Tilstandsrapport

Enebolig
Høgsetvegen 3, 3914 PORSGRUNN
PORSGRUNN kommune
gnr. 384, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 267 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 20.05.2026 **Rapportdato:** 26.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3147 **Eiendomsverdi ref nr:** DU2202

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan T. Eriksrød

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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.

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Norsk takst

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 byggeregler

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

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 • 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).

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som en eldre enebolig med flere oppgraderinger og vedlikeholdstiltak utført over tid. Utvendig er taktekking, beslag og deler av kledning oppgradert rundt 2005, og vinduer er hovedsakelig fra ca. 2001. Bygningen fremstår generelt med normal bruksslitasje og vedlikeholdstilstand ut fra alder og utførelse.

Det er registrert enkelte forhold som må påregnes ved en bolig av denne alderen. Taktekking har mosevekst og behov for jevnlig vedlikehold. Våtrommene er utført etter byggeskikk fra perioden rundt 1997–2010, men har eldre sluk- og membranløsninger med begrenset dokumentasjon og manglende lekkasjeindikering fra innebygde sisterner. Teknisk rom og enkelte kjelleområder har spor etter tidligere fuktpåvirkning/lekkasje, men eier opplyser at forholdene er utbedret. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer ved befaringstidspunktet.

Det er videre registrert forhøyede fuktutslag og tidligere fuktpåvirkning under kjøkkeninnredning ved vaskeskap. Ventilasjon i boligen er hovedsakelig naturlig ventilasjon supplert med mekaniske avtrekk og to luft-til-luft varmepumper fra 2013. Enkelte ventiler var tildekket ved befaring og bør holdes åpne for tilfredsstillende luftutskiftning.

Elektrisk anlegg fremstår delvis modernisert med automatsikringer og målerbytte utført i 2014, men eldre installasjoner/inntakssikringer finnes fortsatt på loft og opplyses å være ute av bruk. Innvendig trapp mangler håndløper på deler av trappeløpet, noe som gir redusert personsikkerhet.

Samlet sett fremstår boligen som normalt vedlikeholdt ut fra alder, men med enkelte bygningsdeler og tekniske løsninger hvor videre vedlikehold, kontroll og fremtidige oppgraderinger må påregnes.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Boligen fremstår som en eldre enebolig med flere oppgraderinger utført over tid. Taket er tekket med betongtakstein lagt rundt 2005, samtidig som beslag, renner og nedløp ble skiftet. Taktekking og beslag fremstår generelt i normal stand ut fra alder, men det er registrert betydelig mose- og vegetasjonsvekst på deler av takflaten. Dette medfører behov for rengjøring og jevnlig vedlikehold for å redusere risiko for økt slitasje og fuktpåvirkning. Takrenner og nedløp fremstår ellers med normal funksjon, men har behov for løpende rengjøring og vedlikehold.

Yttervegger er utvendig kledd med stående tømmermannskledning fra ca. 2005. Kledningen fremstår generelt vedlikeholdt med normal værslitasje og uten registrerte vesentlige skader ved befaringstidspunktet. Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler og kaldt loft. Loftet fremstod ved visuell kontroll uten tegn til aktive lekkasjer eller alvorlige deformasjoner, men deler av loftet hadde begrenset tilgjengelighet grunnet lagring og lav høyde.

Vinduer består hovedsakelig av malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra ca. 2001. Vinduer og terrassedører fremstod med normal funksjon og vedlikeholdstilstand, men alder tilsier at økt vedlikeholdsbehov og gradvis redusert isoleringsevne må påregnes over tid. Ytterdører og terrassedører fremstår tilsvarende i normal stand ut fra alder og bruk.

Terrasser, balkonger og uteplasser er utført med både tredekker, støpte konstruksjoner og belegningsstein. Konstruksjonene fremstår generelt stabile ved visuell kontroll, men terrassebord og enkelte uteflater har normal værslitasje og begroing. Utvendige trapper er utført med støpte og stablede betong-/hagemurblokker. Det er registrert enkelte ujevnheter og manglende håndløper/rekkverk enkelte steder, noe som gir redusert personsikkerhet ved bruk.

Det er installert sentralstøvsuger med aggregat plassert i utvendig bod/teknisk rom. Anlegget er ikke funksjonstestet, men fremstod montert og tilgjengelig for vedlikehold ved befaringstidspunktet. Samlet sett fremstår de utvendige bygningsdelene med normal bruksslitasje og vedlikeholdsbehov ut fra alder, konstruksjonstype og utførte oppgraderinger.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er hovedsakelig utført med parkett på gulv samt panelte vegger og himlinger i ulike overflatebehandlinger. Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk, og gir boligen et helhetlig preg tilpasset bygningens stil og oppgraderingsnivå. Det er stedvis montert innfelte downlights i himling.

Gulv mot grunn i 1. etasje er utført med betongdekke, mens etasjeskiller er utført med trebjelkelag. Det ble registrert mindre høydeforskjeller og skjevheter ved stikkprøvemålinger, med avvik på inntil ca. 15 mm i 1. etasje og ca. 10 mm i 2. etasje. Forholdet vurderes som normalt ut fra bygningens alder og konstruksjonstype, og det ble ikke registrert tegn til alvorlige setningsskader eller konstruksjonsmessige deformasjoner.

Boligen har elementpipe med tilknyttet vedovn. Pipe og ildsted fremstod uten synlige skader ved visuell kontroll, men det er ikke foretatt nærmere kontroll av pipeløp eller trekkforhold. Ordinært tilsyn og vedlikehold må påregnes videre.

