

Tilstandsrapport



Enebolig



Bokfinkvegen 4 , 3929 PORSGRUNN



PORSGRUNN kommune



gnr. 49, bnr. 195

Sum areal alle bygg: BRA: 324 m² BRA-i: 324 m²



Befaringsdato: 02.02.2026

Rapportdato: 26.02.2026

Oppdragsnr.: 22307-1017

Referansenummer: PM1404

Autorisert foretak: SØRØ TAKSERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Sørø Olsen



SØRØ TAKSERING

Alt innen taksering



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Sørø Taksering AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Kenneth Sørø Olsen

post@sorotaksering.no

926 22 684



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen står på støpt fundament mot grunn og grunnmur av støpt betong.

Yttervegger oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Saltak av trekonstruksjoner, hvor yttertak er tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Boligen har nyere malte trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag med 3-lags energiglass, produsert i 2019 og 2023.

Boligen har beisede trevinduer med 2-lags isolerglass, fra byggeår.

Boligen har nyere terrassedør med 3-lags energiglass, produsert i 2019.

Boligen har dobbelfløyet terrassedør med 2-lags isolerglass, fra byggeår.

Boligen har terrassedør med 2-lags isolerglass, fra byggeår.

Boligen har ytterdører av tre med tilstøtende 1-lags glass, fra byggeår.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Utleiedel:

GULV:

Underetasje: Laminat i alle rom.

1. Etasje: Flis på bad, parkett i øvrige rom.

VEGGER:

Underetasje: Slette overflater i innredet rom, trepanel i øvrige rom.

1. Etasje: Veggplater og slette overflater i alle rom.

TAK/HIMLING:

Underetasje: Slette overflater i entré og gang, trepanel på innredet rom.

1. Etasje: Tak-ess i alle rom.

Hoveddel:

GULV:

Underetasje: Flis på bad, gulvbelegg i vaskekjeller, tregulv i entré, gang, kontor og soverom, støpt dekke i øvrige rom.

1. Etasje: Flis på bad, parkett i øvrige rom.

VEGGER:

Underetasje: Våtromsplater på bad, veggplater på kontor og soverom, trepanel i øvrige rom.

1. Etasje: Plater på bad, tapet på begge soverom, trepanel i

trappeoppgang, panelplater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Underetasje: Slette malte overflater i entré, gang, bad, kontor og soverom, trepanel i øvrige rom.

1. Etasje: Tak-ess i alle rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad utleiedel:

Fliser på gulv, plater på vegger og tak-ess i tak/himling.

Innredning med slette fronter, heldekkende servant og 1-greps

blandebatteri, avløpsrør i plast og speil på vegg over servant.

Gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Bad underetasje:

Fliser på gulv, våtromsplater og veggplater på veggene og slette overflater i tak/himling.

Innredning med slette fronter, heldekkende servant og 1-greps

blandebatteri, avløpsrør i plast og speil med skap på vegg over servant.

Gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Bad 1. Etasje:

Bad med fliser på gulv, plater på vegger og tak-ess i himling.

Innredning med slette fronter, to nedsenkede servanter og 1-greps

blandebatteri, avløpsrør i plast og speil med skap på vegg over servant.

Gulvmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Utleiedel:

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat og malte overflater på vegg over benk.

Oppvaskkum av stål med 1-greps blande-batteri og avløpsrør i plast.

Komfyr med mekanisk avtrekk i overskap, nisje til oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Hoveddel:

Innredning med rammefronter, benkeplate av stein og laminat, med fliser på vegg over benk.

Oppvaskkum av stål med 1-greps blande-batteri og avløpsrør av plast.

Induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte i overskap, integrert stekeovn, nisje til oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

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.

Hovedstoppekran ble funksjonstestet, men stenger ikke vanntilførselen.

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

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.

Tilluft til boligen via naturlig ventilering i vegger og vinduer.

Beskrivelse av eiendommen

Luft-til-luft varmepumper installert i 2016 og 2019.

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, plassert i bod med lekkasjesikring til sluk.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod på hoveddel med 18 kurser iht oversikt.

Sikringsskap med manuelle porselensikringer, plassert i entré i utleiedel med 8 kurser iht. oversikt.

OPPVARMING:

Utleiedel:

Varmekabler på bad.

Varmepumpe i trapp.

Panelovn på soverom, hobbyrom, gang og kjøkken.

Hoveddel:

Peisinnsats i underetasje og 1. Etasje.

Varmekabler på begge bad.

Varmepumpe under trapp.

Panelovn på alle soverom, i stue, kjøkken og gang/entré.

ROMHØYDE:

Underetasje utleiedel: 2,34m i gang/entré, 2,31m i hobbyrom.

1. Etasje utleiedel: 2,43m på bad, 2,42m i øvrige rom.

Underetasje hoveddel: 2,32m på bad, 2,34m på ett soverom, 2,35m i gang/entré, ett soverom, 2,35 og 2,36m i øvrige boder.

1. Etasje hoveddel: 2,43m på bad, 2,42m i øvrige rom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering fra byggeår.

