

Tilstandsrapport



Enebolig



Østvedtvegen 32B , 3943 PORSGRUNN



PORSGRUNN kommune



gnr. 60, bnr. 352

Sum areal alle bygg: BRA: 326 m² BRA-i: 281 m²



Befaringsdato: 29.01.2026

Rapportdato: 19.02.2026

Oppdragsnr.: 22307-1021

Referansenummer: TY9674

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.



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: 1983

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.

Valmtak av trekonstruksjoner, hvor yttertak er tekket med dobbeltrund betongtakstein.

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass.

Bygningen har skyvedør med 2-lags isolerglass.

Bygningen har to malte ytterdører av tre.

Bygningen har to terrassedører med 2-lags glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige profilerte lettdører med 4-speil.

Innvendige profilerte trefyllingsdører med 3-speil.

Innvendige slette lettdører.

GULV:

Kjeller: Flis og gulvbelegg på bad, gulvteppe på innredet rom, laminat på kjøkken og stue, gulvbelegg og støpt dekke i øvrige rom.

1. Etasje: Flis på bad, entré, wc-rom og gang, tregulv på tre soverom, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Kjeller: Tapet på bad, støpt dekke i bod, trepanel og slette overflater i øvrige rom

1. Etasje: Flis på bad, trepanel i entré, slette malte overflater og tapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Kjeller: Slette malte overflater på bad, kjøkken, stue og entré, trepanel i øvrige rom.

1. Etasje: Trepanel i entré og wc-rom, slette malte overflater på bad, tak-ess i øvrige rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad kjeller:

Fliser på gulv, våtromsplater på vegg og slette malte overflater i himling.

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

Gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Bad/vaskerom kjeller:

Bad med gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og trepanel i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant og 1-greps

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

Gulvmontert toalett, dusjhjørnet og varmtvannsbereder.

Bad 1. Etasje:

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

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med to 1-greps blandebatterier, avløpsrør i plast og speil med høyskap på vegg ved siden av servant.

Veggmontert toalett og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjeller:

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat, med fliser på vegg over benk.

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

Komfyr med mekanisk avtrekksvifte på vegg, nisje til oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

1. Etasje:

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat, med fliser på vegg over benk.

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

Induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte i taket, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

WC-rom:

Flis på gulv, tapet på vegg og malt trepanel i himling.

Innredning med slette fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og speil på vegg over servant.

Veggmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

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

To varmtvannsberedere hvor en er plassert under kjøkkenbenk på kjøkken i kjeller og en plassert på bad/vaskerom i kjeller.

Oppvarming:

Kjeller: Varmekabler på bad, panelovn i stue og innredet rom.

1. Etasje: Gasspeis i stue, varmekabler i entré, wc-rom, gang og bad. Panelovn i tre soverom

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og trær. Gruslagt og steinlagt adkomst til boligen.

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

[Gå til side](#)

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et området med

Beskrivelse av eiendommen

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 registrert forekomst av maur i kjelleretasjen, noe som indikerer et pågående eller begynnende maurproblem. Tilstedeværelse av maur kan ha sammenheng med fuktforhold, skjulte åpninger eller tilgang til konstruksjonen. Dersom forholdet vedvarer, kan dette medføre risiko for ytterligere spredning og behov for mer omfattende tiltak. Det anbefales å kartlegge omfanget nærmere og iverksette egnede tiltak, herunder tetting av mulige inngangspunkter og eventuell bekjempelse av skadedyr.

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

Det bemerkes at boligen mangler snøfangere på tak. Manglende snøfangere medfører risiko for ukontrollert snø- og isras, noe som kan føre til personskade og skade på bygningens fasade eller omkringliggende installasjoner. Forholdet anses som et sikkerhetsmessig avvik. Det anbefales å etablere snøfangere i henhold til gjeldende krav og lokale forhold for å redusere risiko.