Rom under terreng består av kjeller-/lagringsarealer med betonggulv og murte/pussede vegger. Det er registrert eldre spor etter tidligere fuktgjennomtrengning og fuktpåvirkning på gulv og nedre deler av konstruksjonene. Eier opplyser at forholdene er utbedret, og det ble ikke registrert aktive lekkasjer ved befaringstidspunktet. Konstruksjoner under terreng vil likevel generelt være utsatt for fuktpåvirkning og krever jevnlig oppfølging og ventilering.

Innvendig trapp er utført i trekonstruksjon med lakkerte tretrinn, rekkverk og håndløper. Trappen fremstod stabil ved visuell kontroll uten registrerte vesentlige skader eller unormale bevegelser. Innvendige dører består hovedsakelig av malte fyllingsdører i treutførelse. Dørene fremstår med normal funksjon og bruksslitasje ut fra alder og bruk.

VÅTROM Gå til side

Boligen har tre våtrom/vaskerom som fremstår oppført eller rehabilitert hovedsakelig i perioden ca. 2004–2005, og vurderes utført etter byggeskikk og forskriftsnivå fra perioden 1997–2010.

Beskrivelse av eiendommen

Våtrommene har generelt funksjonelle løsninger med flislagte gulv, elektriske varmekabler og mekanisk ventilasjon, men flere løsninger må vurderes ut fra alder, begrenset dokumentasjon og forventet levetid på membraner og tettesjikt.

Badet i 2. etasje fremstår med flislagte overflater, badekar og dusjkabinett som bidrar til redusert vannbelastning på konstruksjonene. Det er registrert enkelte mindre oppsprekkinger og slitasje i himling samt eldre slukløsning med ukjent membranoppbygning. Membranavslutning og mansjett ved sluk kunne ikke verifiseres ved kontroll. Det er videre registrert manglende lekkasjeindikering/drenering fra innebygget sisterne. Fallforhold og terskelhøyde vurderes som funksjonelle ved normal bruk. Fuktmåling fra tilliggende konstruksjoner viste ingen unormale utslag.

Vaskerommet fremstår med enkel og funksjonell utførelse med panelte vegger og himling, flislagt gulv med varmekabler samt sluk. Rommet har mekanisk avtrekk, men ventilasjonsventil var blokkert av tekstiler ved befaringstidspunktet, noe som reduserer ventilasjonseffekten. Det er ikke dokumentert eller verifisert membranløsning ved sluk, og konstruksjonen må vurderes ut fra alder og utførelse. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved overflatemålinger av tilliggende konstruksjoner.

Badet i kjeller fremstår med flislagte overflater, dusjkabinett og mekanisk ventilasjon. Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk ved normal bruk. Slukløsningen er av eldre type med ukjent membranutførelse, og det er ikke registrert synlig lekkasjeindikering fra innebygget sisterne. Hulltaking fra teknisk rom inn mot dusjsonen viste ingen tegn til unormale fuktforhold eller skader ved kontrolltidspunktet.

Samlet sett fremstår våtrommene som funksjonelle ut fra alder og bruk, men det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og risiko knyttet til eldre membran- og slukløsninger med begrenset dokumentasjon. Jevnlig kontroll, rengjøring av sluk, opprettholdelse av god ventilasjon og videre vedlikehold anbefales for å redusere risiko for fremtidige fukt- og lekkasjeskader.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet fremstår med innredning i bjørk treutførelse med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er installert integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

Ved befaring ble det registrert forhøyede fuktutslag i skapbunn under kjøkkenkum, med målte verdier opp mot 112 på overflatemåler. Det ble samtidig observert misfarging og spor etter tidligere eller mulig pågående fuktpåvirkning i bunnplate under vask. Det ble ikke registrert aktiv lekkasje ved befaringstidspunktet, men forholdet indikerer at området over tid har vært utsatt for fuktbelastning fra vann- eller avløpsinstallasjoner.

Rørføringer og avløpsinstallasjoner under kjøkkenbenk er synlige og tilgjengelige for inspeksjon. Kjøkkenet er videre utstyrt med ventilator med avtrekk ført ut av boligen. Ventilasjonsløsningen fremstod funksjonell ved visuell kontroll og bidrar til å redusere fukt- og matosbelastning i rommet.

Samlet sett fremstår kjøkkenet som funksjonelt med normal standard ut fra alder, men med registrert fuktpåvirkning under kjøkkenvask som bør følges opp og kontrolleres nærmere for å redusere risiko for videre skader.

SPESIALROM

Gå til side

Teknisk rom/bod fremstår som et enkelt rom for tekniske installasjoner og lagring, med støpt betonggulv, sluk i gulv og synlige vanninstallasjoner tilknyttet varmtvannsbereder. Vegger og himling er utført med plate-/panelkledde overflater. Rommet har enkel standard og normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.
Det er registrert eldre misfarginger og spor etter tidligere fuktpåvirkning på gulv rundt sluk og varmtvannsbereder. Betonggulvet har også enkelte riss og overflateslitasje. Eier opplyser at tidligere fuktforhold er utbedret. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer eller unormale forhold ved befaringstidspunktet.

