



DOKUMENT- VEDLEGG

Heimdalsgate 7, 3912 Porsgrunn



SØRMEGLEREN

sormegleren.no

Heimdalsgate 7

Nabolaget Osebakken/Bråten - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Sandbakken	6 min
Totalt 8 ulike linjer	
0.4 km	
Porsgrunn terminal	17 min
Buss, tog	
1.4 km	
Porsgrunn stasjon	19 min
Linje RE11, R55	
1.5 km	
Brevik ferjekai	21 min
Linje 281, 282	
16.9 km	
Oksøya	21 min
Linje 282	
13.5 km	

Skoler

Borge skole (1-7 kl.)	15 min
298 elever, 24 klasser	
1.2 km	
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min
312 elever, 20 klasser	
1.7 km	
Porsgrunn videregående skole Sør	7 min
450 elever, 32 klasser	
3.6 km	
Porsgrunn videregående skole	8 min
1100 elever	
4.1 km	

Ladepunkt for el-bil

Recharge McDonald's Porsgrunn	8 min
Coop Extra - Dr Munks gate	14 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100



Opplevd trygghet

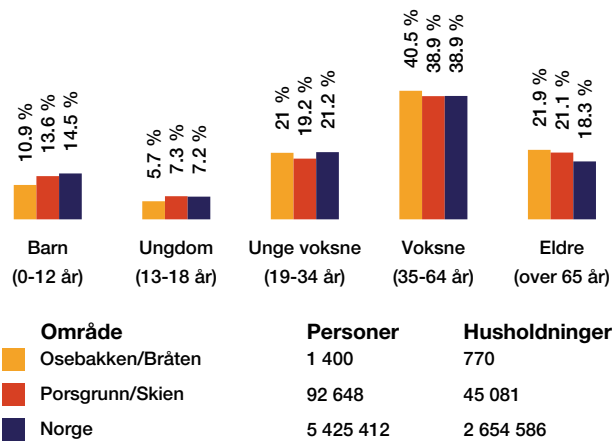
Veldig trygt 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Radehuset barnehage (1-5 år)	4 min
27 barn	
0.3 km	
Hovenga barnehage (0-5 år)	9 min
43 barn	
0.7 km	
Borgeenga barnehage (1-5 år)	17 min
90 barn	
1.3 km	

Dagligvare

Meny Hovenga	6 min
PostNord	
0.5 km	
Rema 1000 Hovenga	7 min
Post i butikk	
0.5 km	

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100

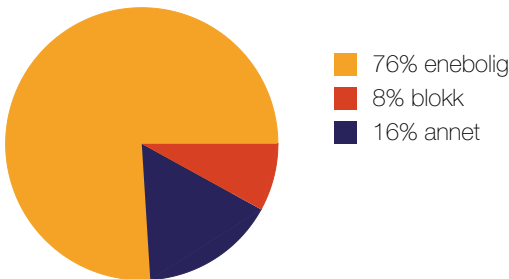


Gateparkering
Lett 79/100

Sport

	Mellomgata ballplass	1 min 
	Ballspill	0.1 km
	Osebakken ballplass	5 min 
	Ballspill	0.4 km
	SATS Express Porsgrunn	18 min 
	Sats Porsgrunn	21 min 

Boligmasse



«Stille og rolig. Kort til fine turområder.»

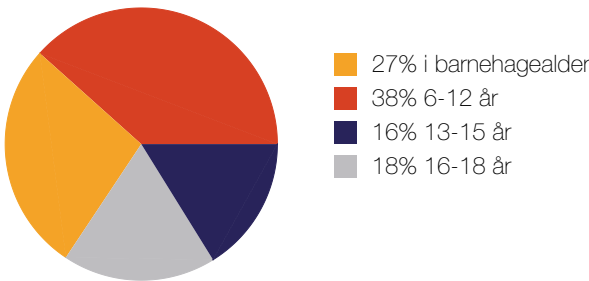
Sitat fra en lokalkjent



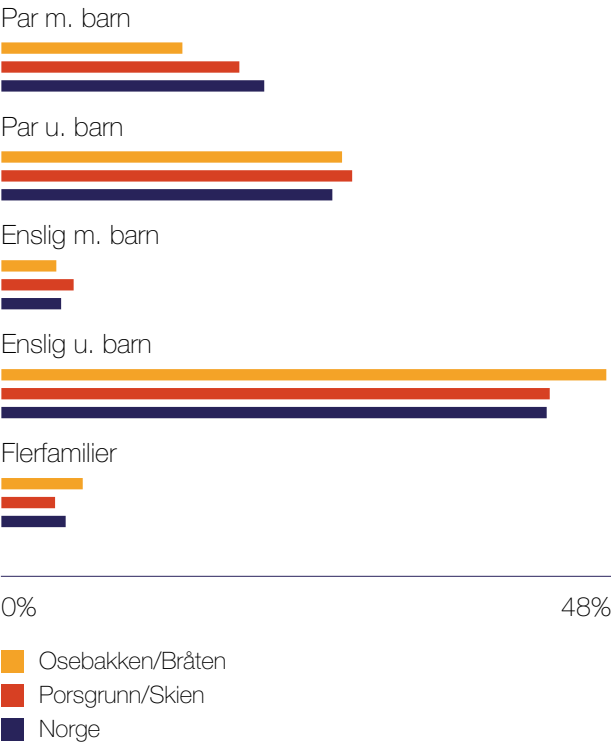
Varer/Tjenester

	Hovenga Senteret	8 min 
	Apotek 1 Hovenga	8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