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 kommunale byggetegninger datert 05.05.1983 og midlertidig bruksstillatelse av boligen. Av tegningene fremgår det at vegger mellom kjøkken og stue samt mellom stue og spisestue er fjernet for å utvide rommene. Videre er vegg mellom arbeidsrom og entré revet for å utvide entréen, samtidig som det er etablert ny vegg mellom entré og gang. Disse tiltakene anses ikke som søknadspliktige bruksendringer. Det er etablert en separat leilighet i kjelleretasjen, hvor stue er innredet i tidligere gang, soverom i tidligere matbod samt kjøkken og bad i tidligere garderobe. Samtlige av disse bruksendringene er søknadspliktige og krever godkjenning fra kommunen. I tillegg er det oppført terrasse i 1. etasje, som også er søknadspliktig til kommunen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Integrert garasje

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

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

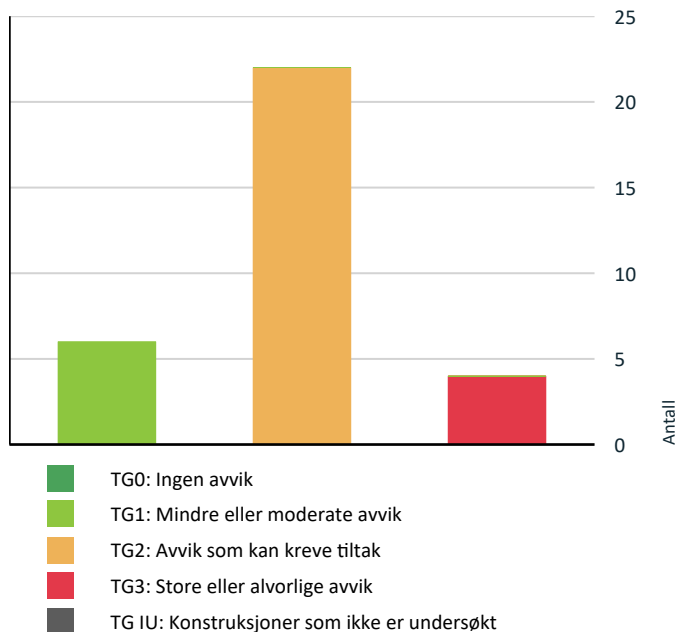
Frittstående garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

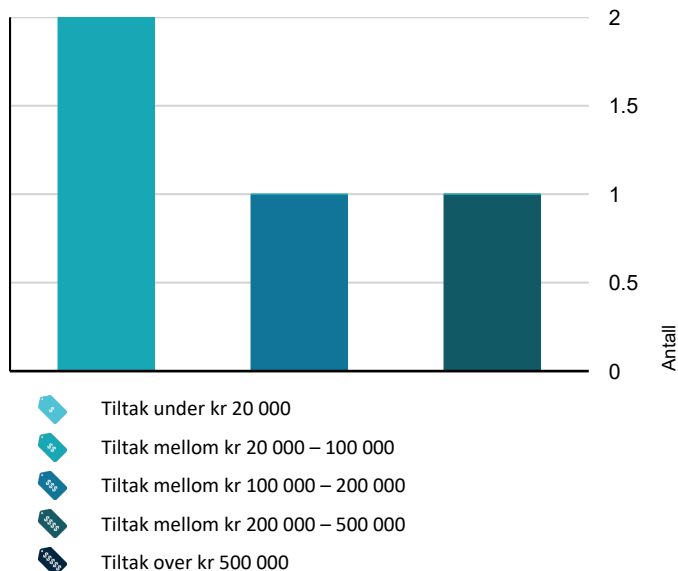
Sammendrag av boligens tilstand

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 fukttinnhold) 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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > 1. Etasje > WC-rom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1983

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

I denne rapporten vurderes bygningen primært opp mot de byggt tekniske forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK17) benyttes som faglig referanse ved vurdering av avvik og god praksis der alder er ukjent og dette er relevant. For bygningsdeler som er oppusset eller renoveret etter oppføringstidspunktet, vurderes disse opp mot den byggt tekniske forskriften som gjaldt på tidspunktet for oppussing/renovering.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takets konstruksjon, takteking og skorstein er kun vurdert fra bakkenivå og 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 avdekket mose og begroing på synlige deler av takstein.

TG2 vurderes grunnet begroing på takstein samt alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Begroing fra omkringliggende grøntområder.

Risiko: Videre begroing og høy alder kan føre til økt fuktbelastning, slitasje og risiko for frostspreng i takstein ved vinterstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Medfører økt vedlikeholdsbehov og usikkerhet knyttet til skjulte feil og mangler, særlig da yttertak var snødekt ved befaring. Anbefalt tiltak: Rengjøre takstein og gjennomføre ytterligere undersøkelser ved bedre værforhold.

Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt stående tømmermannskledning.

Kledningen er visuelt undersøkt på tilgjengelige og kjente utsatte steder. Det er registrert manglende lufting i underkant av kledningen, samt manglende behandling av undersiden.

