

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Skiensgate 42 , 3912 PORSGRUNN

 PORSGRUNN kommune

 gnr. 200, bnr. 2167

Sum areal alle bygg: BRA: 222 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 22307-1035

Referansenummer: ME1546

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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1949

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget står på støpt fundament mot grunn. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med både liggende dobbelfalset trekledning og stående tømmermannskledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjon, tekket med dobbeltrum betongtakstein.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1985.

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

Boligen har malte trevinduer med 1-lags glass, ukjent produksjonsår.

Boligen har skyvedør med 2-lags energiglass, produsert i 2014.

Boligen har terrassedør av tre med 2-lags energiglass, produsert i 1986.

Boligen har ytterdør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2008.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

GULV:

Kjeller: Gulvbelegg i vaskekjeller og to boder, laminat i gang, teppebelegg i øvrige rom.

1. etasje: Parkett og tregulv i alle rom.

2. etasje: Flis på wc-rom og bad, tregulv i gang, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Kjeller: Trepanel og panelplater i alle rom.

1. etasje: Trepanel og brystning i gang og kjøkken, tapet i øvrige rom.

2. etasje: Flis på bad, brystning og tapet på wc-rom, trepanel i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Kjeller: Tapet i en bod, takplater og slette overflater i øvrige rom.

1. etasje: Takplater i alle rom.

2. etasje: Trepanel i alle rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med fliser på gulv og vegger og trepanel i tak/himling. Innredning med profilerte fronter, nedsenket servant og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil med skap på vegg over servant.

Badekar og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkel innredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat og flis på vegg over benk.

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

Kjøkkenet er utstyrt med koketopp med mekanisk avtrekk i

overskap, integrert stekeovn og oppvaskmaskin, samt nisje til kjøleskap.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

WC-rom i 1. etasje:

Parkett på gulv, tapet i vegger samt takplater i tak/himling.

Frittstående servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Gulvmontert toalett.

WC-rom i 2. etasje:

Flis på gulv, brystning og tapet på vegg samt trepanel i himling.

Innredning med slette fronter og nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Gulvmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vanninstallasjoner utført med kobberør, som er et vanlig og holdbart rørmateriale med lang levetid og god motstand mot trykk og temperatur.

Avløpssystemet består av soilrør (støpejernsrør). Støpejernsrør brukes ofte i bygg med flere boenheter på grunn av god brannmotstand.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.

OPPVARMING:

Varmekabler på wc-rom og bad 2. Etasje.

Varmepumpe i stue 1. Etasje.

Panelovn på vaskerom i kjelleren.

Panelovn på wc-rom, stue, kjøkken og gang 1. Etasje.

Panelovn i gang, loftstue og soverom 2. Etasje.

ROMHØYDE:

Kjeller: 1,84m i en bod, 2,01m på vaskerom, 2,03m på innredet rom, 2,04m i en bod, 2,05m i hobbyrom.

1. Etasje: 2,3m i entré, to ganger og wc-rom, 2,48m i kjøkken og stue, 2,49m i spisestue.

2. Etasje: 0,97-2,38m på ett soverom, 0,99-2,38m i gang, 1,04-2,29m på bad, 1,44-2,3m på wc-rom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Ytterligere undersøkelser bør vurderes ved behov.

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

[Gå til side](#)

Det ble registrert rekkverk med høyder på henholdsvis 0,80 m og 0,96 m. Dette er lavere enn gjeldende krav til rekkverkshøyde på 1,0 m etter TEK17. Forholdet medfører økt risiko for fall og redusert personsikkerhet ved bruk. Det anbefales å utbedre rekkverkene slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav.