Sluk i gulv gir grunnleggende lekkasjesikring ved eventuelle lekkasjer fra tekniske installasjoner og varmtvannsbereder. Rommet fremstår samlet sett funksjonelt, men med naturlig vedlikeholds- og oppfølgingsbehov knyttet til alder, tidligere fuktpåvirkning og tekniske installasjoner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannledningene i boligen består av en kombinasjon av nyere plastledninger/rør-i-rør-system og eldre synlige kobberrør. Fordelerskap er plassert i våtrom og fremstår med tilgjengelige rørføringer og koblinger for inspeksjon og vedlikehold. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer eller vesentlige avvik ved synlige vanninstallasjoner på befaringstidspunktet. Overflatemålinger ved utsatte områder rundt våtrom og rørinstallasjoner viste heller ikke unormale fuktverdier ved kontrolltidspunktet.

Avløpsinstallasjonene består hovedsakelig av plastavløpsrør av ulike aldre. Synlige rørføringer under kjøkkenbenk, i teknisk rom og i våtrom fremstod uten tegn til aktive lekkasjer, men det er registrert eldre misfarginger og fuktspor i enkelte områder, blant annet under kjøkkeninnredning og i teknisk rom, som indikerer tidligere fuktpåvirkning eller lekkasje. Rørinstallasjonene vurderes ellers som funksjonelle ut fra alder og bruk.

Boligen er ventilert med naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og vinduer, supplert med mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkkenventilator med avtrekk til det fri. Det er installert to luft-til-luft varmepumper fra 2013 som bidrar til oppvarming og luftsirkulasjon i boligen. Enkelte ventiler var ved befaring delvis tildekket, noe som reduserer luftgjennomstrømningen og bør utbedres for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

Varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom med støpt gulv og sluk, noe som gir grunnleggende lekkasjesikring. Berederen er fra ca. 2002 og har dermed oppnådd høy alder sammenlignet med forventet levetid for denne typen installasjoner. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer ved befaringstidspunktet, men utskifting må påregnes på sikt som følge av alder.

Det er videre installert sentralstøvsuger med aggregat plassert i utebod/teknisk bod. Funksjon er ikke kontrollert utover visuell inspeksjon.

Beskrivelse av eiendommen

Det elektriske anlegget fremstår delvis modernisert med automatsikringer, jordfeilautomater og målerbytte utført i 2014. Sikringsskapet fremstår oversiktlig ved visuell kontroll. Det er samtidig registrert eldre inntakssikringer/pluggskap på loft som opplyses å ikke være i bruk. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert av fagperson som del av denne rapporten, og kun visuelt vurdert fra tilgjengelige områder.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på byggegrunn bestående av antatt stedlige masser, sprengstein og fjell/grunnfjell. Eiendommen ligger i skrånende terreng med opparbeidede uteområder bestående av plen, naturstein, gruslagte arealer, støttemurer og beplantning. Terrenget rundt boligen fremstår hovedsakelig med naturlig fall bort fra bygningen, og uteområdene vurderes som funksjonelle ut fra terrengforhold og byggeperiode.

Fuktsikring og drenering rundt boligen er opplyst oppgradert omkring 2005. Det er etablert drenerende masser langs deler av grunnmuren, og nedløp er ført bort fra konstruksjonene med utkast til terreng. Drenerings- og fuktsikringsløsningene fremstår uten tydelige tegn til alvorlige sviktforhold ved befaringstidspunktet, men alder tilsier at videre vedlikehold og oppfølging må påregnes over tid.

Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker med stripefundamenter av betong. Ved befaring ble det registrert eldre spor etter tidligere fukt -/lekkasjepåvirkning på innvendige overflater i bod-/kjellerarealer, herunder misfarging og avskalling på gulv og nedre deler av grunnmursflater. Eier opplyser at forholdene er utbedret, og det ble ikke registrert aktive vanninnsig eller pågående lekkasjer ved kontrolltidspunktet. Konstruksjoner mot terreng vil likevel generelt være utsatt for periodisk fuktbelastning og krever videre oppfølging og ventilering.

Det er etablert flere forstøtningsmurer utført med stablede natursteinselementer og støttemurselementer i betong. Murene fremstår generelt stabile ved visuell kontroll, med normal aldring, værslitasje og noe begroing på enkelte partier. Terreng og støttemurer er tilpasset eiendommens nivåforskjeller og fremstår med normal funksjon.

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning og privat avløpsanlegg med septiktank i betong. Eier opplyser at septiktanken tømmes årlig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på alder eller utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger, og anlegget er ikke funksjonstestet som del av befaringen. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Tomten fremstår som en opparbeidet naturtomt med gode uteoppholdsforhold, gangstier, terrengmurer og opparbeidede uteplasser. Samlet sett fremstår grunn-, terreng- og fundamentforhold som normalt vedlikeholdt ut fra alder og utførelse, men med naturlig behov for videre vedlikehold og overvåking av drenering, terreng og konstruksjoner mot grunn over tid.

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

Boligen fremstår generelt med normal standard for helse, miljø og sikkerhet ut fra byggeår, utførelse og senere oppgraderinger. Det er registrert automatsikringer med jordfeilbeskyttelse, røykvarsling samt oppvarming via luft-til-luft varmepumper og elektriske varmekilder.

Det er etablert naturlig ventilasjon via ventiler i boligen, supplert med elektrisk styrt vifte på våtrom og kjøkkenventilator med avtrekk til det fri. Det ble registrert at ventil i vaskerom/bod var tildekket med tekstiler/filler ved befaringstidspunktet, noe som reduserer luftutskiftningen og kan medføre økt risiko for fukt og dårlig inneklima dersom forholdet opprettholdes.

Våtrommene fremstår med fungerende slukløsninger og fallforhold tilpasset byggeperiodens forskriftsnivå. Det er registrert manglende lekkasjedrenering fra innebygget sisterne på vegghengt toalett, noe som avviker fra dagens anbefalte løsninger.