TG 2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig lufting samt manglende behandling av undersiden av kledningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Utførelsen med manglende lufting og manglende overflatebehandling i underkant gir forhold som er ugunstige for fukt. Risiko: Kan føre til økt fuktbelastning samt fuktforhold i konstruksjonen som ikke lar seg inspisere på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Medfører at kjøper må forholde seg til økt vedlikeholdsbehov og mulig fremtidig utbedring av kledningen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å få kledningen ytterligere undersøkt for etablering av tilstrekkelig lufting og påregne overflatebehandling.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kaldt loft med adkomst fra luke i gang i 1. etasje.

Konstruksjonen fremstår uten påviste skader eller avvik av betydning. Det ble imidlertid registrert noe muselort samt tegn til mus på loftet.

TG 2 vurderes grunnet registrerte tegn til mus på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Forholdet har karakter som er forenlig med at gnagere har hatt tilgang til loftsrommet.

Risiko: Tilstedeværelse av mus kan føre til skader på isolasjon, materialer og tekniske installasjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Medfører at kjøper må forholde seg til behov for oppfølging knyttet til skadedyr og mulig rengjøring eller utbedring. Anbefalt tiltak: Det anbefales å iverksette tiltak mot skadedyr og få loftet vurdert av fagperson for å avklare omfang og behov for videre oppfølging.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Det ble registrert at noen vinduer er malt fast/igjen, og enkelte vinduer har punkterte glass. Vinduene har passert forventet levetid.

TG 2 vurderes grunnet fastmalte vinduer, punkterte glass samt at vinduene har passert forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Slitasje og aldring over tid har gitt forhold som er forenlig med fastmalte vinduer og svikt i isolerglass.

Risiko: Forholdet kan føre til redusert funksjon, begrenset lufting og ytterligere svekkelse av vinduenes tekniske egenskaper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Medfører at kjøper må forholde seg til redusert brukervennlighet og økt sannsynlighet for behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Skifte vinduene hvor det er påvist funksjonssvikt, samt å planlegge for utskifting av øvrige vinduer over tid.

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 ytterdører med glass har passert forventet levetid.

Innvendige profilerte lettdører med 3-speil. Det er registrert sprekk i innvendig dør til kjeller, noe som indikerer at dørbladet er delvis knekt. Forholdet påvirker dørens stabilitet og funksjon.

Forventet levetid på vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

TG 2 vurderes grunnet ytterdører med glass som har passert forventet levetid, samt sprekk i innvendig dør til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Ytterdørene har oppnådd en alder som overstiger forventet teknisk levetid, og sprekk i kjellerdør skyldes mekanisk skade i dørbladet.

Risiko: Økende alder kan medføre svekkelse av tetthet og isolerglass, og sprekk i dørblad kan utvikle seg med redusert funksjon som følge.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdene kan medføre behov for utskifting av ytterdører ved svikt i tetthet eller funksjon, samt utskifting eller reparasjon av kjellerdør.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å påregne fremtidig utskifting av ytterdører og å reparere eller skifte innvendig dør til kjeller.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvestvendt terrasse på ca. 60 m² med utgang fra soverom og stue/kjøkken.

Terrassen er oppført med bjelkelag, terrassebord og rekkverk i tre.

Det ble registrert en del begroing, skjevheter samt slitasje på terrassebord og rekkverk. Videre ble det observert utilstrekkelig feste i rekkverk, og rekkverkshøyden er målt til ca. 0,88 m, hvilket er lavere enn dagens anbefalte høyde på 1,0 m. Det ble også avdekket en del begroing på tettesjikt i underkant av terrassen. Terrassebordene var delvis snødekt ved befaring, noe som medførte begrensede besiktigelsesmuligheter.

TG 2 vurderes grunnet slitasje, skjevheter og begroing på rekkverk, utilstrekkelig feste i rekkverk, ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde, samt begroing på tettesjikt i underkant av terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Aldring, værpåvirkning og slitasje over tid har gitt forhold som er forenlig med svekket konstruksjon og feste i terrasse og rekkverk.

Risiko: Forholdet kan føre til redusert stabilitet og videre forringelse av terrassekonstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Medfører at kjøper må forholde seg til økt vedlikeholdsbehov og mulig behov for utbedring av terrasse og rekkverk.

Anbefalt tiltak: Utbedre registrerte skjevheter, etterfeste rekkverk, gjennomføre nødvendig vedlikehold og kontroll av skjulte forhold når forholdene tillater det.

TG 2 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Utvendig trapp, tilknyttet terrasse.