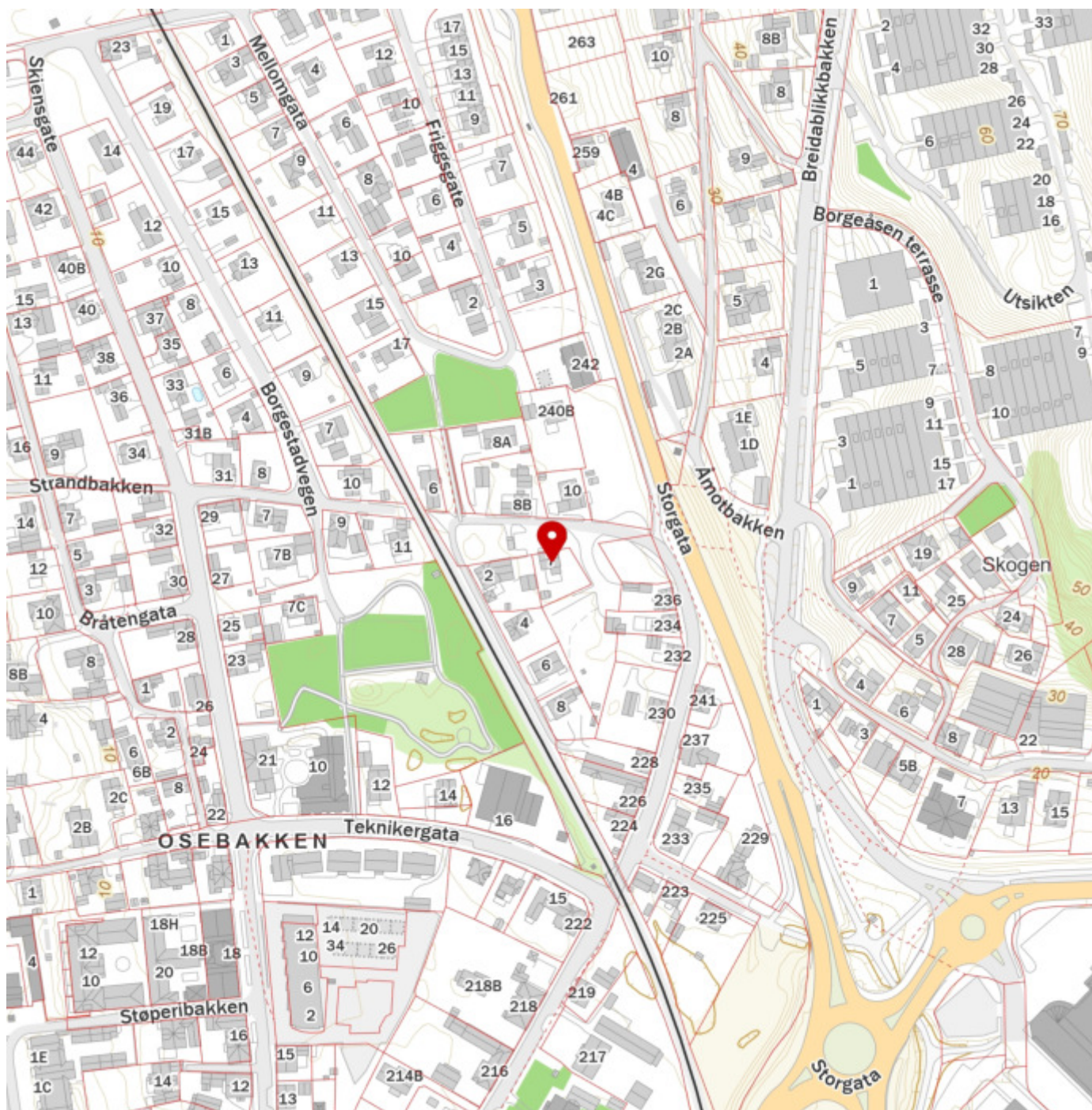


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeigleren Telemark AS. avd. Porsgrunn kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Tilstandsrapport

📍 Heimdalsgate 7, 3912 PORSGRUNN

📖 PORSGRUNN kommune

gnr. 200, bnr. 1040

Areal (BRA): Enebolig 103 m²



Befaringsdato: 27.06.2023

Rapportdato: 04.07.2023

Oppdragsnr.: 18930-1429

Referansenummer: WQ3913

Autorisert foretak: Taksttjenester Grenland AS

Sertifisert Takstingeniør: Terje Sandersen



Gyldig rapport
04.07.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksttjenester Grenland AS

Rapportansvarlig



Terje Sandersen

Uavhengig Takstingeniør

terje@taksttjenestergrenland.no

905 31 908



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- 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).

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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Kort sammendrag av tilstand:

Boligen fra ca. 1896 har leilighet i hver etasje, med hovedkonstruksjoner i tre. Fasader har stående rustikk panel.

1. etg

Kjøkken fra Marbodal (2011), induksjonstopp, oppvaskmaskin, micro, stekeovn, kjøll/frys
Vedovn fra 2011

Bad (2011), flis på gulv, våtromsplater på vegg. Membran utført av Murer Martinsen AS

Utekran fra 2015

2 stk varmtvannstanker fra 2014

Overflater 2010-2015

Ytterdør+branddør 2010

Elektro utført av Løberg Elektro AS, 2010-2011

Taktekking utført av Tømmer Mathisen 2014-2015

Vinduer byttet av Tømmer Kolstad 2012-2014

Rørleggerarbeid: Tidligere eier, utdannet rørlegger 2010-2011

2. etg

Kjøkken fra 2011

Bad fra 2010, flis på gulv og vegger,

Brannstige fra 2015

Overflater 2010-2015

Kjøper bør vurdere tilstand i tråd med sitt bruksbehov.
Påpekte avvik er kommentert enkeltvis i denne rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1896

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Taktekking:

Yttertak er tekket med betongstein/takstein.

Yttertaket er tekket med stålplater over tilbygg.

Alder på taktekkning er ukjent.

Nedløp og beslag:

Pipehatt og luftehatt er heldekkende og utført i plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon:

Boligens vegger består av laftet tømmer i følge byggeår, som ikke er tilgjengelig for kontroll.

Tilbygg har reisverksvegger.

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen fremstår i hovedsak som en lukket konstruksjon uten mulighet for inspeksjon forutenom destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket. Kontrollen ble imidlertid begrenset til visuelle observasjoner mot tak-/himlingsflater uten å registrere tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer på befaringsdagen. På bakgrunn av forannevnte vurderes derfor takkonstruksjonen til å være i god stand.

Det er kun en liten del som er tilgjengelig for kontroll.

Vinduer:

Vinduer er av tre malt utvendig. Det er en åpningsvinduer med 2l. glass og koblete vinduer. Det opplyses at karm er mulig å fjerne ved makt for å bruke vindu som rømningsvei.

Vinduer er fra 2021 på soverom i 1. etg., 2011 og 1981

Ytterdører:

Hoveddør til leiligheten er lyd- og brannhemmende dør fra fellesareal/trapperom/gang.

Veranda/terrasse:

Det er veranda/terrasse med utgang via ytterdør fra trapperom. Det er gulv/terrasedekke med terrassebord av tre.

Veranda er på ca. 36 m².

Utvendige trapper:

Utvendige trapper og rekkverk bygget i treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater:

Gulv; Laminat og flis på bad.

Vegger; trepanel/, tapet/stie, MDF malte plater.

Himling/tak; trepanel, rutede himlingsplater, malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller/gulv mot grunn består av trebjelkelag uten stubbeloft (fritt eksponert isolasjon) og betongdekke i tilbygg.

Bjelkelag mot krypkjeller bør undersøkes nærmere, da det er erfaringsmessig utsatt for høy luftfuktighet.

Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i loftsetg over en lengde på ca 2 m.

Det er registrert noe knirk i gulv, som ikke er uvanlig som følge av naturlig materialsvekkelse i trebjelkelag over tid.

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et område med moderat til lavt konsentrasjon av radon. se <http://geo.ngu.no/kart/radon/>.

På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

Pipe og ildsted:

Det er murt teglsteinspipe og vedovn i boligen.

Krypkjeller:

Det er målt 22,6 % fukt på bjelkelag/bærende konstruksjoner, og krypkjeller er generelt dårlig ventilert.

Det er betonggulv i den delen som er tilbygg, og jordgulv i den eldste delen, hvor det er registrert synlig fuktinnsig.

Det er enkel bratt plassbygget trapp i tre.

Innerdører:

Det er formpressede lettdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom/wc

Bad/wc/vaskerom ble modernisert i 2010 av tidligere eier, og det er ikke kjent hvem og hva som ble utført. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Overflater vegger og himling/tak:

Det er våtromsplater på vegger og malt MDF i tak.

Overflater gulv på bad:

Flislagt gulv.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk i rommet med ukjent utførelse på membran. Sluk må renses jevnlig.