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger ikke ferdigattest for hovedboligen. Det er imidlertid fremlagt ferdigattest for to tilbygg samt garasje. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

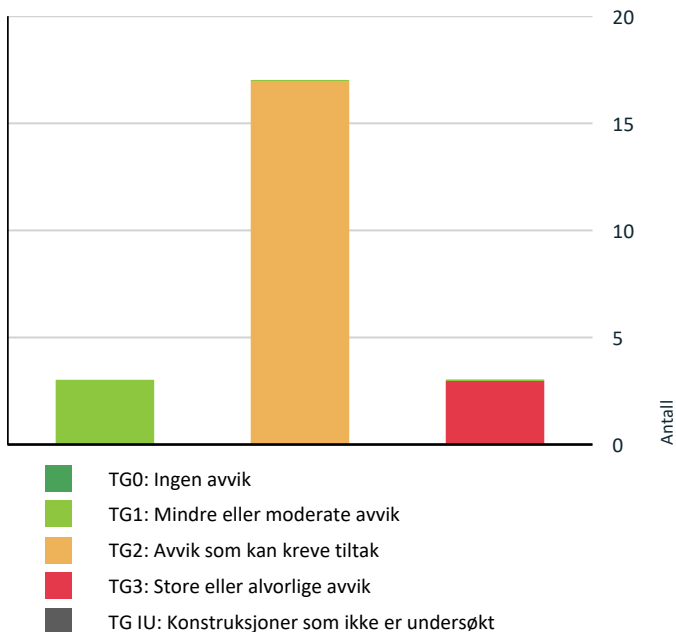
Garasje

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

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

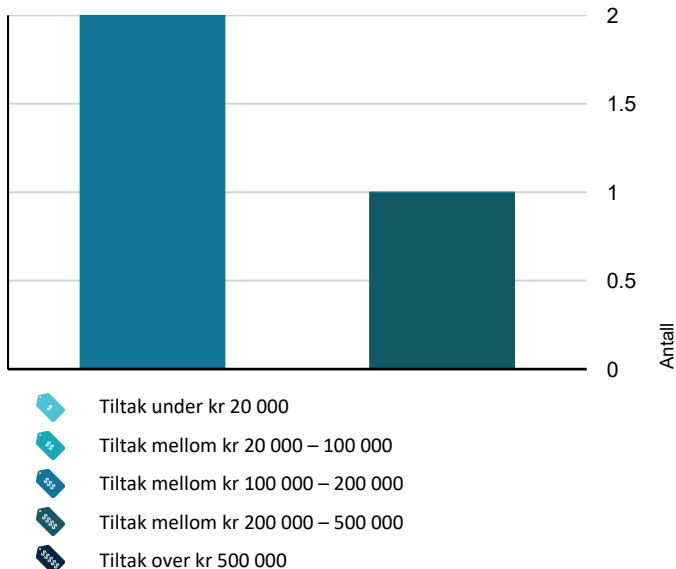
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [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](#)

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

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

! Spesialrom > 2. Etasje > WC-rom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1949

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

I denne rapporten vurderes bygningen primært opp mot de byggtekniske forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Gjeldende byggteknisk 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 byggtekniske forskriften som gjaldt på tidspunktet for oppussing/renovering.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Saltak er utført i trekonstruksjoner tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Ved befaring fremstod taksteinen i god stand, men det ble registrert en åpning mellom takstein som bør tettes. Takpapp på tilbygg ble ikke undersøkt grunnet manglende tilkomst. Det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil eller mangler på yttertaket eller i tilstøtende konstruksjoner.

Det ble videre registrert større, sentrerte salt-/kalkutslag på innsiden av grunnmuren, noe som indikerer fuktpåvirkning og gir mistanke om svikt i drenerør fra nedløp/takrennesystem. Forholdet bør undersøkes nærmere.

TG 2 vurderes grunnet åpning mellom takstein, manglende inspeksjonsmulighet på takpapp over tilbygg og tegn som kan indikere svikt i bortledning av takvann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Åpning mellom takstein og tegn til utilstrekkelig bortledning av takvann kan være uttrykk for mangelfull tetting og svikt i drenerør fra nedløp/takrennesystem.