Ved befarings ble det registrert skjevheter i trappen, samt mangelfull understøtte og utilstrekkelig feste mot underlag/konstruksjon. Forholdet indikerer redusert stabilitet og funksjon.

TG2 vurderes grunnet registrerte skjevheter og mangelfull understøtte/feste.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Utførelsen og innfestingen har karakter som tilsier mangelfull understøttelse og festeløsning.
Risiko: Forholdet kan føre til videre bevegelse og økt belastning på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Medfører redusert brukssikkerhet og kan gi behov for utbedring.

Anbefalt tiltak: Det anbefales at trappen vurderes for å sikre tilfredsstillende stabilitet og innfesting.

INNSENDIG

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rommet har behandlet panel og slette malte overflater på vegger og i tak/himling, samt gulv belagt med gulvteppe.

Det ble utført hulltaking og fuktmåling i utlekkede vegger mot terreng. Målingen viste trefuktighet på 20,1 vekt %, noe som indikerer forhøyet fuktinnhold i treverket bak innvendig kledning. Forholdet viser at konstruksjonen er fuktpåvirket.

TG 2 vurderes grunnet påvist forhøyet fuktinnhold i utlekkede vegger mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Forholdet er forenlig med uheldig oppbygging av veggkonstruksjon mot terreng samt tegn til sviktende drenering.
Risiko: Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til råteskader, muggvekst og nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for åpning og utbedring av konstruksjonen dersom fuktskade utvikler seg.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser av veggkonstruksjon og dreneringsforhold for å avklare årsak, omfang og behov for tiltak.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Badet har veggflater med tapet, trepanel i himling og gulvbelegg på gulv.

Badet er fra byggeår 1983 og er utført uten teknisk oppbygning som tilfredsstillende krav til våtrom etter dagens regelverk. Det er ikke påvist dokumentert tettesjikt i våtsoner, og løsningen vurderes å ha begrenset fuktsikkerhet sett i forhold til dagens krav. Badets alder og utførelse tilsier at bygningsdelen har vesentlig avvik fra forventet funksjon og standard.

TG 3 vurderes grunnet manglende fuktsikring og våtromsløsning som ikke tilfredsstillende dagens krav.

Vurdering av avvik:

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

Årsak: Badet er utført etter eldre byggeskikk uten dokumentert tettesjikt og fuktsikring.

Risiko: Videre bruk kan medføre økt risiko for fukt- og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens: Kjøper må påregne omfattende oppgradering eller full renovering av badet.

Anbefalt tiltak: Badet bør totalrehabiliteres til forskriftsmessig våtromsløsning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten at det ble påvist unormale fuktverdier på befaringspunktet. 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.

KJELLER > BAD

Generell

Hjemmelshaver opplyser om at badet er etablert i 2009. Gjeldende byggt tekniske forskrift (TEK97-07) ved oppføringsstidspunkt er brukt som referanse for hva som anses som riktig og god oppbygging av bad. Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 2009

Kilde: Egenerklæring

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Strietapet på veggene og slette malte overflater i himling.

Det ble avdekket vindu av tre i våtsonen. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG 2 vurderes grunnet vindu av uegnet materiale plassert i våtsone.

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Vindu av tre er benyttet i våtsone, hvor materialet er utsatt for fuktpåvirkning.

Risiko: Fuktpåvirkning kan over tid føre til svekkelser i treverket og redusert tetthet rundt vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av vinduet ved videre bruk av våtrommet.

Anbefalt tiltak: Skifte omkringliggende materialer til fuktbestandige materialer, alternativt tildekke vinduet med egnet løsning som plast eller glass.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 0mm fall over en lengde på 1,9m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som regelmessig utsettes for vann. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG 2 vurderes grunnet manglende fall på gulv mot sluk.

Årstall: 2009

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Gulvkonstruksjonen er utført uten tilstrekkelig fall mot sluk.

Risiko: Vann kan bli stående på gulv eller renne mot dørterskel, med økt risiko for fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulv for å sikre forskriftsmessig funksjon.

Anbefalt tiltak: Gulvets fallforhold bør utbedres i forbindelse med oppgradering av våtrommet.

KJELLER > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Hjemmelshaver opplyser at badet er etablert uten membran på gulv.

Det er montert sluk med klemring i plast.

Manglende membran innebærer at gulvkonstruksjonen ikke har fuksikring i våtsone, og løsningen tilfredsstiller ikke krav til våtrom.

TG 3 vurderes grunnet manglende membran på gulv.