Fundamenteringen er delvis vurdert der fundament er synlig over terreng. Det ble registrert synlige setningssprekker. Øvrige deler av fundamenteringen er ikke synlig og dermed ikke vurderbar uten inngrep. Sprekkdannelsene har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen eller ujevn synking i konstruksjonen.

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

Nedgravd olje-/parafintank er ikke dokumentert lekkasjesikret og lar seg ikke inspisere ved befaringen. Tankens volum er ikke kjent.

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

[Gå til side](#)

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen/leiligheten ligger i et området med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

Byggegrunn:

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men ifølge geologiske data består byggegrunn ved boligen i hovedsak av kvikkleire. Se www.ngu.no eller www.nve.no for nærmere undersøkelser.

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra brann

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

Innvendig trapp er ikke utstyrt med håndrekk på vegg. Dette er et avvik fra gjeldende sikkerhetskrav og medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet. Manglende håndrekk reduserer trygghet i trappen og kan få konsekvenser ved daglig bruk. Det anbefales å montere håndrekk i forskriftsmessig høyde og utførelse i henhold til gjeldende krav for å ivareta tilfredsstillende sikkerhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

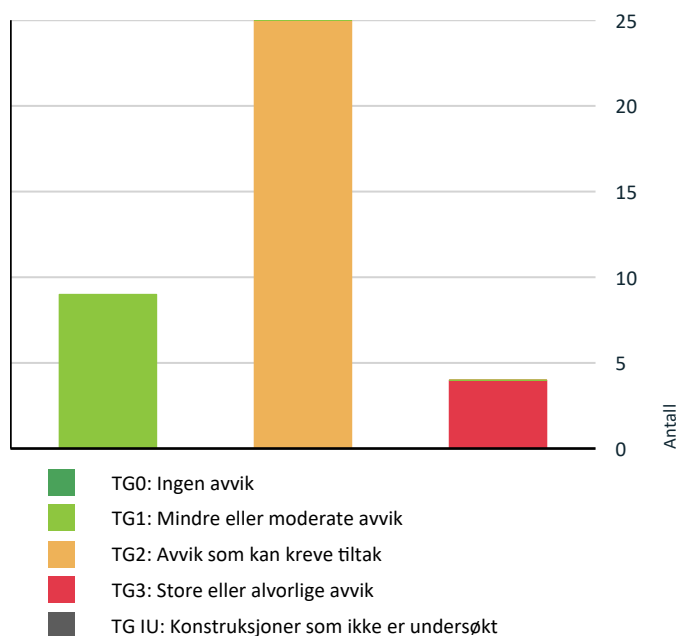
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det ble fremlagt byggetegninger fra kommunen datert 17.08.1970. Av tegningene fremgår det at badet i underetasjen er flyttet fra den ene siden av vaskerommet til den andre, samt at veggen mellom disponibelt rom og matbod er flyttet. Disse endringene vurderes ikke som søknadspliktige overfor kommunen.

Videre er kontoret tatt i bruk som soverom, og et rom uten angitt funksjon i tilstøtende boenhet benyttes også som soverom. Det bemerkes at det ikke foreligger forhold som tilsier at rommene ikke kan brukes til soverom, men bruksendringene er søknadspliktige overfor kommunen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

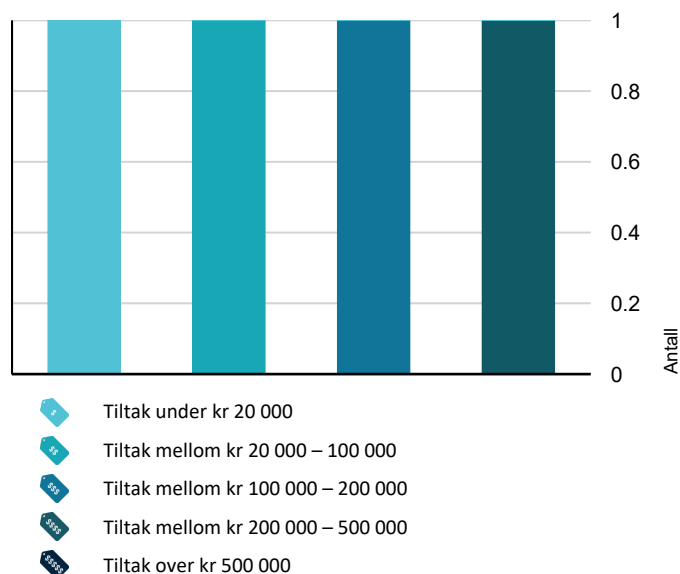
Sammendrag av boligens tilstand

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 stedvis/visuelle kontrollringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befarsdagen 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. Tilkomsten til enkelte bygningsdeler var begrenset som følge av snøforhold, og disse lot seg derfor ikke fullt ut inspisere under befaringen. Møbler og inventar ble flyttet på der dette var nødvendig for gjennomføring av kontrollen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje utleiedel > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje utleiedel > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. Etasje utleiedel > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje hoveddel > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje hoveddel > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje hoveddel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje hoveddel > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje hoveddel > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje hoveddel > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1971

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

I denne rapporten vurderes bygningen primært opp mot de byggetekniske forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Gjeldende byggeteknisk 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 byggetekniske 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

Saltak av trekonstruksjoner visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft.