Risiko: Forholdene kan føre til videre fuktbelastning på tak- og grunnmurskonstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for undersøkelser og utbedring dersom fuktpåvirkningen gir skader eller redusert funksjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å tette åpningen mellom takstein og få lagt nedløp i drenerør vekk fra konstruksjonen.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttervegger er oppført som bindingsverk.

Det ble observert lokale råteskader på deler av ytterkledningen, noe som kan tyde på fuktinntrenging over tid. Skadeomfanget i underliggende konstruksjoner er usikkert og bør avklares gjennom nærmere undersøkelser. Videre utbedring bør vurderes på bakgrunn av resultatene for å hindre ytterligere forringelse og sikre konstruksjonens funksjon og levetid.

Utvendige vegger er kledd med både malt liggende dobbelfalset trekledning og stående tømmermannskledning. Kledningen er visuelt undersøkt på utsatte områder og fremstår generelt i normal stand.

Det er registrert mangelfull lufting i underkant av kledningen, samt tegn til begroing og soppdannelser. Det ble også avdekket fukt- og råteskader på deler av kledningen. Forholdene vurderes å ha sammenheng med vedlikeholdsetterslep og begrenset uttørking.

TG 2 vurderes grunnet mangelfull lufting, begroing, soppdannelser samt fukt- og råteskader i deler av ytterkledningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Forholdet kan ha oppstått som følge av mangelfull lufting i underkant av kledningen, kombinert med vedlikeholdsetterslep og redusert uttørkingsevne.

Risiko: Vedvarende fuktbelastning kan føre til videre nedbrytning av kledningen og økt risiko for fukt-skader i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av skadet kledning og eventuelle utbedringer i bakliggende konstruksjoner dersom skadeomfanget viser seg å være større.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av ytterveggskonstruksjonen for å avklare skadeomfanget, samt vurdere utbedring av lufting og utskifting av skadede bygningsdeler.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Loftet ble undersøkt fra luker til knevegg samt fra innsiden der det var etablert gangbart gulv. Loftet fremstod med tilfredsstillende ventilering ved befaringen. Det ble registrert spor etter gnagere i form av avføring. Videre ble det observert spikergjennomslag på innsiden av takkonstruksjonen, noe som kan gi kondensdannelse og fuktbelastning i kalde perioder.

TG 2 vurderes grunnet spor etter gnagere og spikergjennomslag med risiko for kondens og fuktpåvirkning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Spor etter gnagere har oppstått ved at skadedyr har fått adgang til loftsrommet. Spikergjennomslag har oppstått som følge av innfesting gjennom takkonstruksjonen.

Risiko: Forholdene kan føre til økt fuktbelastning på tilstøtende materialer og risiko for skadeutvikling over tid, samt videre aktivitet fra gnagere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av berørte bygningsdeler og tiltak mot skadedyr dersom forholdene vedvarer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få loftet nærmere vurdert med hensyn til omfang av gnageraktivitet og behov for tetting av adkomstpunkter, samt å utbedre spikergjennomslag der dette vurderes nødvendig.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Det ble registrert noe avskalling av maling på vinduene i loftstuen samt soppdannelser rundt takvindu. Det ble ikke registrert lufterte glass ved befaringen. Takvinduer er en utsatt bygningsdel med økt eksponering for vær og fukt, og vinduene har passert forventet levetid. For øvrig ikke avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

Forventet levetid på vinduer er 40 år.

TG 2 vurderes grunnet avskalling av maling, soppdannelser rundt takvindu og at vinduene har passert forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Avskalling av maling og soppdannelser kan oppstå som følge av alder, værbelastning og fuktpåvirkning på utsatte deler av vinduskonstruksjonen.

Risiko: Forholdet kan føre til videre nedbrytning av overflater og økt fuktbelastning i vinduskonstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting av vinduer dersom slitasje og fuktpåvirkning utvikler seg videre.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å påregne vedlikehold og nærmere vurdering av vinduenes tilstand, særlig rundt takvindu, med tanke på behov for utbedring eller utskifting.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Dørene fremstår i alminnelig stand, alder tatt i betraktning. Det bemerkes noe trang lukkemekanisme på terrassedør i 2. etasje, samt at utvendig dørhåndtak er fjernet på skyvedør.