Årstall: 2009

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Badet er etablert uten membran som fuksikring på gulv.

Risiko: Vanninntrengning kan føre til fukskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Kjøper må påregne omfattende utbedring eller totalrehabilitering av badet.

Anbefalt tiltak: Badet må rehabiliteres med ny forskriftsmessig våtromsløsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har enkel servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

Det ble ikke avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

Årstall: 2009

Kilde: Egenerklæring

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er montert mekanisk avtrekk på yttervegg med tilstrekkelig tilluftsventilering under dørbledet til badet. Det ble ikke avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

Årstall: 2009

Kilde: Egenerklæring

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det var ikke mulig å utføre hulltaking direkte i våtsone grunnet plassering mot bad, yttervegg, grunn og kjøkken. Hullboring og fuktmåling er derfor utført så nær våtsone som praktisk mulig. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved målingen. 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: 2009

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er pusset opp i 2011/12 i følge hjemmelshaver. Gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK10) ved oppføringstidspunkt er brukt som referanse for hva som anses som riktig og god oppbygging av bad. Det er fremlagt bilder fra oppussingen.

Årstall: 2011

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Flis på vegg og slette malte overflater i himling.

Det ble registrert vindu av uegnet materiale plassert i våtsone. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG2 vurderes grunnet vindu av tre plassert i våtsone.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Vindu av tre er benyttet i våtsone 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 tildekke vinduet med egnet løsning som plast eller glass.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 3mm motfall over en lengde på ca. 2m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 20mm fall fra dørterskel til sluk. Det ble dokumentert tilstrekkelig membranoppkant ved dørterskel. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG 2 vurderes grunnet motfall på gulv fra sluk mot dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Gulvkonstruksjonen er utført uten tilstrekkelig fall mot sluk.

Risiko: Vann kan bli stående på gulv eller renne mot dørterskel, med økt risiko for fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulv og tettesjikt for å sikre korrekt funksjon.

Anbefalt tiltak: Fallforholdene på gulvet bør utbedres i forbindelse med oppgradering av våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran fra 2012, i følge hjemmelshaver.

Sluk og klemring i plast. Det ble fremlagt bilder av slukmansjett rundt klemring, men denne var ikke synlig under klemring ved besiktigelsen. Det bemerkes begrensede muligheter for besiktigelse og renhold av sluk grunnet 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.

TG 2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemringen og begrensede kontroll- og renholdsmuligheter av sluk.

Årstall: 2012

Kilde: Egnerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Slukløsningen har mangelfullt innsyn til tettesjikt, og dusjkabinett hindrer tilstrekkelig tilgang.

Risiko: Utetthet eller svekket funksjon i sluk kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for nærmere kontroll eller utbedring av sluk og tettesjikt.

Anbefalt tiltak: Sluk og tilkobling til membran bør kontrolleres nærmere, og tilgjengelighet for inspeksjon og renhold bør utbedres ved flytting av dusjkabinett.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette fronter.

Det ble registrert riss og avskalling i servantens overflate. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG 2 vurderes grunnet riss og avskalling i servant.

Årstall: 2012

Kilde: Egnerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Slitasje og aldring av servantens overflatemateriale.

Risiko: Videre avskalling kan føre til redusert funksjon og økt risiko for lekkasje eller hygieniske utfordringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av servant.
Anbefalt tiltak: Servanten bør skiftes eller utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon og overflate.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet er tilkoblet naturlig avtrekk via kanal i tak/himling, med tilluft gjennom luftespalte under dørblad.

TG 2 vurderes grunnet naturlig avtrekk.

Årstall: 2012 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

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

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan føre til redusert inneløst klima 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.

1. ETASJE > 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.

Årstall: 2012 Kilde: Egenerklæring

KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Enkelt kjøkken som fremstår i normalt god stand under besiktigelsen. Det ble ikke avdekket skader eller vesentlige avvik med behov for tiltak.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekksvifte som er plassert på yttervegg, med avtrekk ut i friluft. Det ble ikke avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredningen fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det er registrert slitasje og oppsvelling på enkelte skapdører/skyvedører. Det er ikke etablert tilfredsstillende lekkasjesikring under benk eller ved vanninstallasjoner. Ved tapping ble det observert noe redusert vanntrykk.

