

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Skrapeklevvegen 36A , 3937 PORSGRUNN

 PORSGRUNN kommune

 gnr. 57, bnr. 114

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 19.04.2026

Oppdragsnr.: 22307-1049

Referansenummer: 005988

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 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: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen står på støpt såle mot grunn og ringmur av støpt betong. Yttervegger oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfalset trekledning. Etasjeskille avbjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, hvor yttertak er tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags energiglass, produsert i 2006.

Boligen har takvinduer av PVC (plast) med 2-lags energiglass, produsert i 2006.

Boligen har malt terrassedør med 2-lags energiglass, produsert i 2006.

Boligen har ytterdør av tre med 2-lags energiglass, produsert i 2006.

Det er etablert utvendig solskjerming i form av persienner på vinduer i kjøkken, stue og alle loftsvinduer.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige profilerte lettdører med 3-speil.

GULV:

1. Etasje: Flis i gang/entré, bad, trappegang og teknisk/bod, parkett i øvrige rom.
2. Etasje: Gulvbelegg på bad, parkett i øvrige rom.

VEGGER:

1. Etasje: Våtromsplater på bad, panelplater i øvrige rom.
2. Etasje: Våtromsplater på bad, panelplater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

1. Etasje: Tak-ess i alle rom.
2. Etasje: Tak-ess i alle rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. Etasje:

Fliser på gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak/himling. Innredning med slette fronter, nedsenket servant og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil med tilhørende skap på vegg over servant. Gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Bad 2. Etasje:

Vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak/himling. Frittstående servant og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil på vegg over servant. Gulvmontert toalett og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

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

Kjøkkenet er utstyrt med komfyr med mekanisk avtrekk på vegg, integreert oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Teknisk rom:

Flis på gulv, panelplater på vegg og tak-ess i tak/himling.

Utslagskum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast og overskap med slette fronter.

Opplegg til vaskemaskin, varmtvannsbereider, fordelerskap og sentral til ventilasjonsanlegg.

OPPVARMING:

Varmekabler i gang/entré og bad 1. Etasje.

Vedovn i stue.

Panelovn på soverom og bad 2. Etasje.

ROMHØYDE:

1. Etasje: 2,37m i stue, 2m38m på kjøkken, 2,41m på bad og bod/teknisk, 2,39m i øvrige rom.
2. Etasje: 0,95-2,41m på to soverom, 0,97-2,41m i øvrige rom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige og var ikke tilgjengelige for inspeksjon på befaringsdagen. Tilstanden er derfor ikke vurdert, og det foreligger usikkerhet knyttet til materialtype, alder, utførelse og eventuell skadeutvikling. Skjulte feil eller svekkelser kan derfor ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales ved mistanke om avvik, lekkasjer eller i forbindelse med fremtidig gravearbeid.

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

[Gå til side](#)

Det ble registrert at takvindu fra ett soverom i 2. etasje ikke tilfredsstillende krav til tilstrekkelig rømningsvei. Dette innebærer et avvik fra gjeldende sikkerhetskrav og kan medføre redusert personsikkerhet ved brann eller annen nødsituasjon. Forholdet bør vurderes nærmere og utbedres slik at rommet får godkjent og forsvarlig rømningsmulighet.

Det ble registrert sprekke dannelse i pipe, og forholdet kan være en setningsprekk som følge av bevegelser i konstruksjonen. Slike sprekker kan over tid påvirke pipens tetthet og bør derfor holdes under oppsikt. Det anbefales at forholdet vurderes nærmere av fagperson for å avklare årsak og eventuelt behov for tiltak. Eventuelle utbedringer bør utføres ved behov for å sikre forsvarlig bruk. Ytterligere beskrivelser i selgers egenerklæringsskjema.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Det ble også fremlagt ferdigattest for boligen, utstedt av kommunen og datert 13.10.2006. Det anbefales å gjøre seg godt kjent med vedlagt dokumentasjon i salgsoppgaven samt selgers egenerklæring.