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 ble registrert noe begroing og mose på synlige deler av yttertak. Begroing kan bidra til økt fuktbelastning på taktekingen og redusert uttørking. Taktekingen var delvis snødekt under befaringen, og vurderingen er derfor begrenset til tilgjengelige og synlige flater. Skjulte forhold kan ikke utelukkes. Det anbefales kontroll av takflaten under snø - og isfrie forhold for en mer fullstendig vurdering.

TG2 vurderes grunnet begroing på takstein samt alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Fuktpåvirkning over tid i kombinasjon med taktekingens alder har gitt grunnlag for begroing og naturlig slitasje.

Risiko: Videre fuktbelastning og aldring kan føre til økt nedbrytning av taksteinen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for rengjøring, vedlikehold eller utskifting av takteking.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å rengjøre takflaten og følge opp taktekingens tilstand med jevnlig kontroll og vedlikehold.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er utført i aluminium. Det ble registrert mosebegroing på enkelte nedløp. Nedløpene er ført ned i keramiske drenerør i grunnen. Eldre keramiske rør har begrenset styrke og kan være utsatt for sprekke dannelse over tid. Eventuelle skader i rørene kan medføre at takvann ledes inn mot grunnmur og fundament.

Forholdet tilsier behov for tiltak for å sikre kontrollert bortledning av overvann fra konstruksjonen.

TG 2 vurderes grunnet mosebegroing samt løsning med nedløp ført til keramiske rør i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Nedløp er tilkoblet eldre keramiske drenerør med risiko for sprekke dannelse, samt manglende vedlikehold som har gitt mosebegroing.

Risiko: Skadde eller tette rør kan føre til oppstuvning eller lekkasje av takvann mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og behov for utbedring av drenering eller fuktsikring.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å føre nedløpene til drenerør som leder overvann til terreng og bort fra konstruksjonen.



TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

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

TG 2 vurderes grunnet manglende lufting i underkant av kledningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Kledningen er montert uten tilstrekkelig luftespalte i underkant, samt naturlig klimabelastning som har medført solsprekker.

Risiko: Redusert ventilering kan gi økt fuktbelastning og risiko for fuktrelaterte skader i kledningen og bakliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av lufting og eventuelt utskifting av skadet trekledning over tid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting i underkant av kledningen og følge opp registrerte sprekker med nødvendig overflatebehandling og vedlikehold.



TG 2 Vinduer

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det bemerkes at omramming rundt vinduene ligger for tett mot beslag, samt eldre vinduer har passert forventet levetid. Det ble videre ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Forventet levetid på vinduer er 40 år.

TG 2 vurderes grunnet alder på eldre vinduer samt registrerte forhold ved omramming mot beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Tett utførelse mellom omramming og beslag samt høy alder på vinduer.

Risiko: Begrenset drenering kan gi økt fuktbelastning rundt vindusinnsettingen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting av vinduer og tilstøtende konstruksjon ved videre utvikling.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å kontrollere og eventuelt justere omramming/beslag for å sikre tilfredsstillende drenering, samt påregne fremtidig utskifting av eldre vinduer.

TG 2 Dører

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det bemerkes at ytterdørene fra byggeår har passert forventet levetid. Det er videre registrert slitasje på balkongdør på soverom utover det som kan forventes ut fra alder.

Forventet levetid på ytterdører med glass er 40 år.

TG 2 vurderes grunnet alder på ytterdører samt registrert slitasje på balkongdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kaldt loft med adkomst fra luke i gang i 1. etasje. Loftet ble undersøkt fra gangbart gulv. Den synlige delen av konstruksjonen fremstod tørr på befaringsdagen. Det ble registrert fukt lokalt rundt enkelte spikerslag samt fuktskjolder i tilknytning til pipeløp for teglsteinspipe. Det ble videre observert spor etter skadedyr/mus. Skjulte flater og isolasjon er ikke kontrollert utover visuell tilgjengelighet.

TG 2 vurderes grunnet registrerte fuktmerker/fuktskjolder og spor etter skadedyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Fuktskjolder indikerer tidligere eller pågående fuktpåvirkning rundt gjennomføringer og spikerslag, samt utilstrekkelig sikring mot inntrengning av skadedyr.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til nedbrytning av treverk, og skadedyr kan medføre skade på isolasjon og konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av tetting rundt pipe, reparasjon av eventuelle fuktskader og tiltak mot skadedyr.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å kontrollere og eventuelt utbedre tetting rundt pipeløp, samt gjennomføre tiltak for å hindre tilgang for skadedyr og vurdere omfanget av eventuelle skader.

Tilstandsrapport

Årsak: Ytterdører har passert forventet levetid, og balkongdør har utviklet slitasje over tid.

Risiko: Videre slitasje kan føre til redusert tetthet og funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på utviklingen og påregne fremtidig utskifting av ytterdører og balkongdør ved behov.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvestvendt veranda på 32m² med utgang fra stue i 1. Etasje. Tettesjikt av asfaltapp, bjelkelag med terrassebord på gulv og rekkverk av tre.