TG 2 vurderes grunnet påvist slitasje/oppsvelling på innredning, manglende lekkasjesikring og redusert vanntrykk.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Forholdene har karakter som kan knyttes til fuktpåvirkning over tid på innredning, manglende lekkasjesikring og begrensninger i vannforsyningen.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan medføre ytterligere skader på kjøkkeninnredningen og økt risiko for vannskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan innebære behov for utbedring eller utskifting av deler av innredningen samt tiltak knyttet til vanninstallasjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere lekkasjesikring, vurdere tilstanden på berørte skapdører/skyvedører og få kontrollert vanntrykket av fagperson.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekksvifte plassert i taket med avtrekk ut pipe. Det ble ikke avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

SPESIALROM

1. ETASJE > WC-ROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon, til tross for at det er krav til mekanisk avtrekk, samt manglende luftespalte under dørblad. Ved funksjonskontroll ble det registrert redusert nedtrekk i toalett. Blandebatteriet har redusert funksjon.

TG 2 vurderes grunnet manglende mekanisk avtrekk, manglende tilluft, redusert nedtrekk i toalett samt funksjonssvikt på blandebatteri.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Ventilasjonsløsningen er ikke tilpasset rommets bruk, og blandebatteriets funksjonssvikt skyldes slitasje eller teknisk svikt.

Risiko: Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og risiko for fuktrelaterte skader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens: Forholdet kan føre til redusert inneluft og behov for utbedring av ventilasjon og sanitærutstyr.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med tilfredsstillende tilluft, samt å reparere eller skifte blandedbatteri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 3 Vannledninger

Innvendige vannrør er utført i kobber.

Det er registrert lekkasje fra stoppekran. Stoppekransen ble ikke funksjonstestet grunnet usikkerhet knyttet til ytterligere tetthet ved betjening. Det er også registrert korrosjon på vannrørene i området rundt stoppekransen.

TG 3 vurderes grunnet lekkasje fra stoppekran og påvist korrosjon på tilstøtende vannrør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Slitasje og korrosjon har medført utetthet i stoppekran og nærliggende kobberrør.

Risiko: Videre lekkasje og økt korrosjon kan føre til ytterligere vannlekkasje og pågående skadeutvikling i omkringliggende konstruksjoner. Det er allerede påvist fuktopptak som følge av forholdet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet innebærer risiko for ytterligere vannskader og påregnelige kostnader til utbedring.

Anbefalt tiltak: Stoppekran må skiftes, og vannrørene i området bør utbedres i forbindelse med tiltaket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! 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 avløpsrørene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Avløpsrørene har nådd en alder hvor materialmessig slitasje bør forventes.

Risiko: Videre aldring kan medføre økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan innebære behov for utbedring eller utskifting på et senere tidspunkt.

Anbefalt tiltak: Avløpsrørene bør følges opp og overvåkes, og utskifting planlegges ved tegn til svekkelse.

! TG 1 Ventilasjon

Tilluft til boligen via ventiler i vinduene.

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

! TG 2 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe med ukjent alder. 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.

TG 2 vurderes grunnet ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Varmepumpens alder er ukjent.

Risiko: Ukjent alder kan innebære økt risiko for funksjonssvikt eller redusert effektivitet over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for vedlikehold, reparasjon eller utskifting på et senere tidspunkt.

Anbefalt tiltak: Regelmessig vedlikehold og oppfølging anbefales for å sikre tilfredsstillende drift og levetid.

! TG 3 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert på bad/vaskerom i kjeller uten tilstrekkelig lekkasjesikring til sluk.

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, plassert under kjøkkenbenk i kjeller, med lekkasjesikring til avløp.

Berederen på 200 liter fremstår i dårlig stand. Berederen er ikke lekkasjesikret, og eventuelle lekkasjer vil kunne renne inn i konstruksjonen før vann ledes til sluk. Det er påvist fukt i omkringliggende konstruksjoner. Det ble videre avdekket store mengder maur i området, aktiv lekkasje fra en kobling samt betydelige sotavsetninger rundt strømkoblingen på berederen.

TG 3 vurderes grunnet aktiv lekkasje, manglende lekkasjesikring, påvist fukt i konstruksjon samt sotavsetninger ved strømkobling

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Aktiv lekkasje fra kobling kombinert med manglende lekkasjesikring har medført fuktpåvirkning av omkringliggende konstruksjoner. Sotavsetninger kan være forenlig med varmgang ved elektrisk tilkobling.