I teknisk rom/bod er det registrert eldre spor etter tidligere fukt -/lekkasjepåvirkning på gulv og grunnmursflater. Eier opplyser at forholdet er utbedret. Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer ved befaringstidspunktet.

Eldre inntakssikringer på loft er registrert ute av bruk. Sikringsskap fremstår ellers modernisert med målerbytte utført i 2014.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

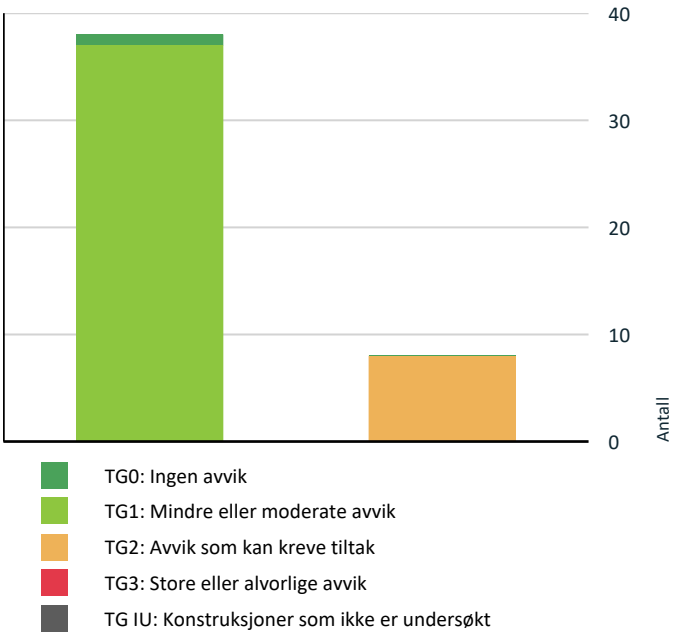
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1974

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein lagt i ca. 2005. I forbindelse med omtekking ble det også opplyst at beslag ble skiftet. Takflaten ble inspisert fra stige ved takfot og fremstår med normal aldring og slitasje ut fra alder.
Det er registrert betydelige forekomster av mose- og vegetasjonsvekst på taksteinene, spesielt på skyggefulle partier. Mosevekst holder på fukt og kan over tid bidra til økt slitasje og frostsprengning i taksteinen.
Taksteinene fremstår ellers hovedsakelig med normal profil og innfesting ved visuell kontroll fra tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert åpenbare deformasjoner i takkonstruksjonen fra inspeksjonspunktet.
Pipebeslag og øvrige beslag fremstår av nyere type sammenlignet med opprinnelig byggeår og med normal funksjon ved befaringstidspunktet.
Takrenner og nedløp er utført i metall. Funksjon er ikke kontrollert under nedbør eller ved vannprøving.

Det anbefales rengjøring og fjerning av mosevekst, samt jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekking, beslag og renner for å o

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier







TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er opplyst skiftet i forbindelse med omtekking av tak i ca. 2005. Renner og nedløp er utført i metall og fremstår med normal funksjon og utførelse ut fra alder.
Ved visuell kontroll ble det registrert noe smuss, løv og begroing i takrenner, noe som indikerer behov for rengjøring og jevnlig vedlikehold for å sikre tilfredsstillende vannavrenning. Beslag ved takutstikk, overgang mot vegg og rundt pipe fremstår generelt som hele og uten synlige tegn til vesentlige skader ved befaringstidspunktet.
Nedløp er ført ned til terreng. Funksjon på overvannssystem og bortledning av vann er ikke kontrollert under nedbør eller ved vannprøving.

Det anbefales jevnlig rengjøring av takrenner og kontroll av beslag og innfestinger for å opprettholde god funksjon og redusere risiko for vanninntrenging og fuktbelastning på konstruksjonene.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport





TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er utvendig kledd med stående tømmermannskledning med varierende bordbredder. Kledningen er opplyst montert i ca. 2005 og fremstår med moderne uttrykk og utførelse sammenlignet med opprinnelig byggeår.
Ved visuell kontroll fremstår kledningen generelt i normal stand ut fra alder, med normal værslitasje og overflatepåvirkning. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller deformasjoner på tilgjengelige fasader ved befaringstidspunktet. Kledningen er behandlet med mørk overflatebehandling og fremstår jevnt vedlikeholdt.
Det er etablert lufting og beslagløsninger rundt vinduer og overganger. Nederst mot terreng er det stedvis etablert steinmasser inntil grunnmur/fasade, noe som bidrar til redusert oppsprut mot kledning.

Det må påregnes normalt periodisk vedlikehold med rengjøring og overflatebehandling for å opprettholde levetid og beskytte trekonstruksjonene mot vær- og fuktpåvirkning.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som W-takstolkonstruksjon med undertak og kaldt loft. Loftet er inspisert fra tilgjengelig adkomst. Konstruksjonen fremstår med prefabrikkerte takstoler i treverk og synlige bærende konstruksjoner.
Ved visuell kontroll ble det ikke registrert vesentlige skjevheter eller deformasjoner i takkonstruksjonen. Synlige trekonstruksjoner fremstår generelt tørre og uten tydelige tegn til aktive lekkasjer eller omfattende fuktskader på befaringstidspunktet. Det er stedvis registrert normal misfarging og alderspreg på enkelte konstruksjonsdeler.
Loftet har begrenset tilgjengelighet i deler av konstruksjonen grunnet lav høyde og lagrede gjenstander. Full kontroll av hele takkonstruksjonen og undertakets tilstand har derfor ikke vært mulig.
Pipe er ført opp gjennom takkonstruksjonen og fremstår med normal avstand til omkringliggende konstruksjoner ved visuell kontroll fra tilgjengelige områder.