Sanitærutstyr og innredning:

Veggmontert toalett. Dusjkabinett. Servant over innredning. Opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon av bad:

Det er montert elektrisk styrt avtrekksvifte i vegg og luftespalte i dør.

Hulltaking i tilstøtende vegg til våtrom:

Det er ikke registrert fuktprosent utover normalen.

Bad/vaskerom/wc

Bad/wc/vaskerom ble modernisert i 2010 av tidligere eier, og det er ikke kjent hvem og hva som ble utført. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Overflater vegger og himling/tak:

Flis på vegger og malt takpanel.

Overflater gulv på bad:

Flislagt gulv. Fallforhold er 10 mm fra gulvnivå ved slukrist til gulvnivå ved dør/dørterskel.

Sluk, membran og tettesjikt:

Sluk er begrenset kontrollert, da den ligger godt under dusjkabinett med slukrist som er skrudd fast, og derfor bør sluk kontrolleres nærmere.

Sluk må renses jevnlig.

Sanitærutstyr og innredning:

Gulvmontert toalett. Servant over innredning.

Opplegg for vaskemaskin.

Dusjkabinett.

Ventilasjon av bad:

Det er montert elektrisk styrt avtrekksvifte i vegg, men mangler luftespalte i dør.

Hulltaking i tilstøtende vegg til våtrom:

Det er ikke registrert fuktprosent utover normalen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning:

Innredning fra IKEA, med slette fronter med omramming og laminert benkeplater.

Innredning fra IKEA, med profilerte fronter og laminat benkeplater.

Avtrekk på kjøkken:

Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut. På generelt grunnlag bør ventilator rengjøres jevnlig for å opprettholde sin funksjon. Avtrekksvifte er kontrollert og virker bra ved enkel test.

Avtrekk på kjøkken:

Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut. På generelt grunnlag bør ventilator rengjøres jevnlig for å opprettholde sin funksjon. Avtrekksvifte er kontrollert og virker bra ved enkel test.

Det er avtrekksrør av plast, og det anbefales at rør byttes ut med rør av aluminium eller lignende av brannhemmende materiale.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger:

Det er kobberør med og uten plastkappe og noe rør-i-rør som avsluttes i krypkjeller uten noe rør-i-rørskap.

Vannrør er de fleste steder innebygget i vegger og gulv og er ikke mulig å kontrollere utdypende.

Kontroll under befaringen er visuell kontroll av synlige rørdeler/koblinger.

Rørleggerarbeid: Opplyses å være utført av tidligere eier, utdannet rørlegger 2010-2011.

Innvendige avløpsrør i boligen:

Det er avløpsrør av plast. Avløp er av soilrør og PVC.

Rørleggerarbeid: Tidligere eier, utdannet rørlegger 2010-2011

Det er naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og veggventiler, som kan oppleves litt lite.

Varmtvannsbereider:

Det er 2 bereder på ca. 200 ltr. fra 2014 og 2010 som står i krypkjeller.

Super S 200 2kW 800 0502 01/04/2010

31/01/2011 med flere fra OSO har produktfeil, som må underskes nærmere.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap har automatsikringer/skrusikringer.

Det er kun foretatt en visuell kontroll av det elektriske anlegget under befaringen, og vurderingen i denne rapporten kan derfor ikke betraktes som en godkjenning av det elektriske anlegget. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov.

Branntekniske forhold:

I henhold til forskrift skal eier av bolig sørge for at det finnes minst et av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

A) Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett

B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)

C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking)

D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking)

E) Annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet

Det er krav til minst en røykvarsler i hver etasje på boliger.

Eieren skal sørge for at røykvarsler og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Kontroll under befaringen er gjort i.h.t. overstående forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn:

Bygningen er etablert på ukjent byggegrunn, men byggegrunn ser ut til å være stabil, men det er registrert mindre sprekker som kan tyde på mindre bevegelser i grunn. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser av grunnforhold på tomten for utarbeidelse av denne rapporten.

Drenering:

Det er ikke vanlig å drenere bolig med krypkjeller, men det bør brukes godt med drenerende masser og takvann bør ledes i kontrollert bortledning fra grunnmur.

Grunnmur:

Boligens grunnmur består av stablet naturstein med betongfuger og tilbygg har betongblokker.

Terrengforhold:

På generelt grunnlag bør terreng rundt boliger ha fall som kan lede vann bort fra grunnmurer/fundamenter, og optimalt fall er minimum 1:50 ca. 3 meter ut i fra boligens grunnmur/fundamenter. Fuktsikring av grunnmurer anbefales utført med grunnmurspapp som går over terreng og avsluttes med tettelist .

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det er ut fra alder/byggeår grunn til å tro at utvendige vann- og avløpsledninger er av soil. Det er nyere og eldre avløpsrør i krypkjeller.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendige avløpsledninger er ukjent.

Utvendige vannledninger er ukjent.

Rørleggerarbeid: Tidligere eier, utdannet rørlegger 2010-2011

Det er ikke opplyst om avvik eller problemer med vann og avløp fra offentlig nett og til bolig.

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	65	65	0
2. Etasje	38	38	0
Sum	103	103	0

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

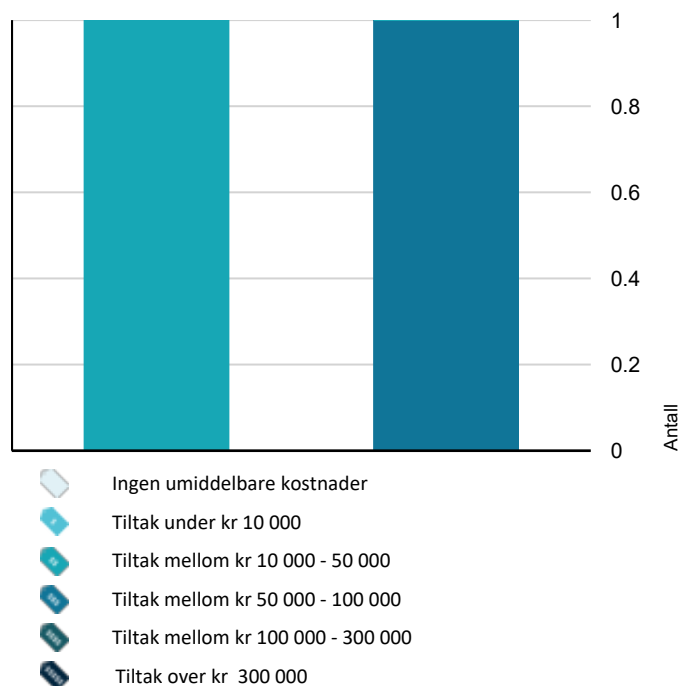
Sammendrag av boligens tilstand

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

Eiers ansvar vedr. rapporten:

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc.

Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, etc. er forhold vi ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til enhver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Bygningens tetthetskrav er ikke vurdert.

Undertegnede tar ikke ansvar for opplysninger som er lastet ned fra ambita.

Egenerklæring fra eier er innhentet og opplysninger knyttet til tegninger og brukstillatelse osv. er vektlagt i denne rapporten. Øvrige offentlige opplysninger er ikke lagt til grunn i denne rapporten.