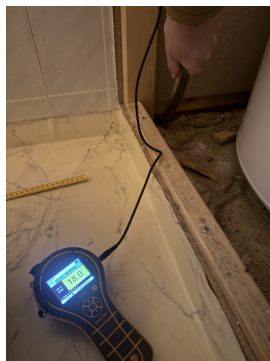
Risiko: Videre lekkasje kan føre til økt fuktskade i konstruksjoner, og mulig varmgang kan medføre brannrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre omfattende fuktskader og representerer en sikkerhetsmessig risiko som krever snarlig oppfølging. Anbefalt tiltak: Berederen må påregnes utskiftning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang med 21 kurser iht oversikt. Det bemerkes at kursoversikten bør oppdateres.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert på kjøkken i kjeller med 9 kurser iht oversikt.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer.

Det ble registrert løs stikkontakt ved entré i 1. etasje, tegn til varmegang rundt stikkontakt på bad/vaskerom i kjeller, samt utilstrekkelig mekanisk beskyttelse av ledninger til stikk ved induksjonstopp på kjøkken i 1. etasje. Forholdene indikerer mangelfull utførelse eller slitasje på det elektriske anlegget og kan medføre økt risiko for varmgang, kortslutning og brann. Spesielt registrert varmeutvikling rundt stikkontakt anses som et avvik som krever snarlig oppfølging. Det anbefales at forholdene kontrolleres og utbedres av autorisert elektroinstallatør for å sikre forskriftsmessig og trygg installasjon.

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.
1983 Det er ukjent når/om det elektriske anlegget ble oppgradert og byggeår er derfor lagt til grunn.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er utført arbeid på det elektrisk anlegget av egeninnsats 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:
- Ny kurs til boblebad ute pluss kabel. Justert kombivern på 32A og kabel.
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? Sjek

Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av
varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

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 ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er registrert tegn til sviktende drenering på deler av kjelleren. Det ble påvist forhøyede fuktverdier i konstruksjonene samt større forekomster av kalk- og saltutslag på berørte overflater. Dreneringen har en forventet levetid på ca. 30 år og vurderes å ha passert forventet levetid.

TG 2 vurderes grunnet påvist fuktpåvirkning og drenering som har passert forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Dreneringsløsningen har redusert funksjon som følge av alder og slitasje.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer og utvikling av fuktskader i kjellerkonstruksjonene

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet innebærer risiko for redusert brukskvalitet i kjelleren og påregnelige kostnader til utbedring.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få dreneringen ytterligere vurdert av fagperson for å avklare omfang, funksjon og behov for utbedring eller utskifting.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det er registrert store fuktutslag direkte mot grunnmur. Det er påvist salt- og kalkutslag i nedre deler av grunnmuren, noe som indikerer fuktoppsug fra grunnen. Det er i tillegg registrert soppdannelser på overflaten av grunnmuren, som er forenlig med vedvarende fuktpåvirkning.

Fundamenteringen er delvis vurdert der det foreligger grovstøpt fundament over terreng. Fundamentet fremstår i tilfredsstillende stand uten synlige setningssprekker, og det ble ikke registrert tegn til setninger i bygningen. Grunnforholdene vurderes derfor som stabile.

TG 2 vurderes grunnet påvist fuktpåvirkning, tegn til aktiv fuktoppsug og registrerte soppdannelser på grunnmur

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Årsak: Fuktoppsug fra grunnen som følge av mangelfull fuktsikring eller redusert funksjon i tilstøtende drenering.

Risiko: Videre fuktoppsug kan føre til økt nedbrytning av materialer og forverring av fuktforholdene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Forholdet innebærer risiko for fuktskader og redusert brukskvalitet i berørte deler av bygningen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få grunnmur og tilstøtende fuktsikring vurdert av fagperson for å avklare omfang og behov for utbedring samt vurdere tiltak mot fuktoppsug i grunnmuren.



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:

• Det er avvik:

Årsak: Terrenget har utilstrekkelig fall bort fra ringmuren.