Forventet levetid på ytterdører med glass er 40 år.

TG 2 vurderes grunnet alder på de eldste ytterdørene, trang lukkemekanisme på terrassedør og manglende utvendig dørhåndtak på skyvedør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Forholdene har oppstått som følge av alder, bruksslitasje og manglende vedlikehold eller utskifting av beslag og betjeningsdeler.

Risiko: Forholdene kan føre til redusert funksjon og økt slitasje på dørblad, beslag og lukkemekanisme over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for justering, vedlikehold eller utskifting av dører og tilhørende beslag.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å justere terrassedørens lukkemekanisme og etablere utvendig håndtak på skyvedøren, samt påregne vedlikehold eller utskifting ut fra alder og tilstand.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvestvendt terrasse på 45 m² med utgang fra stue. Bjelkelag med terrassebord på gulv og rekkverk av tre. Det ble registrert noe fukt-/råteskade på terrassebord/rekkverk. Konstruksjonsoppbyggingen lot seg ikke inspisere, men terrassen virket stabil ved normal belastning under befaringen.

Sørvestvendt overbygd veranda på ca. 4 m² med utgang fra soverom. Verandaen er utført med bjelkelag, terrassebord på gulv og rekkverk av tre. Det ble registrert en del soppdannelser på verandaen.

TG 2 vurderes grunnet registrerte fukt- og råteskader på terrassebord og rekkverk på terrasse, samt soppdannelser på verandaen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Forholdene kan ha oppstått som følge av manglende vedlikehold og begroing fra nærliggende natur over tid, kombinert med begrenset uttørking på overflatene.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av terrassebord, rekkverk og øvrige treoverflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for vedlikehold, utskifting av skadede bygningsdeler og videre utbedringer dersom utviklingen fortsetter.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å rengjøre og behandle berørte overflater, samt skifte ut skadede terrassebord og deler av rekkverk ved behov.

INNSENDIG

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble benyttet tidligere etablert åpning i utlektet vegg mot terreng for utførelse av fuktmåling. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier på måletidspunktet. Målingen gir imidlertid kun et øyeblikksbilde, og forhold som dreneringens alder, utførelse og årstid kan fortsatt ha betydning for konstruksjonens levetid og vedlikeholdsbehov. Kjelleren er ventilert med tilluftsventiler i yttervegg i de enkelte rom. Forholdet tilsier at konstruksjonen bør følges opp med jevnlig observasjon og vedlikehold for å opprettholde funksjon.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det registreres alderspreget slitasje på overflater utover det som anses som ordinær bruksslitasje. Det ble observert slitasje, hull, misfarging og skjolder på veggflater, samt riper, slitasje og misfarging på gulvoverflater. Forholdene er av et omfang som tilsier at overflatene har behov for oppgradering.

TG 2 vurderes grunnet vesentlig overflateslitasje med behov for tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Aldersslitasje og bruk over tid har medført slitasje, hull, misfarging og overflatemessige skader.

Risiko: Videre bruk uten oppgradering kan føre til økt overflateslitasje og gradvis redusert overflatekvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for overflateoppgradering for å gjenopprette ønsket standard og overflatekvalitet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å påregne oppgradering av overflater.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre vaskekjeller/bod med utslagsvask og sluk i gulv. Rommet fremstår som enkelt utført og er innredet og benyttet som vaskerom. Det ble ikke påvist fuktsikring eller tettesjikt i våtsoner, og rommet har ikke teknisk oppbygning som tilfredsstiller krav til våtrom. Bruken som vaskerom med vanninstallasjoner gir derfor økt fuktbelastning på overflater og underliggende konstruksjoner.