Priser som er lagt inn er erfaringstall og antatte kostnader, og kan ikke vektlegges, da det er ulik utbedringsmetoder og materialvalg som legges til grunn.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom/wc

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ved vanntest påvist at vann renner mot dør.

Det er motfall på gulv, slik at vann renn fra sluk, men det er høy terskel.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

! TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er registrert svertesopp på yttervegg, som oppstår når møbler står inntil dårlig isolert vegg, og flytter duggpunktet inn på overflate.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er punktert glass i vindu i trapperom og det er eldre dårlige kjellervinduer med knust glass.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er noe under verand ved kjellertrapp som ikke er impregneret materiale.
Enkelte bjelker er støttet rett ned på grunn.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er liten høydeforskjell i yttertrapp og har ikke håndlist.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Det er registrert stedvis knirk på gulv.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ulike nivå på gulver i boligen.

Det ble observert spor av borebiller, som i følge eier ble utført tiltak mot i 2010 av Pelias Skadedyrkontroll AS. Ikke opplevd problemer med dette i min eie tid siden 2020.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.



Innvendig > Krypjkjeller

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
Det mangler kappilærbrytende plast på grunn.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom/wc

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Maling flasser av takpanel, som kan tyde på for dårlig ventilering av rommet.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom/wc

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom/wc

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Sluk under kabinett hvor slukrist er skrud fast, må undersøkes nærmere.



Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom/wc

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

❗ **Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken** [Gå til side](#)
Det er påvist at overflater har noe skader.

❗ **Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken** [Gå til side](#)
Det er påvist at overflater har noe skader.

❗ **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Eldre soilrør er ukjent om er i bruk.

❗ **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

❗ **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
Elektrisk anlegg:
Sikringsskap har automatsikringer/skrusikringer.

Det er kun foretatt en visuell kontroll av det elektriske anlegget under befaringen, og vurderingen i denne rapporten kan derfor ikke betraktes som en godkjenning av det elektriske anlegget. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov.

❗ **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

❗ **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Boligen ligger på tilnærmet flatt område med liten avrenning.

❗ **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1896

Kommentar
Opplyst i tidligere salgsoppgave.

UTVENDIG

Taktekking

1 TG 1

Taktekking:

Taktekking:

Yttertak er tekket med betongstein/takstein.

Yttertaket er tekket med stålplater over tilbygg.

Alder på taktekkning er ukjent.



Det mangler beslag bak kledning og ut på takplater på tilbygg.

Nedløp og beslag

1 TG 2

Nedløp og beslag:

Pipehatt og luftehatt er heldekkende og utført i plastbelagt stål.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Snøfangere bør etableres da det var krav ved modernisering av taktekkning, og av sikkerhetsmessige grunner.

Veggkonstruksjon

1 TG 2

Veggkonstruksjon:

Boligens vegger består av laftet tømmer i følge byggeår, som ikke er tilgjengelig for kontroll. Tilbygg har reisverksvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er registrert svertesopp på yttervegg, som oppstår når møbler står inntil dårlig isolert vegg, og flytter duggpunktet inn på overflate.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Erfaringsmessig er det skader langs grunnmur og vindu og døråpninger. Det bør påregnes utbedringer pga. alder. Isoleringsevnen er ikke vurdert, som tyder på er dårlig, da det oppstår mugg på yttervegger der møbler står inntil yttervegg.

Takkonstruksjon/Loft

1 TG 2

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen fremstår i hovedsak som en lukket konstruksjon uten mulighet for inspeksjon forutenom destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket. Kontrollen ble imidlertid begrenset til visuelle observasjoner mot tak-/himlingsflater uten å registrere tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer på befaringsdagen. På bakgrunn av forannevnte vurderes derfor takkonstruksjonen til å være i god stand.

Det er kun en liten del som er tilgjengelig for kontroll.



Det er registrert noe angrep av borebiller, som anses for å være ufarlig.



Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Vinduer

TG 2

Vinduer:

Vinduer er av tre malt utvendig. Det er en åpningsvindu med 2l. glass og koblede vinduer.

Det opplyses at karm er mulig å fjerne ved makt for å bruke vindu som rømningsvei.

Vinduer er fra 2021 på soverom i 1. etg., 2011 og 1981



Det opplyses at losholt kan fjernes, slik at vindu er godkjent som rømning.



Vannbrett ligger uten på kledning med silikon, som ikke er holdbart over tid.



Kjellervindu

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Tilstandsrapport

Det er punktert glass i vindu i trapperom og det er eldre dårlige kjellervinduer med knust glass.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

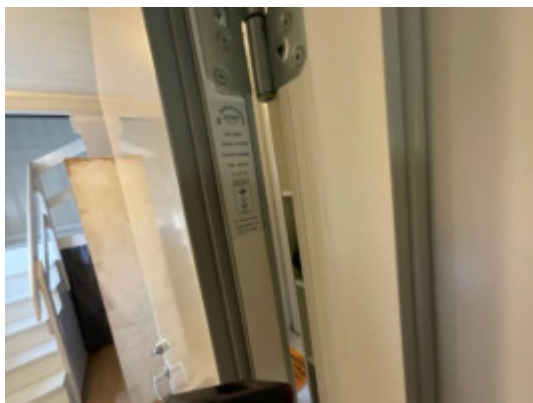
Det bør etableres beslg på vannbrett som går inn bak kledning. Punktert vindu i trapperom bør males og skifte glass.

Dører

TG 1

Ytterdører:

Hoveddør til leiligheten er lyd- og brannhemmende dør fra fellesareal/trapperom/gang.



Dør til leilighet i 1. etg.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Utvendige trapper

TG 2

Utvendige trapper:

Utvendige trapper og rekkverk bygget i treverk.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er liten høydeforskjell i yttertrapp og har ikke håndlist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales håndlist/rekkverk der det er høydeforskjell over 50 cm.

INNSENDIG

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Veranda/terrasse:

Det er veranda/terrasse med utgang via ytterdør fra trapperom. Det er gulv/terrasedekke med terrassebord av tre.

Veranda er på ca. 36 m2.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe under verand ved kjellertrapp som ikke er impregneret materiale.

Enkelte bjelker er støttet rett ned på grunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normal vedlikehold må påregnes og fjerne trevirke som ikke er impregneret.

Tilstandsrapport

Overflater

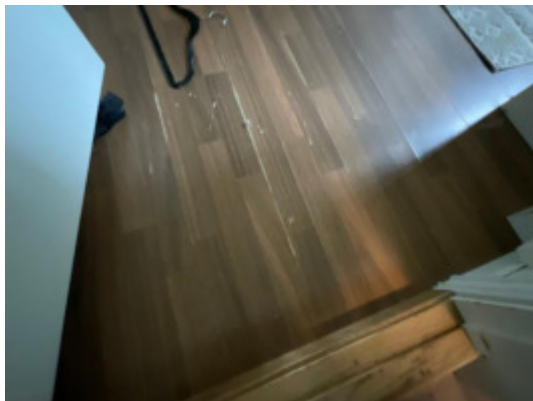
TG 2

Innvendige overflater:

Gulv; Laminat og flis på bad.

Vegger; trepanel/, tapet/stie, MDF malte plater.