Det anbefales jevnlig kontroll av loft og takkonstruksjon, spesielt med tanke på eventuell fuktpåvirkning, kondens eller lekkasjer fra taktekking og gjennomføringer over tid.



Tilstandsrapport





TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra ca. 2001. Vinduer fremstår hovedsakelig av nyere dato sammenlignet med opprinnelig byggeår, og er tilpasset boligens oppgraderte fasadeuttrykk. Det er både faste og åpningsbare vindusfelt, samt terrassedør med glassfelt.

Ved visuell kontroll fremstod vinduer og dører generelt i normal stand ut fra alder og utførelse. Overflatebehandling, beslag og omramminger fremstår vedlikeholdt, og det ble ikke registrert punkterte glass eller synlige råteskader på befaringstidspunktet. Enkelte vinduer er plassert lavt mot terreng, noe som medfører noe økt eksponering for fukt og sprutbelastning.

Vinduer og terrassedør ble funksjonstestet stikkprøvemessig med normal funksjon på befaringstidspunktet. Vinduer fra denne perioden har nå oppnådd en alder hvor økt vedlikeholdsbehov og gradvis redusert isoleringsevne må påregnes over tid.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av overflatebehandling, beslag og tetningslister for å opprettholde funksjon og levetid.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier







TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør samt malte balkong-/terrassedører i tre med glassfelt. Dørene fremstår hovedsakelig fra samme periode som vinduene og er tilpasset boligens oppgraderte fasadeuttrykk.
Ved visuell kontroll fremstod dørene generelt i normal stand ut fra alder og utførelse. Overflatebehandling, beslag og karmer fremstår vedlikeholdt, og det ble ikke registrert vesentlige skader eller deformasjoner på befaringstidspunktet. Enkelte terskler og nedre deler av dørblad er naturlig utsatt for vær- og fuktbelastning og må påregnes jevnlig vedlikehold.
Dørene ble funksjonstestet stikkprøvemessig med normal funksjon ved åpning og lukking på befaringstidspunktet.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av overflatebehandling, beslag, terskler og tetningslister for å opprettholde funksjon, tetthet og levetid.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har terrasse- og uteplasser utført med både tredekker og steinbelagte flater. Terrasse ved inngangsparti er utført med støpt dekke og overbygget konstruksjon med bærende stolper. Øvrige uteplasser er utført med belegningsstein og terrassebord i tre.

Balkong/terrasse i tilknytning til oppholdsrom er utført med rekkverk med glassfelt og trekonstruksjoner. Ved visuell kontroll fremstod rekkverk og bærende konstruksjoner som stabile ved normal bruk. Terrassegulv i tre viser normal værslitasje og begroing/algepåvirkning på overflater, noe som er vanlig ved utvendige trekonstruksjoner med fukt- og skyggebelastning.

Rom og arealer under balkong fremstår med støpt dekke og værbeskyttelse fra overliggende konstruksjon. Det ble ikke registrert synlige tegn til vesentlige skader eller deformasjoner i tilgjengelige konstruksjoner ved befaringstidspunktet.

Belegningsstein på uteplasser fremstår generelt med normal bruksslitasje. Det er stedvis registrert vegetasjon i fuger og mindre ujevnheter, noe som må påreg

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier









TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er hovedsakelig utført med støpte og stablede betong -/hagemurblokker tilpasset terreng med nivåforskjeller rundt boligen. Trappeløpene gir adkomst mellom gårdsplass, terrasse og inngangsparti.

Ved visuell kontroll fremstår trappene med normal bruksslitasje og alderspreg. Det er registrert noe ujevnheter, forskyvninger og slitasje i enkelte trinn og støttemurselementer, noe som er vanlig over tid ved denne typen konstruksjoner utsatt for frost og bevegelser i grunnen. Det er også registrert løv, begroing og smuss i trapper og fuger.

Trappene mangler håndløper/rekkverk enkelte steder hvor det er nivåforskjeller, noe som gir redusert sikkerhet ved bruk, spesielt vinterstid eller ved glatte forhold.

Det anbefales jevnlig vedlikehold og rengjøring, samt vurdering av utbedring av ujevnheter og etablering av håndløper/rekkverk der dette vurderes nødvendig for økt personsikkerhet.



Tilstandsrapport





TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er installert sentralstøvsuger med aggregat plassert i utvendig bod/teknisk rom. Anlegget fremstår tilgjengelig for service og tømming ved befaringstidspunktet.

Det er ikke foretatt funksjonstest eller nærmere kontroll av anleggets kapasitet, røropplegg eller tilstand utover visuell inspeksjon. Normal service og vedlikehold må påregnes over tid.







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulv er hovedsakelig utført med parkett. Vegger og himlinger er i stor grad kledd med trepanel, behandlet i lyse og mørke overflater. Overflatene gir boligen et helhetlig og gjennomført uttrykk tilpasset boligens alder og stil.

Ved visuell kontroll fremstår overflatene generelt i normal stand ut fra alder og bruk. Det er registrert normal bruksslitasje på gulvoverflater med enkelte mindre merker og slitasje som må forventes ved normal bruk over tid. Panelte vegger og himlinger fremstår hovedsakelig hele og vedlikeholdte uten synlige tegn til omfattende skader eller deformasjoner ved befaringstidspunktet.

Det er stedvis utført innfelte downlights i himling. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover det som er visuelt tilgjengelig.