TG 3 vurderes grunnet manglende fuktsikring og utførelse som ikke oppfyller krav til våtrom.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Årsak: Rommet er av eldre utførelse og er ikke bygget opp med fuktsikring eller tettesjikt tilpasset bruk som våtrom.

Risiko: Manglende fuktsikring kan føre til fuktpåvirkning i overflater og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for oppgradering eller endret bruk av rommet dersom det skal fungere på en hensiktsmessig måte.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å oppgradere vaskekjelleren til våtrom dersom rommet skal benyttes videre som vaskerom, alternativt tilbakeføre rommet til bod.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hullboring, da badet allikevel må påregnes oppgradering, det er synlige vannrør på badet, og det ble foretatt fuktmåling i tidligere åpnet vegg i tilstøtende vegg for vaskerommet. Det ble ikke avdekket forhøyede fuktverdier med behov for tiltak.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter, flis på gulv og vegger, samt trepanel i tak/himling.

Det ble registrert sprekke i flis på badekar, vindu av uegnet materiale i våtsone og større sprekke under innredning.

TG 2 vurderes grunnet sprekke i flis på badekar, vindu av uegnet materiale i våtsone og større sprekke under innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Slitasje, bevegelser i underlag eller overflater og materialvalg som ikke er tilpasset fuktbelastet område har medført registrerte avvik.

Risiko: Sprekkdannelse og uegnet materiale i våtsone kan føre til økt risiko for fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av overflater og nærmere vurdering av våtsone for å opprettholde funksjon og redusere risiko for følgeskader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre registrerte sprekkeforhold og få vurdert vinduet i våtsone nærmere for å avklare behov for tiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 4mm motfall over 0,7 fra sluk mot dørterskel ved ytterdør. Viktig å merke seg at det er krav til 7mm over denne lengden. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG 3 vurderes grunnet registrert motfall på gulv mot dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Gulvet er utført med ujevnt fall, slik at det er registrert motfall på 4 mm mot dørterskelen.

Risiko: Forholdet kan føre til vannansamling og økt fuktbelastning mot dørterskel og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre økt risiko for fuktskader og behov for utbedring av gulvoppbygningen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å fjerne flis for å utbedre fallforholdene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran fra 2000, i følge hjemmelshaver. Sluket er av støpejern, og det ble ikke observert synlig slukmansjett. Sluket er i tillegg lite tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold grunnet plassering av dusjkabinett. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke vurderes nærmere uten destruktive inngrep. Det bemerkes også usikkerhet rundt rørgjennomføringer under servant. Løsningen må ses i sammenheng med at det trolig ikke var krav til tettesjikt på vegg ved oppføringstidspunktet. Forholdene gir usikkerhet knyttet til tettesjiktets utførelse, tilstand og videre funksjon.

Forventet levetid på membran er 20 år.

TG 3 vurderes grunnet alder på membran, manglende synlig slukmansjett, begrenset inspeksjonsmulighet ved sluk og usikkerhet ved rørgjennomføringer.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Årsak: Badet er av eldre utførelse med skjult membran, sluk av støpejern og detaljer ved sluk og rørgjennomføringer som ikke gir dokumentert eller synlig tilfredsstillende fuktsikring.

Risiko: Forholdet kan føre til skjult fuktinntrengning og videre skadeutvikling i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for omfattende undersøkelser og utbedring av våtrommet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få våtrommet oppgradert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble forsøkt utført hulltaking fra tilstøtende wc-rom, men dette lot seg ikke gjennomføre da veggen var bygget opp med flere lag og inneholdt et stort antall skruer som hindret boring. Det ble derfor foretatt overflatesøk, uten at det ble registrert nevneverdige utslag som indikerte fukt.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har eldre innredning med forventet alders- og bruksslitasje. Det ble registrert slitasje på innredningen, samt lekkasje fra avløpet ved oppvaskkum. Det ble for øvrig registrert normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning fra vannkran.