Himling/tak; trepanel, rutede himlingsplater, malte plater.



Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert stedvis knirk på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøper bør selv vurdere overflater i.h.t til sitt bruksbehov og krav til standard. Laminatgulv med bruksslitasje og antydning til svelling i skjøter må holdes under oppsyn. Behov for utskifting kan ikke utelukkes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller/gulv mot grunn består av trebjelkelag uten stubbeloft (fritt eksponert isolasjon) og betongdekke i tilbygg.

Bjelkelag mot krypkjeller bør undersøkes nærmere, da det er erfaringsmessig utsatt for høy luftfuktighet.

Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i loftsetg over en lengde på ca 2 m.

Det er registrert noe knirk i gulv, som ikke er uvanlig som følge av naturlig materialsvekkelse i trebjelkelag over tid.



Det er målt 22,6% på bjelkelag mot krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ulike nivå på gulver i boligen.

Det ble observert spor av borebiller, som i følge eier ble utført tiltak mot i 2010 av Pelias Skadedyrkontroll AS. Ikke opplevd problemer med dette i min eie tid siden 2020.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Bjelkelag mot krypkjeller bør undersøkes nærmere, da det er erfaringsmessig utsatt for høy luftfuktighet. Det er målt 22,6 % fukt på bjelkelag, som bør ligge under 15% for å kvitte seg med levevilkår for trespisende skadedyr som borebiller o.a. Her må det gjøres tiltak for å utbedre luftfuktighet.

Det bør etableres stbbloft som beskytter isolasjon.

Brann og lydkrav er ikke vurdert.

Se forøverig under punkt krypkjeller.

Tilstandsrapport

Radon

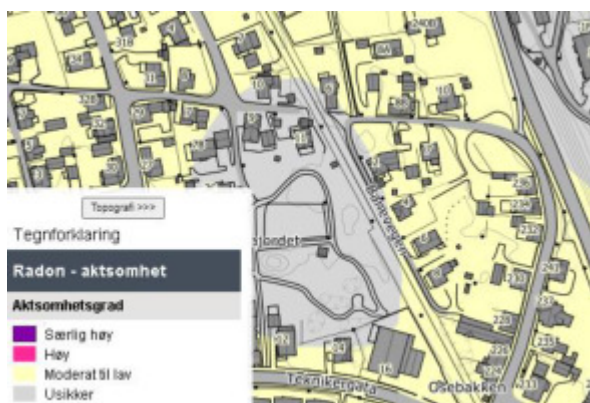
TG 2

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et område med moderat til lav konsentrasjon av radon. se <http://geo.ngu.no/kart/radon/>.

På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Pipe og ildsted:

Det er murt teglsteinspipe og vedovn i boligen.



Peisovn i 1. etg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Krypkjeller

TG 2

Krypkjeller:

Det er målt 22,6 % fukt på bjelkelag/bærende konstruksjoner, og krypkjeller er generelt dårlig ventilert.

Det er betonggulv i den delen som er tilbygg, og jordgulv i den eldste delen, hvor det er registrert synlig fuktnissig.



Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det mangler kappilærbrytende plast på grunn.

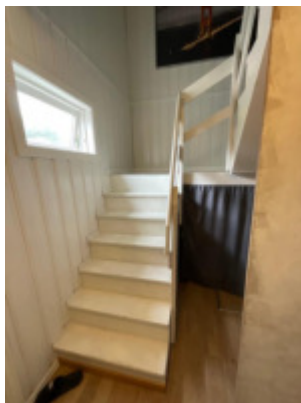
Kappilærbrytende plast på grunn må etableres og ventilere krypkjeller bedre.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TO 2

Det er enkel bratt plassbygget trapp i tre.



Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Trapp anbefales oppgradert for å oppnå kraven og letter frakte inventar.

Innvendige dører

TO 2

Innerdører:

Det er formpressede lettdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

Generell

Bad/wc/vaskerom ble modernisert i 2010 av tidligere eier, og det er ikke kjent hvem og hva som ble utført. Det foreligger ikke dokumentasjon.



Årstall: 2010

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TO 1

Overflater vegger og himling/tak:

Det er våtromsplater på vegger og malt MDF i tak.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 3

Overflater gulv på bad:
Flislagt gulv.



Det er motfall på gulv og en skade på gulvflis.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er ved vanntest påvist at vann renner mot dør.

Det er motfall på gulv, slik at vann renn fra sluk, men det er høy terskel.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Gulv må bygges om, for å få riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk i rommet med ukjent utførelse på membran. Sluk må renses jevnlig.



Pga. utførelse og manglende rengjøring, er det vanskelig å vurdere membran.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Sanitærutstyr og innredning:

Veggmontert toalett. Dusjkabinett. Servant over innredning. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon av bad:

Det er montert elektrisk styrt avtrekksvifte i vegg og luftespalte i dør.

Årstall: 2010

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking i tilstøtende vegg til våtrom:

Det er ikke registrert fuktprosent utover normalen.



Hulltaking i kjøkkenskap.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

Generell

Bad/wc/vaskerom ble modernisert i 2010 av tidligere eier, og det er ikke kjent hvem og hva som ble utført. Det foreligger ikke dokumentasjon.



Årstall: 2010

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 2

Overflater vegger og himling/tak:
Flis på vegger og malt takpanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Maling flasser av takpanel, som kan tyde på for dårlig ventilering av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tak må males og ventilere bad bedre.

Overflater Gulv

TG 2

Overflater gulv på bad:

Flislagt gulv. Fallforhold er 10 mm fra gulvnivå ved slukrist til gulvnivå ved dør/dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk, membran og tettesjikt:

Sluk er begrenset kontrollert, da den ligger godt under dusjkabinett med slukrist som er skrudd fast, og derfor bør sluk kontrolleres nærmere.

Sluk må renses jevnlig.



Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sluk under kabinett hvor slukrist er skrudd fast, må undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sluk må kontrolleres nærmere og sørges for jevnlig rengjøring.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Sanitærutstyr og innredning:

Gulvmontert toalett. Servant over innredning. Opplegg for vaskemaskin.
Dusjkabinett.

Ventilasjon

TG 2

Ventilasjon av bad:

Det er montert elektrisk styrt avtrekksvifte i vegg, men mangler luftespalte i dør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking i tilstøtende vegg til våtrom:

Det er ikke registrert fuktprosent utover normalen.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning:

Innredning fra IKEA, med slette fronter med omramming og laminert benkeplater.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Avtrekk

TG 1

Avtrekk på kjøkken:

Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut. På generelt grunnlag bør ventilator rengjøres jevnlig for å opprettholde sin funksjon. Avtrekksvifte er kontrollert og virker bra ved enkel test.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Innredning fra IKEA, med profilerte fronter og laminat benkeplater.



Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Avtrekk

TG 1

Avtrekk på kjøkken:

Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut. På generelt grunnlag bør ventilator rengjøres jevnlig for å opprettholde sin funksjon. Avtrekksvifte er kontrollert og virker bra ved enkel test.

Det er avtrekksrør av plast, og det anbefales at rør byttes ut med rør av aluminium eller lignende av brannhemmende materiale.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Vannledninger:

Det er kobberrør med og uten plastkappe og noe rør-i-rør som avsluttes i krypkjeller uten noe rør-i-rørskap.