Det registreres en rekkverkshøyde på 0,9m hvor kravet i gjeldende byggeforskrift er 1m. Verandaen ble visuelt vurdert fra tilgjengelige områder. De synlige delene fremstod uten registrerte skader eller svekkelser ved befaringen. Terrassedekket var imidlertid snødekt på befaringsdagen og lot seg derfor ikke kontrollere. Skjulte forhold kan ikke utelukkes som følge av begrenset tilgjengelighet.

Østvendt balkong på 9m² med utgang fra soverom i 1. Etasje. Bjelkelag med terrassebord på gulv og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,9m hvor kravet i gjeldende byggeforskrift er 1m. Det er videre registrert overflateslitasje på terrassebord og rekkverk i form av avskalling av maling og beis.

Sørvestvendt overbygd veranda på 27 m² med utgang fra stue på utleiedel. Tettesjikt av asfaltapp, bjelkelag med terrassebord på gulv og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,9m hvor kravet i gjeldende byggeforskrift er 1m. Verandaen for øvrig fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader med behov for tiltak.

Sørvestvendt overbygd terrasse på 19 m² ved inngangsparti til utleiedel. Bjelkelag med terrassebord på gulv og rekkverk av tre. Det bemerkes at det mangler tilstrekkelig rekkverk på deler av terrassen hvor dette er et krav. For øvrig fremstår terrassen normalt god stand.

TG 3 vurderes grunnet manglende og utilstrekkelig rekkverkshøyde samt registrert overflateslitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Årsak: Manglende rekkverk hvor dette er et krav, samt overflateslitasje.

Risiko: For lav rekkverkshøyde og manglende rekkverk kan øke risiko for fall. Ubehandlet overflateslitasje kan føre til gradvis nedbrytning av treverk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Forholdene kan medføre behov for oppgradering av rekkverk for å ivareta personsikkerhet samt vedlikehold eller utskifting av enkelte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere rekkverk i forskriftsmessig høyde og supplere der dette mangler, samt gjennomføre vedlikehold av overflater for å sikre videre funksjon og levetid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNSENDIG

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble boret hull i vegg i rom under terreng, hvor det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier. Det bemerkes at målingen kun gir et øyeblikksbilde, og at forhold som alder og tekniske utførelse fortsatt kan ha betydning for levetid og vedlikeholdsbehov. Videre overvåking og jevnlig vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon.

Det ble registrert ventiler via ventiler i vinduene.

! TG 1 Andre innvendige forhold

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

VÅTROM

1. ETASJE UTEIEDEL > BAD

Generell

Siden badet skal være pusset opp i 2013, er gjeldende byggt tekniske forskrift (TEK10) fra oppføring brukt som referanse. Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

1. ETASJE UTEIEDEL > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Vegger er kledd med veggplater og himling har slette overflater. Det er registrert manglende beskyttelse i underkant av veggplatene samt større gliper i plateskjøter. Det er videre registrert vindu plassert i våtsone.

Forholdene innebærer økt sårbarhet for fuktpåvirkning i nedre del av veggkonstruksjonen og i skjøter. Vindu i våtsone stiller særlige krav til materialvalg og tetthet for å hindre fuktinntrengning.

TG 2 vurderes grunnet manglende beskyttelse i underkant av plater, åpne skjøter og vindu i våtsone.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Utførelse uten tilstrekkelig beskyttelse i underkant av plater, åpne skjøter samt plassering av vindu i våtsone.

Risiko: Fukt kan trenge inn i plateskjøter og underkant av plater, med økt risiko for fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen dersom fuktpåvirkning fører til skader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert tetting av skjøter og underkant av plater samt vurdere skifte av materiale rundt vindu i våtsone for å redusere risiko for fuktinntrengning.

1. ETASJE Utleiedel > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 10mm fall over en lengde på 1,55m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 16mm fall over denne lengden. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Utførelse av gulvfall gir ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og dørterskel i forhold til gjeldende krav.

Risiko: Utilstrekkelig fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk og kan bli stående eller renne mot terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan øke sannsynligheten for fuktbelastning og vanninntrengning i tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert fallforhold for å avklare behov for utbedring eller kompenserende tiltak.

1. ETASJE Utleiedel > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Membran fra 2014, i følge hjemmelshaver.

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

Sluket er vanskelig tilgjengelig for kontroll og rengjøring grunnet plassering av dusjkabinett.

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

Det knytter seg usikkerhet til utførelse av tettesjikt på vegger. Det er ikke montert dokumenterte våtromsplater, og tetting rundt rørgjennomføringer til servantens avløp fremstår som usikker. Forholdene innebærer økt sårbarhet for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen.

TG 3 vurderes grunnet usikker og mangelfull utførelse av tettesjikt på vegger samt manglende dokumenterbar tilslutning mellom membran og sluk.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Ingen synlig slukmansjett under klemring, usikker utførelse av veggens tettesjikt og utilstrekkelig dokumenterte tettinger ved rørgjennomføringer.

Risiko: Fukt kan trenge inn i konstruksjonen og føre til skjulte fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for omfattende utbedring av våtromets konstruksjon dersom fuktskader oppstår eller avdekkes.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få våtrommet nærmere undersøkt av fagperson for å avklare utførelse av tettesjikt og tilslutninger, samt vurdere behov for utbedring eller oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE Utleiedel > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er registrert at skuffeseksjonen fremstår hengslete ved bruk. Det er videre registrert svært høyt vanntrykk i servant ved funksjonstest.