Hjemmelshaver opplyser om at lekkasjen er utbedret etter besiktigelsen. Dette er ikke kontrollert av utførende takstmann.

TG 2 vurderes grunnet lekkasje fra avløp ved oppvaskkum og registrert slitasje på kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Lekkasjen skyldes utetthet i avløpsforbindelsen ved oppvaskkum, og innredningen har alders- og bruksrelatert slitasje.

Risiko: Videre lekkasje kan føre til fuktpåvirkning og skade på innredning og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av avløpsforbindelsen og oppgradering av berørte deler av innredningen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre lekkasjen fra avløpet ved oppvaskkum og vurdere vedlikehold eller utskifting av kjøkkeninnredning der slitasjen tilsier det.

SPESIALROM

1. ETASJE > WC-ROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Wc-rommet er utstyrt med mekanisk ventilering og tilluft via ventil i dørblad. Ved befaring ble det ikke registrert vesentlige avvik eller forhold som gir grunnlag for tiltak.

2. ETASJE > WC-ROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Wc-rommet har naturlig ventilering og tilluft via ventil i dørblad. Det ble registrert mindre lekkasje fra blandebatteri.

TG 2 vurderes grunnet mindre lekkasje fra blandebatteri.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Forholdet skyldes begynnende svikt i blandebatteriets tetthet, dette kan omhandle .

Risiko: Videre lekkasje kan føre til økt fuktbelastning på tilstøtende overflater og innredning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av blandebatteriet dersom lekkasjen vedvarer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre lekkasjen ved blandebatteriet.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør utført i kobber.

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra vannrør men en bør være oppmerksom på at vannrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskiftning. Stoppekran ble funksjonstestet og fungerer etter hensikt.

TG 2 vurderes grunnet alder på vannrørene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Vannrørene har oppnådd en alder hvor slitasje og aldring må påregnes, selv om det ikke ble registrert synlige tegn til svekkelser ved beferingen.

Risiko: Økende alder på vannrørene kan medføre økt risiko for lekkasjer eller svikt over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskiftning av vannrørene dersom det oppstår lekkasjer eller redusert funksjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å holde anlegget under oppsikt og planlegge utskiftning av vannrørene ut fra alder og videre tilstand.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene består av soilrør i støpejern. Det ble ikke registrert lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser ved de synlige delene av avløpsanlegget under beferingen. Avløpsrørene er av eldre dato, og det må påregnes økt sannsynlighet for behov for utskiftning som følge av alder.

Forventet tid for utskiftning av avløpsrør er 50 år.

TG 2 vurderes da det har passert forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Avløpsrørene har oppnådd en alder hvor slitasje og svekkelser må påregnes, selv om det ikke ble registrert synlige tegn til avvik ved beferingen.

Risiko: Økende alder på avløpsrørene kan medføre økt risiko for svekkelser, lekkasjer eller redusert funksjon over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskiftning av avløpsrørene dersom det oppstår svikt eller lekkasjer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å holde avløpsanlegget under oppsikt og planlegge utskiftning ut fra alder og videre tilstand.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og ett wc-rom. Det ene wc-rommet er imidlertid utført med naturlig ventilering. Det observeres luftespalte for tilluft i dørblad til bad. Tilluft til boligen skjer via ventiler i vinduer og vegger.

TG 2 vurderes grunnet naturlig ventilering på ett wc-rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Wc-rommet har ikke mekanisk avtrekk, men er ventilert ved naturlig ventilering.

Risiko: Forholdet kan gi redusert luftutskifting og økt fukt- og luktbelastning i rommet over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for forbedring av ventilasjonsløsningen for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert ventilasjonsløsningen på wc-rommet av fagperson for å avklare behov for tiltak.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe installert i 2008. Hjemmelshaver opplyser at anlegget fungerer som forutsatt og uten kjente avvik. Det er ikke foretatt funksjonstest i forbindelse med befering. Regelmessig vedlikehold anbefales for å sikre optimal drift og levetid.