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

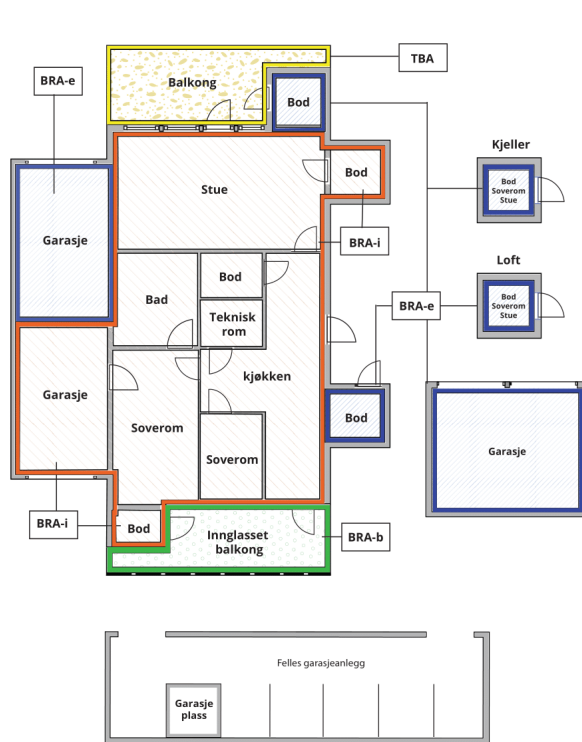
Hva er måleverdig areal?

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.



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)		
Kjeller	133			133	
1. Etasje	128			128	60
SUM	261				60
SUM BRA	261				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad/vaskerom, bad, bod, bod 2, bod 3, gang, kjellerstue, kjøkken, innredet rom, entré		
1. Etasje	Entré, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, wc-rom		

Kommentar

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trappehull er også inkludert i arealet. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det ble fremlagt kommunale byggetegninger datert 05.05.1983 og midlertidig bruksstillatelse av boligen. Av tegningene fremgår det at vegger mellom kjøkken og stue samt mellom stue og spisestue er fjernet for å utvide rommene. Videre er vegg mellom arbeidsrom og entré revet for å utvide entréen, samtidig som det er etablert ny vegg mellom entré og gang. Disse tiltakene anses ikke som søknadspliktige bruksendringer. Det er etablert en separat leilighet i kjelleretasjen, hvor stue er innredet i tidligere gang, soverom i tidligere matbod samt kjøkken og bad i tidligere garderobe. Samtlige av disse bruksendringene er søknadspliktige og krever godkjenning fra kommunen. I tillegg er det oppført terrasse i 1. etasje, som også er søknadspliktig til 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

Integrert garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje	20			20	
SUM	20				
SUM BRA	20				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset 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 godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 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

Frittstående garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Frittstående garasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Frittstående garasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	60	352		0	1083 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Østvedtvegen 32B

Hjemmelshaver

Henschien Hilde Merete, Plocinski Joachim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde i Porsgrunn kommune. Området fremstår som rolig og oversiktlig, med hovedvekt på småhusbebyggelse og et stabilt bomiljø. Det er nærhet til grøntarealer og nærliggende friområder. Beliggenheten har god tilgjengelighet til lokale servicetilbud, skole og barnehage, samt tilfredsstillende forbindelse til Porsgrunn sentrum via bil og kollektivtransport. Området vurderes som godt egnet for boligformål med korte avstander til daglige funksjoner.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det foreligger ingen avtaler om vegadkomsten.

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

Boligen ligger i en lett skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker og trær. Steinlagt og gruslagt adkomst til boligen.

Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

Bygninger på eiendommen

Integrert garasje



Anvendelse

Garasjen er ikke besiktiget på samme nivå som hovedboligen, men kun beskrevet basert på synlige og tilgjengelige forhold i henhold til forskrift til avhendingslova.

Byggeår

1983

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Standard

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

Vedlikehold

Garasjen fremstår i forventet stand, alder tatt i betraktning.

Beskrivelse

Integrert garasje på 20 m².

Garasjen er oppført på støpt fundament mot grunn og grunnmur/yttervegger av betong. Støpt flatt tak. Taket til garasjen er opparbeidet med terrasse.

Bygget er utstyrt med manuell vippeport og ytterdør av tre.

Det er ikke installert elbillader i garasjen.

Garasjen fremstår i normalt god stand, og det ble ikke registrert vesentlige avvik med behov for tiltak.

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

Frittstående garasje



Anvendelse

Garasjen er ikke besiktiget på samme nivå som hovedboligen, men kun beskrevet basert på synlige og tilgjengelige forhold i henhold til forskrift til avhendingslova.

Byggeår

1983

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående garasje på 45 m²

Garasjen er oppført på støpt fundament mot grunn med grunnmur av lettklinkerblokker, yttervegger i bindingsverk med utvendig stående tømmermannskledning og saltak i trekonstruksjon teknet med dobbeltkrum betongtakstein. Garasjen er utstyrt med dobbel leddport med elektrisk portåpner samt ytterdør i tre. Det er ikke installert elbillader i garasjen.

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	22.01.2026		Fremvist		Nei
Plantegninger	22.01.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	07.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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