Forholdene kan påvirke funksjon og bruksegenskaper, samt gi økt belastning på installasjoner over tid.

TG 2 vurderes grunnet funksjonssvikt i skuffeseksjon samt registrert høyt vanntrykk.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Slitasje i skuffemekanisme samt høyt vanntrykk i vanninstallasjonen.

Risiko: Videre slitasje kan føre til redusert funksjon i innredningen, og høyt vanntrykk kan gi økt belastning på rør og koblinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for justering eller utskifting av skuffemekanisme samt tiltak for regulering av vanntrykk.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å justere eller utbedre skuffeseksjonen og få kontrollert vanntrykket av fagperson for å vurdere behov for trykkreduksjon.

1. ETASJE Utleiedel > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er montert mekanisk avtrekk på yttervegg med tilstrekkelig tilluftsventilering under dørbildet til badet.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

1. ETASJE Utleiedel > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det bemerkes at det var ikke mulig å bore hull i tilstøtende vegg for våtsone grunnet kjøkkeninnredning, så det ble foretatt hullboring og fuktmåling i nærmeste sted for våtsone, uten å påvise unormale fuktverdier. Det bemerkes at målingen kun gir et øyeblikksbilde, og at forhold som alder og tekniske utførelse fortsatt kan ha betydning for levetid og vedlikeholdsbehov. Videre overvåkning og jevnlig vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG 3 Generell

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

Vurdering av avvik:

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

Årsak: Rommet er opprinnelig etablert uten teknisk oppbygning og fuksikring som kreves for våtrom.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD

Generell

Badet er vurdert uten å vite byggeår, og tilstandsbeskrivelsen er gjort med utgangspunkt i gjeldende byggt tekniske forskrift (TEK17), samtidig som det er tatt høyde for at utførelsen kan være basert på eldre byggepraksis.

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og tak-ess i tak/himling.

Overflatene ble visuelt kontrollert der det var tilgang. Det ble registrert at platene mangler beskyttelse i underkant. Ubeskyttet platekant kan bli utsatt for fukt ved vannsøl og rengjøring. Dette kan over tid føre til redusert levetid på materialene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Manglende beskyttelse av platekant i underkant gir eksponering mot fuktbelastning.

Risiko: Fuktpåvirkning kan føre til oppfukning, svelling og nedbrytning av platene over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av veggplater dersom fuktskade utvikler seg.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere egnet beskyttelse og tetting i underkant av platene for å redusere fuktpåvirkning.

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 7mm fall over en lengde på 1m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 10mm over denne lengden, eventuelt tilstrekkelig membranoppkant ved dørterskelen. For øvrig ble det avdekket bom under enkelte flis.

TG 2 vurderes grunnet utilstrekkelig fall mot sluk og registrert bom under enkelte fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Manglende tilstrekkelig fall mot sluk og mangelfull vedheft mellom flis og underlag.

Risiko: Forholdene kan føre til redusert avrenning og økt belastning på fuger og underliggende konstruksjon over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvkonstruksjonen dersom funksjonssvikt eller skader utvikler seg.

Anbefalt tiltak: Det anbefales nærmere vurdering av fallforhold og omfang av bom under fliser for å avklare behov for utbedring.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent alder på membran.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett under klemring. Sluket er lite tilgjengelig grunnet plassering av dusjkabinett. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Tettedetaljer ved rørgjennomføringer tilknyttet vann og avløp til servant er usikker. Fare for fukt i konstruksjon. Tettedetaljer bør fornyes.

Forventet levetid på membran er 20 år.

TG 2 vurderes grunnet ukjent alder på membran, ingen synlig slukmansjett og usikre tettedetaljer ved rørgjennomføringer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Ukjent alder på membran med begrenset forventet levetid samt mangelfull eller uavklart utførelse ved sluk og rørgjennomføringer.

Risiko: Svikt i tettesjikt kan føre til fuktinntrengning i underliggende konstruksjon over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av tettesjikt og eventuelt rehabilitering av våtrom dersom skader utvikler seg.

Anbefalt tiltak: Det anbefales nærmere kontroll av sluk og rørgjennomføringer, samt vurdering av behov for fornyelse av tettesjikt.



UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er registrert at skuffeseksjonen fremstår hengslete ved bruk, noe som indikerer slitasje eller svekket innfesting i skinner eller festepunkter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Slitasje eller svekket innfesting i skinner eller festepunkter.

Risiko: Videre bruk kan føre til ytterligere svekkelse eller skade på skuffefront og innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for justering, reparasjon eller utskifting av skuffemekanisme.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å kontrollere og justere eller utbedre skuffeseksjonen for å sikre tilfredsstillende funksjon.

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet er ventilert med naturlig avtrekk via kanal i pipe. Tilluft skjer gjennom luftespalte i dørblad.

TG 2 vurderes grunnet begrenset ventilasjonsløsning.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Årsak: Badet er etablert med naturlig avtrekk i stedet for mekanisk ventilasjon.

