak: Rommet er opprinnelig etablert uten teknisk oppbygning og fuktsikring som kreves for våtrom, og er senere tatt i bruk som vaskerom uten oppgradering.

Risiko: Bruk av rommet som vaskerom uten fuktsikring kan føre til fuktbelastning på konstruksjoner og økt risiko for fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens: Dette innebærer at rommet ikke tilfredsstillende krav til vaskerom, og at kjøper må forholde seg til avvik mellom bruk og teknisk utførelse.

Anbefalt tiltak: Det anbefales enten å oppgradere rommet til vaskerom med nødvendig fuktsikring og teknisk oppbygning, eller å tilbakeføre rommet til bod-/sekundærfunksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

Generell

Hjemmelshaver opplyser om at badet ble pusset opp i 2018. På bakgrunn av dette er dagens byggetekniske forskrift (TEK17) brukt som referanse. Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og panelplater i tak/himling.

Det ble observert avvik ved våtromsplate i innerhjørne, hvor platen ikke ligger tilstrekkelig bak hjørnelist. Videre ble det registrert vindu av tre plassert i våtsonen.

TG 2 vurderes grunnet mangelfull avslutning av våtromsplate i innerhjørne samt trevindu plassert i våtsone.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Årsak: Utførelsen av våtromsplate i innerhjørne er ikke tilstrekkelig beskyttende, og materialvalg i våtsone er lite egnet.

Risiko: Forholdene kan føre til økt fuktbelastning og fuktopptak i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens: Medfører at våtrommet krever tettere oppfølging og vedlikehold, og at kjøper må være forberedt på behov for utbedringer for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å tette våtromsplatene tilstrekkelig eller eventuelt skifte den ut, samt å erstatte vindu i våtsone med vindu i egnet materiale, for eksempel PVC (plast).

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 15mm fall over en lengde på 1,9m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 19mm fall fra dørterskel til sluk, da det ikke ble fremlagt tilstrekkelig dokumentert membranoppkant ved dørterskel.

TG 2 vurderes grunnet utilstrekkelig fallforhold fra dørterskel mot sluk sett i sammenheng med manglende dokumentert membranoppkant.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Utførelsen av gulvfall ved dørterskel er ikke tilstrekkelig der dokumentasjon på membranoppkant mangler.

Risiko: Forholdet kan føre til at vann ikke ledes tilstrekkelig mot sluk ved vannbelastning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Konsekvens: Medfører at kjøper må være oppmerksom på økt risiko for fuktpåvirkning på overflatene.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få dokumentert tilstrekkelig membranoppkant ved dørterskel, eller å utbedre fallforholdene slik at kravene oppfylles.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membran fra 2018, i følge hjemmelshaver.

Sluk av plast og klemring i aluminium. Synlig slukmansjett under klemring.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid på membran er 20 år.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen fremstår i normalt god stand ved visuell besiktigelse. Det ble observert drypplekkasje fra blandebatteri.

På badet er det montert vegghengt toalett med lekkasjesikring under klosett. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for sisternen.

TG 2 vurderes grunnet påvist drypplekkasje fra blandebatteri og manglende dokumentasjon av sisternen.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Slitasje eller svikt i komponenter i blandebatteriet, samt manglende tilgjengelig dokumentasjon for innebygd sisternen.

Risiko: Lekkasje kan gi økt fuktbelastning over tid, og manglende dokumentasjon kan vanskeliggjøre korrekt drift og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Medfører økt vedlikeholdsbehov og at kjøper må påregne usikkerhet knyttet til fremtidig service og reparasjon av sisternen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre eller skifte blandebatteriet, samt innhente FDV-dokumentasjon for sisternen eller få løsningen vurdert av fagperson.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er montert mekanisk avtrekk på yttervegg. Badet mangler imidlertid tilstrekkelig tilluftsventilering.

TG 2 vurderes grunnet ikke tilfredsstillende tilluft til badet.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Forholdet vurderes å ha sammenheng med montert innvendig dør som ikke er utført eller tilpasset for tilluftsventilering, herunder manglende tilstrekkelig spalte i underkant/overkant av dørbladet.

Risiko: Forholdet kan gi redusert luftutskifting og økt fuktbelastning i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Medfører at badet kan få dårligere luftkvalitet og økt behov for vedlikehold over tid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til badet, for eksempel ved å etablere spalte i underkant/overkant av dørbladet eller tilsvarende løsning.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble benyttet tidligere boret hull i tilstøtende vegg for våtsone, hvor det ble utført fuktmålinger som ikke viser unormale fuktverdier. 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 anbefales for å opprettholde funksjon.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredningen fremstår i normalt god stand ved visuell besiktigelse. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller slitasje av betydning. Det ble registrert normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det bemerkes at vanninstallasjonene mangler tilstrekkelig lekkasjesikring, noe som er et krav når vannledningene er av nyere dato.