Overflatene vurderes samlet å ha normal standard og vedlikeholdstilstand ut fra alder og utførelse.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv mot grunn i 1. etasje er utført med betongdekke. Etasjeskille mellom etasjene er utført med trebjelkelag. Innvendige gulv er hovedsakelig overflatebelagt med parkett.

Det ble foretatt stikkprøvemessige kontrollmålinger av gulvfall og planhet. I 1. etasje ble det registrert høydeforskjeller/avvik på inntil ca. 15 mm. I 2. etasje ble det registrert avvik på inntil ca. 10 mm. Målingene er utført som lokale stikkprøver og må sees i sammenheng med bygningens alder, konstruksjonstype og materialbruk.

Det ble ikke registrert forhold som tyder på vesentlige setningsskader eller alvorlige konstruksjonsmessige deformasjoner ved befaringstidspunktet. Mindre skjevheter og nivåforskjeller må påregnes i bygninger med denne konstruksjonstypen og alderen.

Konstruksjonene vurderes samlet å ha normal funksjon ut fra alder og utførelse.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med synlige pipeløp gjennom boligen. Pipe er pusset/malt innvendig og fremstår med feieluke tilgjengelig for tilsyn og rengjøring.

Det er installert vedovn tilknyttet pipeløpet. Ildstedet fremstår som eldre type med støpejernskonstruksjon og er plassert på ubrennbart underlag. Ved visuell kontroll fremstod ildsted og synlige røykrør uten åpenbare skader eller deformasjoner på befaringstidspunktet.

Det er ikke foretatt kontroll av trekkforhold, innvendige pipeløp eller fyringsteknisk tilstand. Opplysninger om siste feiing og tilsyn fra feiervesenet er ikke kontrollert som del av denne rapporten.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av pipe og ildsted, samt videre ordinært tilsyn fra feiervesenet i henhold til gjeldende krav.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng består av kjeller-/lagringsarealer med betonggulv samt murte og pussede veggflater. Overflatene fremstår med enkel standard tilpasset lagringsformål.

Det er registrert tidligere fuktgjennomtrengning og fuktpåvirkning på gulv og nedre deler av konstruksjonen, med synlige misfarginger og salt -/fuktutfellinger på betonggulv. Eier opplyser at forholdet skal være utbedret. Det ble ikke registrert aktiv vanninntrenging på befaringstidspunktet, men konstruksjonen vurderes å være utsatt for fuktpåvirkning som er vanlig for rom under terreng.

Rom under terreng har generelt økt risiko for fuktvandring og kondensproblematikk som følge av konstruksjon mot terreng og alder. Lagring direkte mot gulv og vegger anbefales unngått for å sikre lufting og redusere risiko for fuktskader på lagrede gjenstander.

Det anbefales videre jevnlig kontroll av rommet, samt å opprettholde god ventilasjon og overvåke eventuelle nye tegn til fukt eller misfarging.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er registrert tegn til tidligere fuktgjennomtrengning og fuktpåvirkning i rom under terreng, med synlige misfarginger og utfellinger på betonggulv. Selv om eier opplyser at forholdet er utbedret, vil konstruksjoner mot terreng generelt ha økt risiko for fuktvandring og periodisk fuktpåvirkning over tid. Forholdet vurderes som et vedlikeholds- og risikoforhold typisk for denne type konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales jevnlig kontroll av rommet med hensyn til ny fuktpåvirkning, misfarging eller lukt. God ventilasjon bør opprettholdes, og lagring direkte mot gulv og yttervegger bør unngås. Ved eventuelle nye tegn til fukt anbefales nærmere undersøkelser og vurdering av ytterligere fuktsikrende tiltak.

Tilstandsrapport







TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er utført i trekonstruksjon med lakkerte tretrinn, rekkverk og håndløper. Trappen fremstår som åpen trapp mellom etasjene med normal standard ut fra byggeår og utførelse. Det er etablert rekkverk og håndløper som bidrar til tilfredsstillende personsikkerhet ved normal bruk.
Ved visuell kontroll fremstod trapp og rekkverk stabile, uten registrerte skader eller vesentlig slitasje utover normal brukspåvirkning. Det er ikke registrert unormale bevegelser eller skjevheter ved befaringstidspunktet.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består hovedsakelig av malte fyllingsdører i treutførelse. Dørene fremstår med normal standard og utførelse tilpasset boligens alder og oppgraderingsnivå. Det er etablert profilerte karmer og listverk som gir et helhetlig uttrykk i boligen.
Ved stikkprøvekontroll ble dører åpnet og lukket uten vesentlige funksjonsavvik. Det er registrert normal bruksslitasje i form av mindre merker og overflatepåvirkning enkelte steder, men ingen vesentlige skader eller skjevheter ble observert ved befaringstidspunktet.



Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 2. etasje fremstår oppført eller rehabilitert i henhold til tekniske forskrifter fra perioden ca. 1997–2010, basert på visuell vurdering og utførelse. Våtrommet er utført med flislagte vegger og gulv, samt malt panel i himling. Rommet er innredet med servant med innredning, toalett, dusjkabinett og badekar.

Bruk av dusjkabinett bidrar til redusert fuktbelastning på gulv- og veggkonstruksjoner. Overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje og uten synlige tegn til lekkasjer eller omfattende skader ved befaringstidspunktet. Det er registrert mekanisk avtrekk via veggventilasjon.