Vannrør er de fleste steder innebygget i vegger og gulv og er ikke mulig å kontrollere utdypende. Kontroll under befaringen er visuell kontroll av synlige rørdeler/koblinger.

Rørleggerarbeid: Opplyses å være utført av tidligere eier, utdannet rørlegger 2010-2011.

Tilstandsrapport

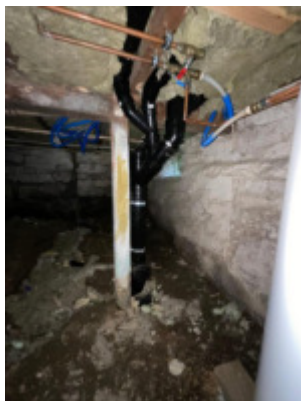
Avløpsrør

TG 2

Innvendige avløpsrør i boligen:

Det er avløpsrør av plast. Avløp er av soilrør og PVC.

Rørleggerarbeid: Tidligere eier, utdannet rørlegger 2010-2011



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Eldre soilrør er ukjent om er i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon

TG 1

Det er naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og veggventiler, som kan oppleves litt lite.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder:

Det er 2 bereder på ca. 200 ltr. fra 2014 og 2010 som står i krypkjeller.

Super S 200 2kW 800 0502 01/04/2010 31/01/2011 med flere fra OSO har produktfeil, som må underskes nærmere.



Super S 200 2kW 800 0502 01/04/2010 31/01/2011 har produktfeil.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

10. mars 2011 — Varmtvannsbereder med effekt på 2000W eller mer skal være fast tilkoblet.

Varmtvannsberedere fra OSO har produktfeil, som kreves utbedring, som må dokumenteres om er rettet fra leverandør.

Elektrisk anlegg

TG 2

Tilstandsrapport

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.

Tilstandsgraden 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.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap har automatsikringer/skrusikringer.

Det er kun foretatt en visuell kontroll av det elektriske anlegget under befaringen, og vurderingen i denne rapporten kan derfor ikke betraktes som en godkjenning av det elektriske anlegget. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

2010 Elektro utført av Løberg Elektro AS, 2010-2011

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

Ja Elektro utført av Løberg Elektro AS

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

Ja Samsvarserklæring foreligger ikke under befaringen.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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 at sikringene løses ut?

Nei Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

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?

Ukjent

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

På generelt grunnlag, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget.

Kursfortegnelse bør være mer tydelig og skrive på kapasitet.



Branntekniske forhold

TG 0

Branntekniske forhold:

I henhold til forskrift skal eier av bolig sørge for at det finnes minst et av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- A) Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking)
D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking)
E) Annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet

Det er krav til minst en røykvarsler i hver etasje på boliger.

Eieren skal sørge for at røykvarsler og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonssprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Kontroll under befaringen er gjort i.h.t. overstående forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Det er brannslanger i kjøkkenskap i begge etasjer.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport



Drenering

TG 3

Drenering:

Det er ikke vanlig å drenere bolig med krypkjeller, men det bør brukes godt med drenerende masser og takvann bør ledes i kontrollert bortledning fra grunnmur.



Det er synlig fuktinnslag i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur:

Boligens grunnmur består av stablet naturstein med betongfuger og tilbygg har betongblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn:

Bygningen er etablert på ukjent byggegrunn, men byggegrunn ser ut til å være stabil, men det er registrert mindre sprekker som kan tyde på mindre bevegelser i grunn. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser av grunnforhold på tomten for utarbeidelse av denne rapporten.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

TG 2

Terrengforhold:

På generelt grunnlag bør terreng rundt boliger ha fall som kan lede vann bort fra grunnmurer/fundamenter, og optimalt fall er minimum 1:50 ca. 3 meter ut i fra boligens grunnmur/fundamenter. Fuktsikring av grunnmurer anbefales utført med grunnmurspapp som går over terreng og avsluttes med tettelist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen ligger på tilnærmet flatt område med liten avrenning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avrenning på terreng fra boligen bør utbedres.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det er ut fra alder/byggeår grunn til å tro at utvendige vann- og avløpsledninger er av soil. Det er nyere og eldre avløpsrør i krypkjeller.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendige avløpsledninger er ukjent.

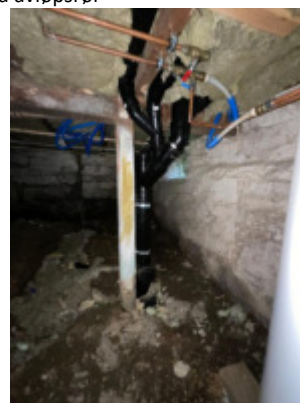
Utvendige vannledninger er ukjent.

Rørleggerarbeid: Er utført av tidligere eier, som er utdannet rørlegger 2010-2011 i følge opplysninger gitt av eier.

Det er ikke opplyst om avvik eller problemer med vann og avløp fra offentlig nett og til bolig.



Det er ulik alder på avløpsrør



Deler er av PVC og fra nyere tid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	65	65	0	Trapperom fellesgang, Gang , Soverom , Bad/vaskerom/wc, Stue/kjøkken	
2. Etasje	38	38	0	Gang /trapperom, Alkove/Kontor , Kjøkken , Bad/vaskerom/wc , Stue	
Sum	103	103	0		

Kommentar

Deler av kjeller har takhøyde på 1,9meter som er på 11m2, med inngang fra utsiden under veranda.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Vindu på alkove/kontor er for lit til rømningsvei.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.6.2023	Terje Sandersen	Takstingeniør
	Robert Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3806 PORSGRUNN	200	1040		0	495.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Heimdalsgate 7

Hjemmelshaver

Larsen Robert

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Generelt

Påkostet enebolig med bl.a. 2 bad og 2 kjøkken. Store deler av boligen er pusset opp i 2010-2015, dette gjelder blant annet loftsetasje, bad, kjøkken og overflater generelt. I tillegg er innmat i sikringsskap, takteking og vinduer skiftet.

Boligen ligger fint til i sentrumsnære og populære på Osebakken. Osebakken er et koselig og bynært boligområde med hovedsakelig eldre trehusbebyggelse. Det er kort gangavstand til det fine Osebro-strøket med kafeer og kulturliv, samt Hovenga Senteret og Porsgrunn sentrum med alle fasiliteter.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 415 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WQ3913>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Sørmegleren Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
81230107	

Selger 1 navn
Robert Larsen

Gateadresse	
Heimdalsgate 7	
Poststed	Postnr
Porsgrunn	3912

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lite hakk i flis på bad i 1 etasje, rett innenfor dør

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

1 etg: oppusset av tidligere eier i 2011, utenom varmekabel, membran og flis. Dette er gjort av elektriker og flislegger. Bad i 2 etg er pusset opp i 2010 av tidligere eier, her alt utenom varmekabler

Arbeid utført av

Utført av tidligere eier med fagbrev

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble da lagt inn nytt sluk med membran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Viser til tilstandsrapport. Noe fuktmerker på vegg i 2 etg, da leietaker hadde stablet noe tett på veggen. Dette er fjernet og vasket bort, ikke tegn til fukt ved fuktmåling av takstmann

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Da tidligere eier kjøpte huset var gulvene noe skjeve, dette har han delvis rettet opp. Viser forøvrig til tilstandsrapport

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har tidligere vært tegn til borebille, dette ble utbedret av Pelias skadedyrkontroll AS i 2010

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Løberg elektro byttet innmat i sikringsskap 21/9-2010. Åpent anlegg i huset gjort av tidligere eier med hjelp.