TG 2 vurderes grunnet alder og passert forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Varmepumpen er fra 2008 og har passert forventet levetid.

Risiko: Økt alder kan føre til redusert driftssikkerhet og økt sannsynlighet for svikt eller funksjonsnedsettelse over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for vedlikehold, reparasjon eller utskiftning.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge opp anlegget med regelmessig vedlikehold og vurdere utskiftning ved redusert funksjon eller svikt.

TC 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

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

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

Forventet levetid på varmtvannsbereider er 20 år.

Årstall: 2022 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer, plassert i entré med 13 kurser iht oversikt.

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.
1949 Det er ukjent når/om det elektriske anlegget ble oppgradert og byggeår er derfor lagt til grunn.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er utført arbeid av egeninnsats på det elektrisk anlegget i selgers eie.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse, oppgraderinger eller kontroll. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til anleggets tekniske tilstand, kapasitet og forskriftsmessige utførelse. Eldre anlegg kan ha økt risiko for feil, varmgang og brann dersom det ikke er tilpasset dagens belastning og sikkerhetskrav.

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, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
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

TC 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eldre drenering med ukjent alder.

Det ble ved befaringen ikke avdekket fukt i utlekkede vegger under terreng. Det ble heller ikke registrert tegn til montert drenering utvendig. Dreneringsløsningen er av eldre dato, og bygningsdelen har passert forventet levetid. Selv om det ikke ble registrert symptomer på fukt ved befaringen, må det påregnes økt risiko for redusert funksjon over tid.

Forventet levetid på drenering er 30 år.

TG 2 vurderes grunnet alder og passert forventet levetid på dreneringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Dreneringen er fra byggeår og har passert forventet levetid.

Risiko: Eldre drenering kan få redusert evne til å lede vann bort fra konstruksjonen, med økt risiko for fuktbelastning mot vegger under terreng over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller fornyelse av dreneringsløsningen dersom funksjonen svekkes.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å overvåke forholdet og påregne utbedring eller fornyelse av dreneringen ved tegn til redusert funksjon.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenteringen er ikke undersøkt da denne ligger under bakken. Det ble ved befaringen ikke observert forhold som tyder på setninger i bygget, som sprekker, løse fliser eller andre symptomer på bevegelser.

Synlige deler av grunnmuren fremstod stabile på befaringdagen, uten setningssprekker av betydning. Det ble imidlertid registrert en sprekke i grunnmuren som har karakter av å være relatert til fukt- eller belastningsforhold ved utvendig nedløp og tilhørende drenering. Punktet må ses i sammenheng med takkonstruksjon.

TG 2 vurderes grunnet registrert sprekke i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Sprekken har karakter som kan være forenlig med svikt i drenering ved utvendig nedløp.

Risiko: Vedvarende vannbelastning kan føre til videre påvirkning av grunnmur og nærliggende konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av dreneringsforhold og lokal reparasjon av grunnmuren.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert forholdet ved nedløp og tilhørende drenering nærmere for å avklare årsak og behov for tiltak.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengfallet ble vurdert visuelt, og det kan synes som om terrenget ikke har tilstrekkelig fall bort fra konstruksjonen. Det er viktig at terrenget heller ut fra 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 grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Terrenget har utilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.

Risiko: Overflatevann kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan bidra til økt risiko for fuktproblematikk og redusert levetid på berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Terrenget bør justeres slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra bygningen og overflatevann ledes effektivt vekk fra grunnmuren.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