Våtrom har begrenset levetid, og alder på membran og tettesjikt må tas med i vurderingen. Dokumentasjon på utførelse og oppbygning av våtrommet er ikke fremlagt ved befaring.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier







ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger på våtrommet er utført med flislagte overflater med keramiske fliser. Himling er utført med malt panel. Overflatene fremstår generelt som hele og funksjonelle ut fra alder og bruk, med normal overflateslitasje ved visuell kontroll.
Det er registrert enkelte glipper og mindre oppsprekkinger i malingsbehandling/fuger i himling, spesielt i overgangssoner og over dusjkabinett hvor fuktbelastningen er størst. Forholdet vurderes som normalt ved alder og bruk, men himlingen har behov for vedlikehold og overflatebehandling på sikt.

Det ble ikke registrert bomlyd, løse fliser eller synlige tegn til aktive lekkasjer på undersøkte flater ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet på våtrommet er utført med flislagte overflater og elektriske varmekabler. Ved kontroll med laser ble det registrert fallforhold på ca. 12 mm mot badekar og ca. 10 mm mot dusjsone. Høydeforskjell fra topp terskel til sluk er målt til ca. 57 mm.

Fallforholdene vurderes som funksjonelle for rommets bruk og bidrar til avrenning mot sluk. Gulvoverflatene fremstår generelt hele, uten registrerte løse fliser eller synlige skader ved befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert tegn til svikt eller unormale bevegelser i gulvkonstruksjonen ved visuell kontroll.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukløsning er plassert under badekar og fremstår som eldre utførelse med smøremembran/tettesjikt av ukjent oppbygning. Ved visuell kontroll var sluket tilgjengelig for inspeksjon, men det kunne ikke verifiseres tilfredsstillende membranavslutning eller synlig mansjett ved klemring. Det er usikkerhet knyttet til utførelsen av tettesjiktet, og det kan ikke utelukkes at det er benyttet underliggende membranduk under overliggende konstruksjon.

Sluket fremstår med behov for rengjøring og vedlikehold. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer ved befaringstidspunktet. På grunn av alder, begrenset dokumentasjon og manglende mulighet for å kontrollere full oppbygning av membran og sluktilkobling, vurderes konstruksjonen å ha forhøyet risiko for skjulte fuktforhold over tid.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt. Membranløsning og eventuell mansjett ved sluk kunne ikke verifiseres ved visuell kontroll. Sluket fremstår som eldre løsning med begrenset inspeksjonsmulighet.

Konsekvens/tiltak

• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av sluk. Ved fremtidig rehabilitering anbefales oppgradering av sluk og tettesjikt til dagens anbefalte løsninger med dokumentert membranoppbygning og synlig klemring/mansjett.





ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning består av innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med innebygget sisterne, dusjkabinett og frittstående badekar. Baderomsinnredningen fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk, og det ble ikke registrert synlige lekkasjer fra synlige vannkoblinger eller sanitærinstallasjoner ved befaringstidspunktet.

Dusjløsningen er utført med dusjkabinett, noe som bidrar til redusert fuktbelastning på gulv og veggflater. Vegghengt toalett er etablert med innebygget sisterne og inspeksjonsmulighet via betjeningsplate. Det ble imidlertid ikke registrert synlig lekkasjedrenering eller lekkasjeindikering fra sisternekonstruksjonen ved befaring.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke registrert synlig lekkasjedrenering/lekkasjeindikering fra innebygget sisterne. Løsningen avviker fra anbefalte prinsipper i nyere våtromsnormer og innebærer begrenset mulighet for tidlig varsling ved eventuell lekkasje fra sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det anbefales jevnlig kontroll av toalettinstallasjon og omkringliggende konstruksjoner for å avdekke eventuelle tegn til lekkasje. Ved fremtidig oppgradering anbefales etablering av synlig lekkasjeindikering/drenering fra innebygget sisterne i henhold til dagens anbefalte løsninger.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon på badet er ivaretatt med mekanisk avtrekk via elektrisk avtrekksvifte montert høyt på vegg, samt åpningsbart vindu som gir mulighet for naturlig lufting. Løsningen vurderes å være i tråd med vanlig utførelse fra byggeperioden.

Det ble registrert normal funksjon på ventil ved befaringstidspunktet, men kapasitet og luftmengder er ikke kontrollmålt. Himling fremstår med enkelte mindre svellinger/oppsprekkinger i maling og panel nær dusjsone, noe som kan indikere periodevis høy fuktbelastning eller begrenset ventilasjonseffekt over tid.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier







ETASJE > BAD

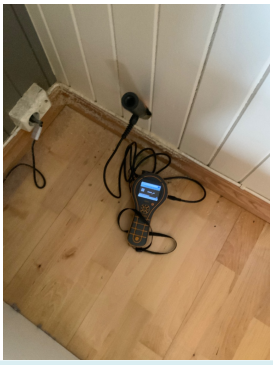
Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilliggende konstruksjoner mot våtrom er kontrollert fra tilstøtende soverom ved vegg mot dusjkabinett. Det ble utført fuktmåling i gulv -/veggovergang ved befaringstidspunktet uten registrering av unormale utslag. Overflater fremstod tørre og uten synlige tegn til fuktskader, misfarging eller deformasjoner i de kontrollerte områdene.
Bruk av dusjkabinett bidrar til redusert fuktbelastning på våtrommets omkringliggende konstruksjoner sammenlignet med åpen dusjløsning.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet fremstår som et funksjonelt rom utført i henhold til byggeskikk og forskriftsnivå fra byggeperioden, antatt rundt 2005. Rommet er utført med flislagt gulv, panelte vegger og panel i himling. Gulvet er utstyrt med sluk og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er videre montert skyllekum med synlige vann- og avløpstilkoblinger.