Arbeid utført av

Løberg Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skagerak energi har tidligere testet for jordfeil, dette var bra ifølge tidligere eier. usikker på tidspunkt

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilbygg restaurert av tidligere eier i 2014/2015

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

byttet tak i 2013-2014 av tømrer, tidligere eier bygget veranda i 2014-2015. Leieboer i 1 etasje har bygget platting mot sør i 2023

Arbeid utført av

Faglært på tak, veranda egeninnsats

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er lagt tilrette for utleie, med felles inngang, men boligen kan fint også brukes til eget bruk.

- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Takstmann utarbeider tilstandsrapport i forbindelse med salg

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

To leietakere "følger med" salget om ikke annet avtales

Jeg kjøpte huset i 2020, og har leid ut konstant siden. Tidligere eier er rørlegger og har gjort store deler av oppussingen selv etter kjøp i 2010, pusset opp i perioden 2010-2015. Han leide ut boligen fra 2017.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Robert Larsen	07635c55e1379f7293bb1c57ad09548149220269	29.06.2023 20:39:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 81230107

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Porsgrunn
kommune

Eiendomskart

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 1040	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Heimdalsgate 7 3912 PORSGRUNN			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Innmålt grensepunkt		Usikkert grensepunkt		Målt grenselinje
	Usikker grenselinje		Offogprivbygg		Andre bygg grå
	Takoverbygg grå		Gang- og sykkelveg		Veg
	Midtlinje bane		Eiendomsteig		Fylkesveg boks
	Fylkesveg gatenavn.		Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.

	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overleddsledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp felles drift/nedlagt
	Avløp felles overleddsledning drift/nedlagt
	Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
	Avløp felles Tunnel drift/nedlagt
	Overvann drift/nedlagt
	Overvann overleddsledning drift/nedlagt
	Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
	Overvann Tunnel drift/nedlagt
	Drens drift/nedlagt
	Tunneller
	Pumperetning

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



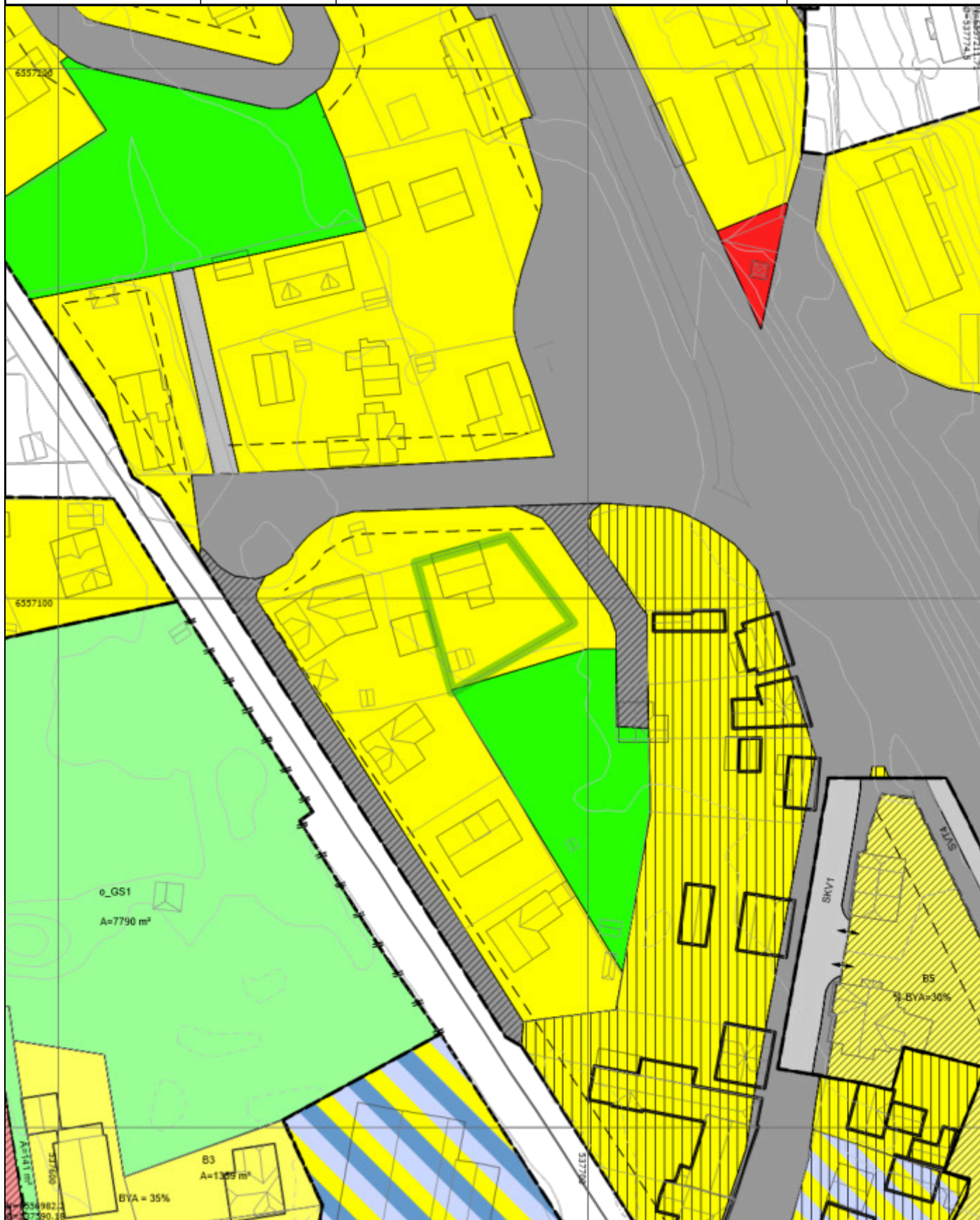
Porsgrunn
kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 1040	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Heimdalsgate 7 3912 PORSGRUNN			
Annen info:	RV.36, Hovenggata , Ligata, Bygrensa med			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

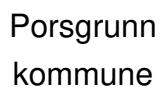
	RpOmråde vedtatt - over bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	TakoverbyggKant		Taksprang		Jernbane
	BygningTiltakAreal		Udefinert bygning		Bygning
	Gang- og sykkelveg		Høydekurve		Forskningskurve
	Påskrift reguleringsplan		Regulert tomtegrense		Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
	Byggegrense		Bebyggelse som inngår i planen		Frisktlinje
	Regulert støyskjerm		Sikringsgjerde		Avkjørsel
	RpFormålGrense		RpAngittHensynGrense		RpFareGrense
	RpGrense		RpSikringGrense		Bevaring kulturmiljø
	Ras- og skredfare		Friskt		Bevaringsområde
	Bevaring av bygninger		RbFormålOmråde		Boliger
	Offentlig bebyggelse		Kjørevei		Gang-/sykkelvei
	Anlegg for lek		Felles avkjørsel		Bolig/Forretning
	Bolig/Forretning/Kontor		Midlertidig anleggsområde		RpArealformålOmråde
	Boligbebyggelse		Offentlig eller privat tjenesteyting		Kjøreveg
	Fortau		Annen veggrunn - tekniske anlegg		Naturområde
	Turveg		Eiendomsteig		