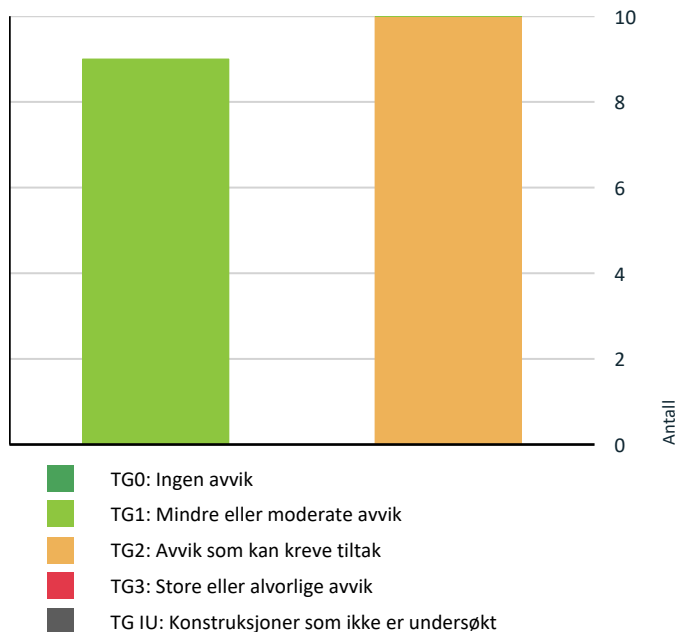
Garasje

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

Det ble også fremlagt ferdigattest for boligen, utstedt av kommunen og datert 13.10.2006. Det anbefales å gjøre seg godt kjent med vedlagt dokumentasjon i salgsoppgaven samt selgers egenerklæring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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.

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.

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

2006

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

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

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takets konstruksjon, takteking og skorstein er kun vurdert fra bakkenivå og luker til kneveggene. 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.

Yttertaket fremstår i normalt god stand. Det ble registrert noe mosebegrøing på taksteinene. Mose holder på fukt og kan over tid gi økt belastning på taktekingen.

TG 2 vurderes grunnet mosebegrøing på takstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Mosebegrøingen har oppstått som følge av fuktige og skyggefulle forhold, samt organisk materiale som har samlet seg på takflaten over tid.

Risiko:

Mose kan holde på fukt og bidra til økt slitasje, samt fare for frostsprengning og svekkelse av taksteinene ved videre utvikling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid på taktekingen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å rense takflaten for mose og følge opp med jevnlig vedlikehold.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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 befaringdagen.

Utvendig flater av liggende dobbelfalset trekledning.

Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i god stand. Det registreres luftespalte i underkant av kledningen med musebånd under kledningen i 1 etasje, og det er ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Loftet ble undersøkt via luker til knevegg, da det ikke var etablert gangbart gulv. De tilgjengelige delene som kunne besiktiges, fremstod uten tegn til vesentlige avvik med behov for tiltak på befaringdagen. Øvrige deler av loftet hadde begrenset tilgjengelighet og ble derfor ikke nærmere kontrollert. Skjulte feil og mangler kan forekomme i de delene som ikke var tilgjengelige for inspeksjon.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i hovedsak i normalt god stand ut fra alder. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte glass med negativ innvirkning på funksjonen ved de undersøkte vinduene. Det ble imidlertid registrert soppdannelser på takvindu på soverom. Vinduer er bygningsdeler med naturlig slitasje over tid, og eldre vinduer har normalt svakere isolerende egenskaper enn nyere vinduer.

Forventet levetid på vinduer er 40 år.

TG 2 vurderes grunnet registrerte soppdannelser på takvindu på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Soppdannelsene vurderes å ha oppstått som følge av kondens på innsiden av takvinduet ved kalde utetemperaturer, der nedtrykket persienne har redusert luft sirkulasjonen mot glassflaten.

Risiko:

Ved fortsatt kondensbelastning kan det oppstå ytterligere soppdannelser og økt fuktpåvirkning på tilstøtende overflater.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt vedlikeholdsbehov og behov for oppfølging rundt takvinduet.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å rengjøre berørte flater og følge opp forholdet med tiltak for å redusere kondensdannelse.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

Forventet levetid på ytterdører med glass er 40 år.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvestvendt terrasse på 20 m² med utgang fra stue/kjøkken. Terrassen er oppført med bjelkelag og terrassebord på gulv, samt levegg og blomsterkasse av tre. Det ble registrert noe slitasje på terrassebordene. Videre ble det registrert at asfaltplatene mot leveggen er noe knekt.

TG 2 vurderes grunnet slitasje på terrassebord og skader på asfaltplater ved levegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Slitasjen på terrassebordene er et resultat av værpåkjening og bruk over tid. Skadene på asfaltplatene mot leveggen skyldes nedbrytning og mekanisk påvirkning.