Risiko: Utilstrekkelig luftutskifting kan medføre økt fuktbelastning med risiko for kondens og muggutvikling over tid.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens: Forholdet kan føre til redusert innneklima og økt risiko for skader på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak: Etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastningen i rommet.

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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.

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Badet er fra opprinnelig byggeår og er vurdert med utgangspunkt i gjeldende byggeforskrift fra oppføringstidspunktet (TEK69), som var gjeldende ved oppføringstidspunktet. Etter denne forskriften var det kun krav om vanntett gulv i bad og dusjrom, og det forelå ikke krav til dokumentert membransystem slik som etter dagens regelverk. På bakgrunn av badets alder bør det påregnes behov for utskifting.

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og tak-ess i tak/himling.

Det er registrert manglende beskyttelse i underkant av platene. Videre er det vindu av tre plassert i våtsone.

TG 2 vurderes grunnet manglende beskyttelse i underkant av våtromsplater samt vindu av uegnet materiale i våtsone.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Løsningen er utført i henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Risiko: Forholdene kan føre til fuktopptak i materialene og økt risiko for fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting eller utbedring av berørte bygningsdeler dersom fuktpåvirkning gir skader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende beskyttelse i underkant av platene og vurdere tiltak for å redusere fuktbelastningen på vinduet i våtsone.

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 7mm fall over en lengde på 2m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det ikke var krav til fall på gulv etter gjeldende byggetekniske forskrift ved oppføringstidspunktet. For øvrig fremstår overflatene i forventet stand, alder tatt i betraktning.

TG 2 vurderes grunnet alder på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Gulvet er utført etter byggeskikk og regelverk gjeldende på oppføringstidspunktet.

Risiko: Begrenset fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk og kan bli stående på gulvoverflaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan øke fuktbelastningen på overflater og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å være oppmerksom på vannbruk og overvåke overflatene, samt vurdere forbedring av fallforhold ved fremtidig rehabilitering.

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran/tettesjiktsløsning fra byggeår, 1971.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett under klemring. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG 2 vurderes grunnet alder på tettesjiktet samt manglende synlig slukmansjett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Tettesjikt og slukløsning er fra byggeår og utført etter datidens byggeskikk.

Risiko: Aldersrelatert svekkelse av membran samt manglende dokumentert mansjett kan medføre økt risiko for fuktgjennomtrengning ved sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for rehabilitering av våtrommet dersom tettesjiktet ikke lenger ivaretar sin funksjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å påregne oppgradering av tettesjikt ved fremtidig rehabilitering, samt være oppmerksom på tegn til lekkasje eller fuktskade.



1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette fronter.

Overflatene fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket riss, sprekker eller vesentlige avvik med behov for tiltak.

Tilstandsrapport

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er montert mekanisk avtrekk på yttervegg med tilstrekkelig tilluftsventilering under dørbildet til badet.

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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.

KJØKKEN

1. ETASJE UTEIEDEL > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Gulvet er belagt med laminat, vegger har platekledning og himling er utført med tak-ess.

Innredningen fremstår uten registrerte mekaniske skader eller slitasje av betydning ved befaringen. Det ble registrert tegn til lekkasje rundt vannrør ved kjøkkeninstallasjon.

TG 2 vurderes grunnet registrerte tegn til lekkasje ved vannrør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Utetthet i vannrør eller sammenkoblingspunkt ved kjøkkeninstallasjon.

Risiko: Videre lekkasje kan føre til fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av rørinstallasjon samt utskifting av eventuelt fuktskadede materialer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få kontrollert og utbedret lekkasjepunkt av kvalifisert fagperson, samt undersøke omfang av eventuell fuktskade i konstruksjonen.



1. ETASJE UTEIEDEL > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med mekanisk avtrekk ført til friluft. Det er registrert slitasje på avtrekksrør ved gjennomføring i yttervegg, med hull og manglende innfesting. Forholdet medfører at avtrekksluft ledes ut i overskap før den føres videre ut av bygningen.

TG 2 vurderes grunnet skadet og mangelfullt festet avtrekksrør fra ventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Mekanisk slitasje og manglende festing av avtrekksrør.

Risiko: Utetthet i avtrekksføringen kan føre til fukt- og fettavsetninger i overskap og omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av ventilasjonsføringen samt rengjøring eller utskifting av berørte materialer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre og feste avtrekksrøret på forsvarlig måte slik at avtrekksluft ledes direkte til friluft.



Tilstandsrapport



1. ETASJE HOVEDDEL > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

1. ETASJE HOVEDDEL > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med mekanisk avtrekk ført til friluft. Løsningen bidrar til effektiv bortledning av matos og fukt fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrørene er utført i kobber. Det ble registrert korrosjon på rørene samt tegn til lekkasje enkelte steder ved befaringen. Forholdet må ses i sammenheng med registrerte lekkasjespor ved kjøkken i utleiedel. Korrosjon og lekkasjespor indikerer svekkelse i rør eller sammenkoblingspunkter. Manglende funksjon i stoppekran innebærer at vann ikke kan stenges ved behov.

Hovedstoppekran ble funksjonstestet, men stenger ikke vanntilførselen.