TG 2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikring på vanninstallasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Vanninstallasjonene er utført uten tilfredsstillende lekkasjesikring, selv om dette er et krav for vannledninger av nyere dato. Risiko: Manglende lekkasjesikring kan føre til uoppdagede lekkasjer og økt fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Medfører økt risiko for vannskader og behov for oppfølging av installasjonene.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring på vanninstallasjonene, utført av fagperson.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekk ut i friluft. Det ble ikke påvist avvik under besiktigelsen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledningene består av rør-i-rør-system, som innebærer at vannrørene ligger i ekstra plastrør slik at eventuelle lekkasjer ledes synlig til fordelerskap. Fordelerskap plassert i kjeller med lekkasjesikring til sluk. Fordelerskapet er tilstrekkelig markert. Stoppekran er også testet og fungerer etter hensikt.

Forventet tid for utskifting av vannrør er 50 år.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TG 2 Avløpsrør

Det er ingen synlige avløpsrør inne i boligen. Avløpsrørene går, ifølge hjemmelshaver, ned hos nabo sammen med hovedvannledning. Det bemerkes at boligen ikke har tilstrekkelig stakeluke for avløpssystemet.

Forventet tid for utskifting av avløpsrør er 50 år.

TG 2 vurderes grunnet manglende tilgjengelig stakeluke i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Avløpsløsningen er utført uten etablert stakeluke tilgjengelig innenfor boligen.

Risiko: Manglende tilgang kan vanskeliggjøre spyling og rensing ved tilstopping eller driftsproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Medfører at kjøper kan få begrensede muligheter for vedlikehold og feilsøking av avløpsanlegget.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få avløpsløsningen vurdert av fagperson med tanke på etablering av tilgjengelig stakeluke i boligen.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering via ventiler i yttervegger. Det ble imidlertid observert at 1. etasje mangler tilstrekkelig tilluft.

TG 2 vurderes grunnet manglende tilfredsstillende tilluft i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Ventilasjonsløsningen gir ikke tilstrekkelig tilluft til 1. etasje.

Risiko: Manglende tilluft kan føre til redusert luftutsifting og økt fukt- og luktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Medfører at inneklimateet i 1. etasje kan bli mindre tilfredsstillende og kreve tettere oppfølging.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluftsløsning i 1. etasje.

TG 2 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe installert i 2008. Hjemmelshaver opplyser at anlegget fungerer som forutsatt og uten kjente avvik. Det opplyses også om at det er utført service på den på egeninnsats. Det er ikke foretatt funksjonstest i forbindelse med befaring. Regelmessig vedlikehold anbefales for å sikre optimal drift og levetid.

TG 2 vurderes grunnet alder på varmepumpen.

Årstall: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Alderen på varmepumpen tilsier at den har passert forventet levetid, kombinert med manglende fagmessig service.

Risiko: Forholdet kan føre til redusert effekt, økt slitasje og svikt i funksjon over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens: Medfører at kjøper må påregne økt oppfølging, vedlikehold eller utskifting av varmepumpen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få varmepumpen vurdert og eventuelt servet av fagperson for å avklare tilstand, videre bruk og behov for utskifting.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter, plassert i kjeller med lekkasjesikring til sluk.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i skap i 1. Etasje med 17 kurser. Det bemerkes at kursoversikten i sikringsskapet ikke samsvarer med faktiske kurser. Kursoversikten bør påregnes oppdatering.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer, det ble ikke avdekket løse ledninger med behov for tiltak.

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.
1951 Ifølge tidligere salgsprospekt er innmat i sikringsskap skiftet i 2009. Det er opplyst om nytt inntak og nytt elektrisk anlegg i 2. etasje fra samme år. Det er ikke montert elbillader i garasje, men det er lagt opp egen kurs for dette.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det elektriske er kun utført av elektrofaglig virksomhet under hjemmelshavers eie, men det foreligger usikkerhet knyttet til eventuelle forhold fra tidligere eierskap.
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:

- Elbil lader oppsett.
- Easee lader og nytt OV vern i hovedskap.
- Sikring ligger klar ved underfordeling garasje (32amp)
- Elektrisk anlegg er etablert i 2. etasje, yttergang og garasje med skjult anlegg, oppdaterte kurser, ny belysning, stikkontakter inne og ute samt eget sikringsskap og trefasekurser til garasje.
- Nytt inntak og sikringsskap fra 2009.

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, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei ikke i selgers eie.

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? Sjekke 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.

TOMTEFORHOLD

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent alder på drenering.

Det bemerkes noe forhøyede fuktverdier ved vegg uten drenering, og fuktverdier (14-15 vekt% i trefuktighet) i utlektede vegger under terreng. Hjemmelshaver opplyser også om at det mangler drenering på nordvestvendt side, under terrassen.

Forventet levetid på drenering er 30 år.

TG 2 vurderes grunnet påviste forhøyede fuktverdier i vegger mot terreng og manglende/ukjent dreneringsløsning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Manglende drenering er ikke i samsvar med god byggeskikk og kan forklare fuktpåvirkning i vegger mot terreng.