Risiko:

Videre slitasje og svekkelse kan føre til redusert funksjon og økt nedbrytning i de berørte delene av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt vedlikeholdsbehov og behov for utskifting av enkelte materialer.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å skifte ut skadde asfaltplater og utføre vedlikehold eller utskifting av terrassebord etter behov.

INNVENDIG

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår, 2006. Gjeldende byggt teknisk forskrift på oppføringstidspunktet (TEK97) er lagt til grunn som referanse. Det ble ikke fremlagt noen form for dokumentasjon av utførelsen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker av betydning. Det bemerkes at det er plassert et vindu av tre i våtsonen.

TG 2 vurderes grunnet vindu av uegnet materiale i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Vindu av tre er benyttet i våtsonen med direkte fuktbelastning.

Risiko:

Fuktpåvirkning kan over tid føre til svekkelser i treverk og utettheter rundt vinduet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting ved videre bruk eller oppgradering av våtrommet.

Anbefalt tiltak:

Skifte omkringliggende materialer til fuktbestandige materialer, alternativt tildekk vinduet med egnet løsning som plast eller glass.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 17mm fall over en lengde på 0,8m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden fra gjeldende byggforskrift ved oppføringstidspunktet. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Membran fra byggeår, 2006.

Sluk og klemring er av plast, og det ble ikke registrert synlig slukmansjett under klemringen. Membranen kan ikke undersøkes nærmere uten destruktive inngrep ved demontering av fliser. Det bemerkes at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og begrenset levetid.

Forventet levetid på membran er 20 år.

TG 2 vurderes da membran har passert forventet levetid og ingen synlig slukmansjett under klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Manglende synlig slukmansjett under klemringen skyldes feil ved etablering av membranløsningen. Membranen har i tillegg nådd forventet levetid.

Risiko:

Økt alder og usikker tetting ved sluk kan medføre økt risiko for utettheter og fuktinntrenging i konstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for oppgradering av tettesjiktet og eventuelle utbedringer dersom det oppstår lekkasje eller fuktskade.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å holde forholdet under oppsikt og påregne oppgradering av membran og slukløsning ved rehabilitering av våtrommet.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår, 2006. Gjeldende byggteknisk forskrift på oppføringstidspunktet (TEK97) er lagt til grunn som referanse. Det ble ikke fremlagt noen form for dokumentasjon av utførelsen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

innredning og overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 4mm motfall fra sluk mot dørterskel ved ytterdør. Viktig å merke seg at det er krav til tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som regelmessig utsettes for vann iht. gjeldende byggforskrift ved oppføringstidspunktet (TEK97). Det ble i tillegg observert noe løst belegg enkelte steder ved oppkanten. For øvrig fremstod overflatene i hovedsak i forventet stand uten øvrige vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG 2 vurderes grunnet registrert motfall på gulv og noe løst belegg ved oppkant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Motfallet skyldes feil utførelse av fallforholdene ved etablering av gulvet. Løst belegg ved oppkant skyldes svekket vedheft over tid.

Risiko:

Motfall kan medføre at vann ikke ledes til sluk som forutsatt. Løst belegg ved oppkant kan gi økt risiko for fuktpåvirkning og svekkelse av tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt belastning på gulvkonstruksjonen og behov for utbedring for å opprettholde tilfredsstillende funksjon i våtrommet.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes til sluk, samt å feste eller utbedre løst belegg ved oppkant.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vinylbelegg fungerer som membran og er fra byggeår.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig belegg under klemring.

Det ble ikke avdekket skader eller synlige svekkelser ved vinylbelegget, men en bør være oppmerksom på at vinylbelegg er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet avløp fra servant fremstår som usikre.

Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.

TG 2 vurderes grunnet manglende synlig belegg under klemring og usikre tettedetaljer rundt avløpsrør fra servant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Årsak:

Manglende synlig belegg under klemring og usikre tettedetaljer rundt avløpsrør fra servant skyldes svakheter ved utførelsen av tettesjikt og tilslutninger.

Risiko:

Svak tetting ved sluk og rørgjennomføringer kan medføre fuktinntrenging i konstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring av tettesjikt og tilhørende detaljer dersom det oppstår fuktpråvirkning eller skadeutvikling.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å fornye tettedetaljer ved avløpsrør fra servant og følge opp slukløsningen ved fremtidig rehabilitering av våtrommet.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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 bod/teknisk 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.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er utført i PVC (plast).