Forventet tid for utskifting av vannrør er 50 år.

TG 2 vurderes grunnet korrosjon og alder på vannrør samt ikke-fungerende stoppekran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Aldersrelatert korrosjon i kobberrør og svikt i stoppekranens mekanisme.

Risiko: Videre svekkelse kan føre til økt lekkasjeomfang og begrenset mulighet for rask avstenging av vann ved hendelser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av rørstrekk og stoppekran samt risiko for fuktskader ved lekkasje.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert og utbedret vannrør og stoppekran av kvalifisert rørlegger.

TG 2 Avløpsrør

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.

TG 2 vurderes grunnet alder på avløpsinstallasjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Avløpsrørene har nådd en alder hvor slitasje og materialtretthet kan forekomme.

Risiko: Aldersrelatert svekkelse kan over tid føre til lekkasjer eller redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av avløpsrør ved fremtidig svikt eller rehabilitering.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å overvåke anlegget og påregne utskifting ved tegn til svikt eller i forbindelse med oppgradering.

TG 1 Ventilasjon

Tilluft til boligen via naturlig ventilering i vegger og vinduer.

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

TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumper installert i 2016 og 2019. Hjemmelshaver opplyser at anlegget fungerer som forutsatt og uten kjente avvik. Det er ikke foretatt funksjonstest i forbindelse med befaring. Regelmessig vedlikehold anbefales for å sikre optimal drift og levetid.

Forventet levetid for varmepumper er 12-15 år.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, plassert i bod med lekkasjesikring til sluk.

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

TG 2 vurderes grunnet alder på berederen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Berederen har nådd en alder hvor slitasje og svekkelser kan oppstå.

Risiko: Aldersrelatert svikt kan føre til lekkasje eller funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av bereder ved fremtidig svikt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på tilstand og påregne utskifting ved tegn til svekkelse eller som del av planlagt vedlikehold.

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.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod i hoveddel med 18 kurser iht oversikt.

Sikringsskap med manuelle porselensikringer, plassert i entré i utleiedel med 8 kurser iht. oversikt. Det bemerkes at eldre porselensikringer bør oppgraderes til automatsikringer, samt oversikten bør oppdateres. Det bemerkes også brudd på en ledning i sikringsskapet.

Sikringsskapene 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.
1971 Mye av det elektriske er byttet, men det er usikkert om alt er nytt. Derfor er byggeåret brukt som grunnlag.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:

- Montert jordskinne i skap,montert 5 spotter i gang med demper,3stikk og ovn.stue : 2 9veis ,1 4veis,3 dobbel,2 demper bryter for utelys 2stk,2 spottskinner i tak,3 spotter i vindu. kjøkken: ny ovn og spottskinne. bad:ny vifte. sov: ny ovn og spottskinne. vf :ny lampe. kontor kjeller: 2 lamper 2 4veis stik. utestikk for varmepumpe. røykvarsler.
- Opplegg Easee Charge Lite ladestasjon.
- Opplegg Futurehome Charge+ smartstyring vvt.
- HANport adapter og HUBsentral.
- Rehabilitering av Sikringsskap.
- Bytte dimmer og montere en ekstra dimmer ved spisebord.
- stue. To trådløse dimmere fra plejd og en dobbel.
- dimmer pille plejd.
- Kunde levert nyb lampe stue.

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

ha en utvidet el-kontroll?

Ja

Anlegget er av eldre dato og det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det må gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

Generell kommentar

Årsak: Eldre utførelse med manuelle porselensikringer, manglende oppdatering av kursfortegnelse og registrert ledningsbrudd i sikringsskapet.

Risiko: Ledningsbrudd kan medføre økt risiko for varmgang, driftsforstyrrelser eller elektrisk feil.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for umiddelbar utbedring av feil samt oppgradering av det elektriske anlegget.

Anbefalt tiltak: Det anbefales at kvalifisert elektriker foretar kontroll og utbedring av registrerte feil samt vurderer oppgradering til automatsikringer.



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

Det ble ikke avdekket forhøyede fuktverdier ved fuktmåling i vegg under terreng. Bygningsdeler som passerer forventet levetid kan fungere etter hensikt, men det bør overvåkes og evt. påregnes utbedringer i nærmere fremtid.

Forventet levetid på drenering er 30 år.

TG 2 vurderes grunnet drenering som har passert forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Dreneringen er fra byggeår og har nådd en alder utover forventet levetid.

Risiko: Svekket funksjon kan over tid føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for fornyelse av drenering dersom funksjonssvikt oppstår.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å overvåke fuktforholdene og påregne fornyelse av drenering ved tegn til svikt eller som del av fremtidig vedlikeholdsplan.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamenteringen er delvis vurdert der fundament er synlig over terreng. Det ble registrert synlige setningssprekker. Øvrige deler av fundamenteringen er ikke synlig og dermed ikke vurderbar uten inngrep. Sprekkdannelsene har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen eller ujevn synking i konstruksjonen.

TG 2 vurderes grunnet registrerte setningssprekker i synlig del av fundament.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Sprekkdannelser med karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen.

Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak dersom sprekkutviklingen tiltar eller påvirker bygningens funksjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å overvåke sprekken over tid og vurdere nærmere undersøkelse av fagperson dersom det registreres videre utvikling.