	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp Felles drift/nedlagt
	Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
	Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
	Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
	Overvann drift/nedlagt
	Overvann overløpsledning drift/nedlagt
	Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
	Overvann Tunnel drift/nedlagt
	Drens drift/nedlagt

Tunneller
Pumperetning

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 1040	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	-----------	--------	--------

Adresse:	Heimdalsgate 7 3912 PORSGRUNN
----------	----------------------------------

Annen info:



Målestokk
1:1000



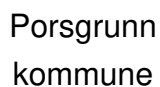
Tegnforklaring

	VerneplanPorsgrunn B		VerneplanPorsgrunn C		VerneplanPorsgrunn D
	Målt grenselinje		Usikker grenselinje		Hekk
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Kabelkanal		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Veranda		Midtlinje bane
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Stitrapp
	Gangveg		Fortau		Sti
	Bygning tiltak - punkt		Bygning tiltak - areal		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Garasje og uthus
	Annen næring		Flaggstang		Annet gjerde
	Idrettsanlegg		Loddrett mur		Skjerm
	Trapp		Gang- og sykkelveg		Veg
	Forsenkingskurve		Høydekurve 5m		Høydekurve
	Lekeplass		Eiendomsteig		Matrikelnummer
	Fylkesvegboks		Fylkesveg gatenavn.		Kommunalveg gatenavn.
	Privatveg gatenavn.				

	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overleddsledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp Felles drift/nedlagt
	Avløp felles overleddsledning drift/nedlagt
	Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
	Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
	Overvann drift/nedlagt
	Overvann overleddsledning drift/nedlagt
	Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
	Overvann Tunnel drift/nedlagt
	Drens drift/nedlagt
	Tunneller
	Pumperetning

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



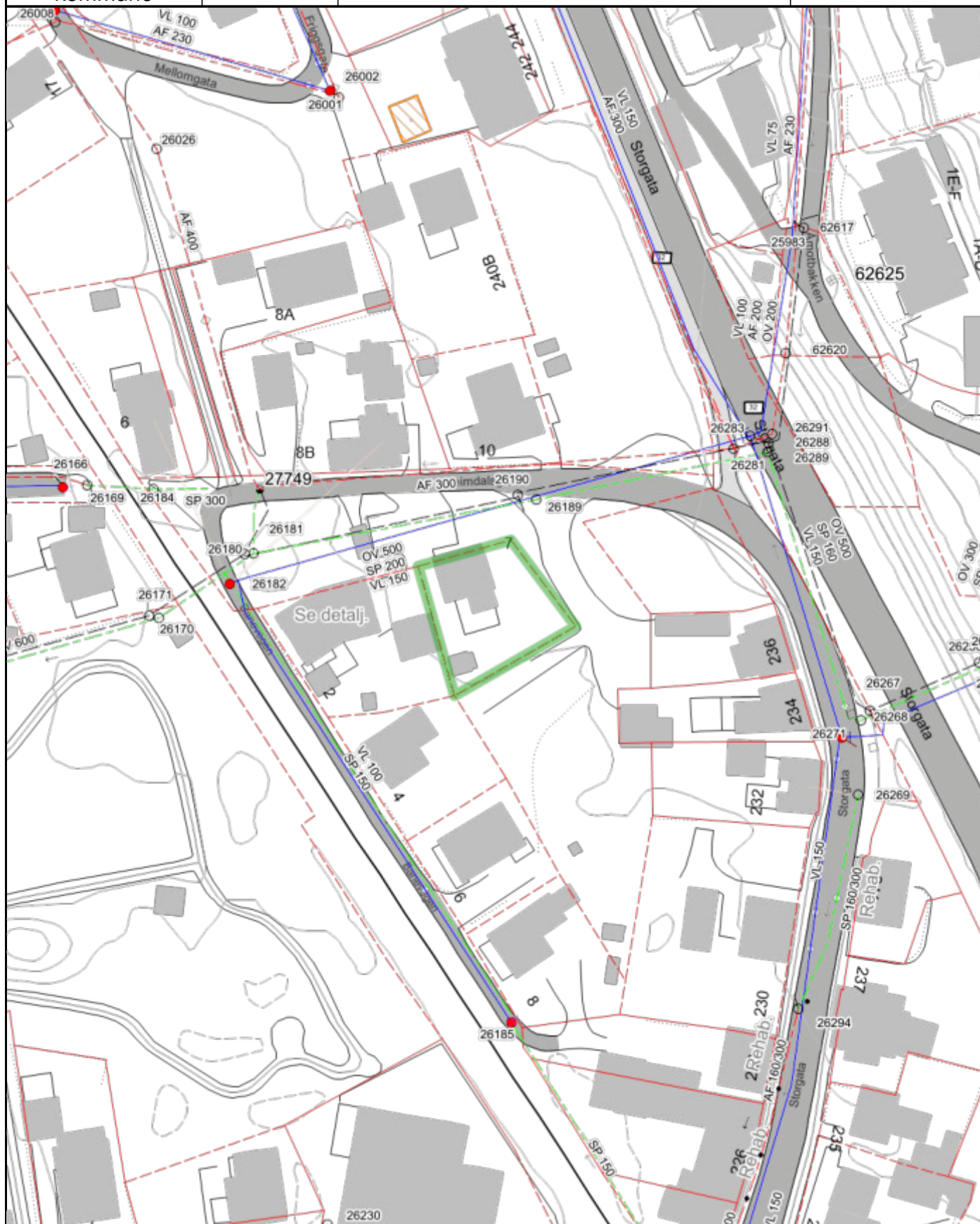
Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 1040	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	-----------	--------	--------

Adresse:	Heimdalsgate 7 3912 PORSGRUNN
----------	----------------------------------

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Målt grenselinje		Usikker grenselinje		Offogprivbygg
	Andre bygg grå		Takoverbygg grå		Høydekurve Porsgrunn
	Forsenkingskurve Porsgrunn		Høydekurve 5m Porsgrunn		Hekk
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Veranda		Midtlinje bane		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Stittrapp		Gangveg
	Fortau		Sti		Bygning tiltak - punkt
	Bygning tiltak - areal		Gang- og sykkelveg		Veg
	Fylkesveg boks		Fylkesveg gatenavn.		Kommunalveg gatenavn.
	Privatveg gatenavn.				

	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overleplsledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp Felles drift/nedlagt
	Avløp felles overleplsledning drift/nedlagt
	Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
	Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
	Overvann drift/nedlagt
	Overvann overleplsledning drift/nedlagt
	Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
	Overvann Tunnel drift/nedlagt
	Drens drift/nedlagt
	Tunneller
	Pumperetning

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



FREDRIK RISANGER BUSK | Eiendomsmegler | 45 07 36 47 | fb@sormegleren.no

Sørmeqleren Telemark AS avd. Porsgrunn | Storgata 126C | 35 52 01 00 | <https://sormegleren.no/avdeling/porsgrunn/>