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra de synlige avløpsrørene men en bør være oppmerksom på at avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Det er ikke etablert stakeluke innvendig, men stakemulighet er opplyst å være ivarettatt via utvendig kum, noe som er dokumentert med bilder.

Forventet tid for utskifting av avløpsrør er 50 år.

TG 2 vurderes grunnet manglende innvendig stakeluke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Manglende innvendig stakeluke skyldes at avløpsanlegget er utført med stakemulighet via utvendig kum i stedet for innvendig adkomst.

Risiko:

Ved behov for rensing eller staking kan manglende innvendig adkomst gi mindre tilgjengelighet til avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre noe mer krevende tilkomst ved vedlikehold og oppfølging av avløpssystemet.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å benytte utvendig kum for nødvendig inspeksjon, rensing og vedlikehold av avløpsanlegget.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Det ble registrert luftespalte i underkant av dørbord til badene. Tilluft til øvrige deler av leiligheten skjer via balansert ventilasjon.

Ventilasjonsløsningen fremstår funksjonell ut fra visuelle observasjoner på befaringsdagen. Det bemerkes imidlertid at ventilasjonsanlegget er av eldre dato, og at feil og mangler kan oppstå som følge av alder og slitasje.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i bod/teknisk med lekkasjesikring til sluk. Berederen fremstår i hovedsak i forventet stand ut fra alder, men det ble registrert rust på kobling.

Det ble for øvrig ikke avdekket tegn til skader med behov for umiddelbare tiltak. Varmtvannsberedere er bygningsdeler med naturlig slitasje over tid og begrenset levetid.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

TG 2 vurderes grunnet alder og rust på kobling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Årsak:

Rustdannelsen på koblingen har oppstått som følge av alder og kondenspåvirkning over tid.

Risiko:

Videre korrosjon kan føre til svekkelse i koblingen og økt risiko for lekkasjeutvikling.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt vedlikeholdsbehov og behov for utbedring eller utskifting dersom rustutviklingen fortsetter.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å kontrollere og om nødvendig utbedre rustpåvirket kobling, samt påregne utskifting av berederen ved endt levetid.

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.

Beskrivelse

Sikringssskap med automatsikringer, plassert i gang/entré med 13 kurser iht oversikt.

Sikringssskapet 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.

2006

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er utført arbeid av egeninnsats på det elektrisk anlegget i selgers eie.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Ekstiterer det samsvarserklæring?

Ja

Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra

utførende:

- **Boliginnstallasjonsskap i henhold til vedlagte materialoversikt.**
- **Bytte termostat 2 stk.**

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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 sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap 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

TG 2 Terrengeforhold

Beskrivelse

Terrengefallet 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.

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

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

Tilstandsrapport

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i 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.

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	69			69			69
2. Etasje	36			36		12	48
SUM	105					12	117
SUM BRA	105						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Ett soverom, gang/entré, bad, kjøkken, stue, bod/teknisk, trappegang		
2. Etasje	Loftstue, bad, to soverom		

Kommentar

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trappeshull er også inkludert i arealet. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 boligen, utstedt av kommunen og datert 13.10.2006. Det anbefales å gjøre seg godt kjent med vedlagt dokumentasjon i salgsoppgaven samt selgers egenerklæring.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

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

Kommentar

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trappeshull er også inkludert i arealet. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 boligen, utstedt av kommunen og datert 13.10.2006. Det anbefales å gjøre seg godt kjent med vedlagt dokumentasjon i salgsoppgaven 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
15.4.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	57	114		0	483.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skrapeklevvegen 36A

Hjemmelshaver

Skåra Henning

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Skrapeklev i Porsgrunn. Området har nærhet til barnehage, herunder Skrapeklev barnehage. Det er også offentlig kommunikasjon i området, og adkomst til øvrige deler av Porsgrunn og Grenland vurderes som enkel via det lokale veinettet. Daglige servicefunksjoner og øvrige bymessige tilbud finnes 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 boligbebyggelse.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasjen anvendes til parkering av bil og oppbevaring.

Byggeår

2006

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående garasje på 23 m2.

Garasjen står på støpt såle mot grunn og ringmur av leca-blokker. Yttervegger er oppført av bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfalset trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Manuell isolert leddport.

Ytterdør i tre.

- Det er ikke montert elbil-lader i garasjen, men det er lagt opp til strøm.

Garasjen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige avvik som kan indikere skader eller øvrige svekkelser.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	10.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	18.04.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.04.2026	

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.