TG 2 Terrengforhold

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:

Tilstandsrapport

- 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.

⚠ TG 3 Oljetank

Olje-/parafintank er ikke dokumentert lekkasjesikret og lar seg ikke inspisere ved befaringen. Tankens volum er ikke kjent. Det foreligger kommunale krav om sanering av nedgravde tanker over 3000 liter. Manglende dokumentasjon og utilgjengelighet medfører usikkerhet knyttet til tankens tilstand og eventuelt lekkasjesikring.

TG 3 vurderes grunnet manglende dokumentasjon, manglende inspeksjonsmulighet og usikkerhet knyttet til lekkasjesikring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Nedgravd tank uten tilgjengelig inspeksjonsmulighet og uten dokumentert lekkasjesikring.

Risiko: Eventuell lekkasje kan føre til forurensning av grunn og påfølgende miljømessige og økonomiske konsekvenser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre krav om kontroll, oppgradering eller sanering i henhold til kommunale bestemmelser.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å avklare tankens størrelse og status med kommunen samt få utført kontroll eller eventuell sanering av godkjent foretak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

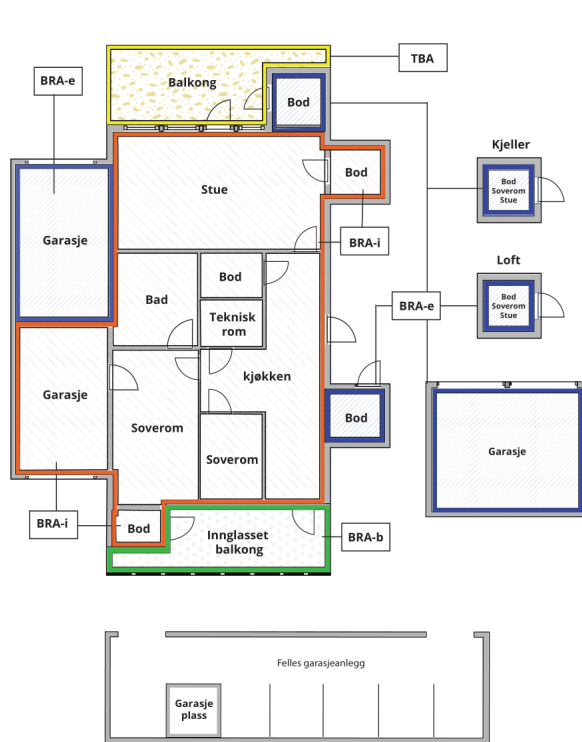
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje utleiedel	39			39	19
1. Etasje utleiedel	60			60	27
Underetasje hoveddel	120			120	
1. Etasje hoveddel	105			105	41
SUM	324				87
SUM BRA	324				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje utleiedel	Entré, bod, innredet rom, gang		
1. Etasje utleiedel	Bad, stue, kjøkken, soverom		
Underetasje hoveddel	Gang, entré, soverom, kontor, vaskerom, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bad		
1. Etasje hoveddel	Gang, bad, kjøkken, soverom, soverom 2, stue		

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, loftstrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det ble fremlagt byggetegninger fra kommunen datert 17.08.1970. Av tegningene fremgår det at badet i underetasjen er flyttet fra den ene siden av vaskerommet til den andre, samt at veggen mellom disponibelt rom og matbod er flyttet. Disse endringene vurderes ikke som søknadspliktige overfor kommunen. Videre er kontoret tatt i bruk som soverom, og et rom uten angitt funksjon i tilstøtende boenhet benyttes også som soverom. Det bemerkes at det ikke foreligger forhold som tilsier at rommene ikke kan brukes til soverom, men bruksendringene er søknadspliktige overfor kommunen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser om:

2014- Skiftet takrenner og nedløp, foruten nedløp på nordvestvegg.
2014- Pusset opp bad i utleiedel.
2014- Montert to nye kjøkkeninnredninger i utleiedel og hoveddel.
2016- Montert ny varmepumpe under trapp i underetasje hoveddel.
2019- Montert ny varmepumpe i utleiedel.
2019- Sørøstvendt endevegg rehabilitert vegg/yttervegg samt nye vinduer/terrassedør grunnet tidligere brann.
2023- Byttet vinduer på Nordøstvendt vegg i 1. etasje på boligen.
2024- Montert elbil-lader i carport.
2024- Skiftet innmat i sikringsskap på hoveddel.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	49	195		0	1713 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bokfinkvegen 4

Hjemmelshaver

Marshall-Brown Nina

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Stridsklev i Porsgrunn kommune, i et etablert og hovedsakelig boligpreget område. Det er gangavstand til skole, barnehage og dagligvareforretning. Øvrige servicetilbud finnes i Porsgrunn sentrum. Området har offentlig kommunikasjon med bussforbindelse til sentrum og tilgrensende bydeler.

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

Skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydvisker og hekk. Asfaltert adkomst til carporten og steinlagt adkomst til boligen.

Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	15.01.2026		Fremvist		Nei
Plantegninger	15.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	04.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	
2	26.02.2026	
3	27.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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