Risiko: Forholdet kan føre til salt- og kalkutslag på overflater, samt økt risiko for vanninntregning rundt grunnmur og fundament over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Medfører at kjøper må forholde seg til mulig behov for undersøkelser og eventuell utbedring av konstruksjonene.

Anbefalt tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare omfang, og behov for eventuelle tiltak.

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 ringmuren, slik at overflatevann ledes raskt bort og unødige fuktbelastninger på konstruksjonen unngås.

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 ringmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Terrengutforming med manglende eller utilstrekkelig fall bort fra ringmur.

Risiko: Kan føre til økt fuktpåvirkning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Medfører økt vedlikeholdsbehov og risiko for fuktrelaterte forhold over tid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få terrengfallet vurdert og justert for å sikre tilstrekkelig fall bort fra bygningen og redusere fuktbelastning.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundament er delvis vurdert uten tegn til vesentlige skader.

Grunnmur er besiktiget, og det ble registrert en større setningsskade i utvendig grunnmur under inngangspartiet. Videre ble det observert salt- og kalkutslag på innvendig mur i kjeller, noe som indikerer fuktoppsug fra grunnen.

TG 2 vurderes grunnet registrert setningsskade i utvendig grunnmur samt indikasjoner på fuktoppsug fra grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Fuktpåvirkning og jordtrykk i kombinasjon med frostpåvirkning kan ha bidratt til setningsskaden i grunnmuren.

Risiko: Videre belastning kan føre til økt skadeomfang i grunnmuren over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Medfører at kjøper må forholde seg til mulig behov for utbedring av grunnmuren.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på utviklingen og få grunnmuren vurdert av fagperson for å avklare behov og omfang for eventuell utbedring.

TG 2 Terrengforhold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

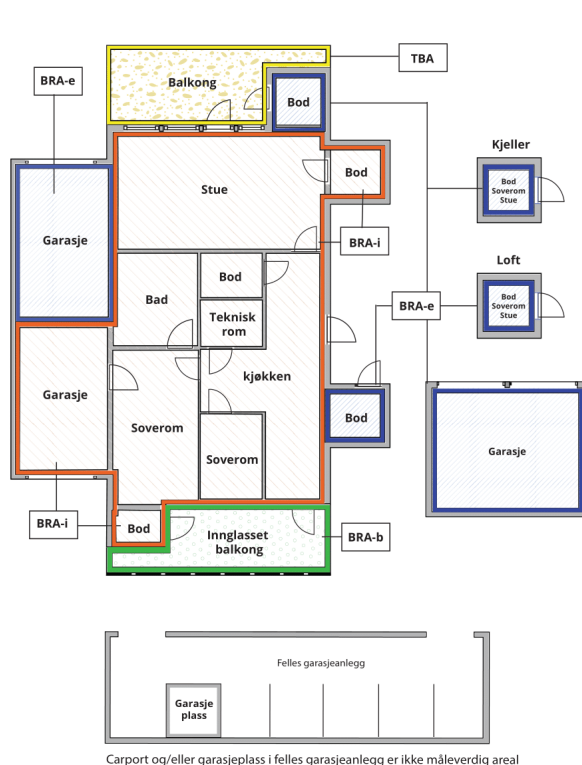
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	39			39	
1. Etasje	45			45	116
2. Etasje	46			46	
Frittstående bod		11		11	
SUM	130	11			116
SUM BRA	141				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré, gang, bod, bod 2, kjellerstue, vaskerom		
1. Etasje	Entré, gang, kjøkken, stue, spisestue		
2. Etasje	Bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
Frittstående bod		Bod	

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. Trappehull 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.

Boligen ble kontrollert i dagslys. Tilkomsten til enkelte bygningsdeler var begrenset som følge av snøforhold, og disse lot seg derfor ikke fullt ut inspisere under befaringen. Møbler og inventar ble flyttet på der dette var nødvendig for gjennomføring av kontrollen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt nødvendig dokumentasjon som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadspliktige tiltak ved boligen er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. 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- Utbedret eksisterende terrasse og skiftet rekkverk.

2025- Bygd tak ved ytterdør.

2025- Malt utvendig og skiftet dårlige kledningsbord.

2026- Malt kjellergulv på vaskekjeller med epoxy.

2026- Gravd brønn med pumpe i bod for å føre overvann vekk.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående garasje.

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

To manuelle leddporter.

Ytterdør i tre.

To vinduer med 2-lags glass.

- 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	55	295		0	767.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Myrvangata 9

Hjemmelshaver

Sporre Cecilie Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med variert boligbebyggelse. Det er kort avstand til dagligvarehandel, skole og barnehage, samt tilfredsstillende tilbud for fritidsaktiviteter i nærområdet. Området har god tilgjengelighet med bil og kollektivtransport, og sentrum nås innen rimelig avstand.

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 sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og/eller kontor.

Om tomten

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og gjerder. Gruslagt adkomst til boligen.

Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	22.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	29.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	04.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	04.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	
2	27.02.2026	

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.