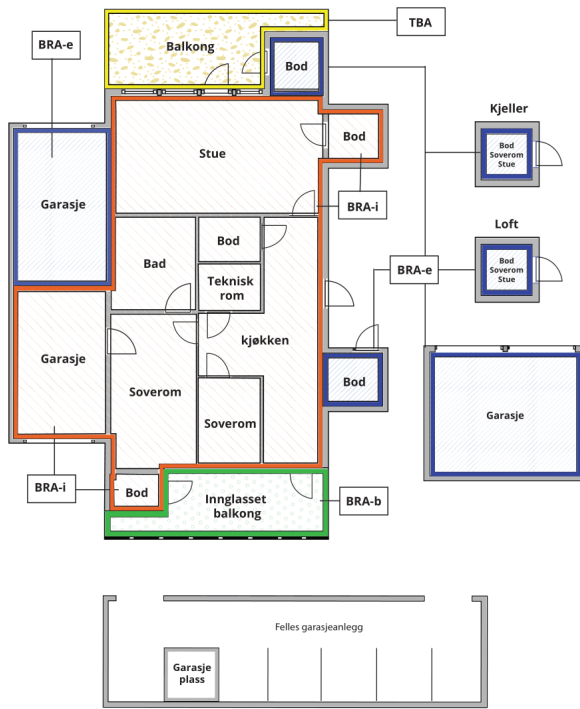
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	51			51		6	57
1. Etasje	81			81	45		81
2. Etasje	60			60	4	13	73
SUM	192				49	19	211
SUM BRA	192						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vaskerom, to boder, uinnredet kjellerrom, hobbyrom		
1. Etasje	Entré, gang, wc-rom, kjøkken, stue/spisestue		
2. Etasje	Bad, wc-rom, to soverom, trappegang, gang		

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 godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Det bemerkes at bod i kjelleren har for lav takhøyde for godkjent oppmålingsareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest for hovedboligen. Det er imidlertid fremlagt ferdigattest for to tilbygg samt garasje. 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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det bemerkes at pipe er kledd igjen, slik at deler av konstruksjonen ikke er synlig for inspeksjon. Dette begrenser vurderingsgrunnlaget og kan skjule forhold som skader, mangelfull utførelse eller manglende avstand til brennbart materiale. Skjulte løsninger medfører usikkerhet knyttet til brannsikkerhet og teknisk tilstand. Det anbefales nærmere kontroll av pipeløpet og utførelsen rundt innkledningen, samt dokumentasjon på at løsningen tilfredsstillende gjeldende krav.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

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

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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trappeshull er også inkludert i arealet. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringdagen 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.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det ble også fremlagt ferdigattest for garasjen. 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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	200	2167		0	578 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skiensgate 42

Hjemmelshaver

Eikeng Unni

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde i Porsgrunn, med nærhet til sentrum og tilhørende servicetilbud. Området består hovedsakelig av variert boligbebyggelse. Det er gangavstand til dagligvareforretninger, skoler og barnehager. Offentlig kommunikasjon er tilgjengelig i nærområdet med forbindelse til øvrige deler av byen. Det er også kort avstand til rekreasjonsområder og øvrige fasiliteter.

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

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

Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasjen anvendes til parkering av bil og oppbevaring.

Byggeår

1966

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest/dispensasjon.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Integrert garasje på 15 m2 med verkstedbod på 15 m2.

Garasjen står på ringmur av støpt betong. Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Flatt tak av trekonstruksjoner, tekket med takpapp.

Manuell vippeport.

Det er ikke lagt opp til elbil lader i garasjen.

Garasjen fremstår i forventet stand ut fra alder og bruk, men det ble registrert enkelte forhold med behov for tiltak. Det ble påvist sprekker i betonggulvet, noe som kan være uttrykk for bevegelser i konstruksjonen eller aldersrelatert slitasje, og som over tid kan medføre videre oppsprekking og svekket overflate. Videre ble det registrert råteskader i utvendig kledning samt soppdannelser som følge av vegetasjon tett inntil konstruksjonen, noe som gir økt fuktbelastning og risiko for ytterligere nedbrytning av materialene. Det anbefales å fjerne vegetasjon inntil garasjen, utbedre skadet kledning og vurdere nødvendige tiltak i gulvkonstruksjonen dersom sprekkdannelsen er under utvikling.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.