Overflater og innredning fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert synlige tegn til aktive lekkasjer eller fuktskader ved befaringstidspunktet. Rommet vurderes å ha en enkel og funksjonell utførelse tilpasset byggeperioden.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger i vaskerommet er utført med panel/tømmer, og himling er utført med panel. Overflatene fremstår som hele og funksjonelle ved visuell kontroll, med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk. Utførelsen vurderes å være typisk for byggeperioden rundt 2004.

Det ble ikke registrert synlige tegn til aktive fuktskader, misfarging eller deformasjoner på de kontrollerte flatene ved befaringstidspunktet. Panelte overflater i rom med fuktbelastning vil imidlertid generelt være mer utsatt for slitasje og fuktpåvirkning over tid sammenlignet med moderne våtromsløsninger.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet i vaskerommet er utført med keramiske fliser og elektriske varmekabler. Gulvoverflaten fremstår som funksjonell ved visuell kontroll, med fall mot sluk. Det er målt ca. 10 mm fall mot sluk. Oppkant ved vegg er utført med sokkelflis med høyde på ca. 70 mm, mens høydeforskjell fra topp terskel til gulv/slukområde er målt til ca. 40 mm.

Utførelsen vurderes å bidra til å begrense vannspredning ved eventuelle lekkasjer eller oversvømmelser, og løsningen fremstår som vanlig for byggeperioden.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i vaskerommet er utført som eldre gulvsluk fra bygge -/rehabiliteringsår ca. 2004 i forbindelse med flislagt gulv. Ved visuell kontroll var sluket tilgjengelig for inspeksjon, men det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning av membran eller tettesjikt. Membranløsning kunne ikke verifiseres, og utførelsen av eventuell mansjett eller klemringstilkobling er ukjent.

Sluket fremstår med normal aldring og noe overfladisk slitasje/smuss i slukområdet. Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran eller tettesjikt fra utførelsesår ca. 2004, og løsning rundt sluk kunne ikke verifiseres ved visuell kontroll. Konstruksjonen har derfor usikker restlevetid og økt risiko for skjulte fuktforhold over tid.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det anbefales jevnlig rengjøring og kontroll av sluk og tilstøtende overflater. Ved fremtidig rehabilitering anbefales oppgradering av sluk og tettesjikt til dokumenterte løsninger i henhold til dagens våtromsnorm.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning i vaskerommet består av skyllekum/servant i rustfritt stål med synlige vann- og avløpstilkoblinger, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Installasjonene fremstår som funksjonelle ved visuell kontroll, med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

Det er etablert gulvsluk i rommet, noe som bidrar til økt sikkerhet ved eventuelle lekkasjer fra vaskemaskin eller vanninstallasjoner. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller skader ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet er utstyrt med mekanisk avtrekk via veggmontert ventilasjon. Det er i tillegg naturlig tilluft via luftspalter og åpning mot tilstøtende rom. Ventilasjonsløsningen fremstår funksjonell ved visuell kontroll på befaringstidspunktet.

Rommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilering ut fra alder og utførelse, noe som er viktig for å redusere fuktbelastning ved bruk av vaskemaskin og tørketrommel.
Ventilasjonsventil var blokkert av tekstiler ved befaringstidspunktet, noe som gir redusert ventilering av rommet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Ventilasjonsventil var blokkert av tekstiler ved befaringstidspunktet, noe som gir redusert ventilering av rommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ta ut blokkering av ventil for bedre ventilasjon



ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilliggende konstruksjoner mot våtrommet består av vegg mot tilstøtende bad/vaskerom. Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke var fysisk mulig uten inngrep i konstruksjonen. Det er utført fuktmålinger med protimeter på tilgjengelige overflater ved rørgjennomføringer og gulvnære områder.

Ved målingene ble det ikke registrert unormale eller forhøyede fuktverdier på tilgjengelige overflater ved befaringstidspunktet. Det ble heller ikke observert synlige tegn til aktive lekkasjer eller fuktskader. Målingene er utført som en overflatekontroll og gir begrenset informasjon om skjulte konstruksjoner.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier





KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad i kjeller fremstår som et våtrom oppført/rehabilitert i henhold til byggeskikk og tekniske forskrifter gjeldende i perioden 1997–2010. Våtrommet er innredet med flislagte vegger og gulv, panel i himling, vegghengt toalett, servant med innredning samt dusjkabinett. Dusjkabinettet bidrar til å redusere den direkte vannbelastningen på rommets gulv- og veggflater.

Overflatene fremstår generelt med normal slitasje ut fra alder. Det er etablert mekanisk avtrekk i rommet. Badet fremstår funksjonelt ved visuell kontroll på befaringstidspunktet, men med løsninger og utførelser som må vurderes ut fra byggeperiodens standard og forventet levetid.





KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene på våtrommet er utført med flislagte overflater. Himling er utført med panelte overflater av tre. Overflatene fremstår generelt hele og funksjonelle ved visuell kontroll, med normal bruksslitasje og aldring ut fra byggeår og utførelse.

Det ble ikke registrert synlige tegn til omfattende fuktskader eller løse fliser på befaringstidspunktet. Panelhimling i våtrom er en løsning som krever jevnlig vedlikehold og god ventilering for å redusere risiko for fuktpåvirkning over tid.





KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet på våtrommet er utført med keramiske fliser og elektriske varmekabler. Det er registrert fall mot sluk på ca. 14 mm målt fra terskelområdet. Høydeforskjell fra topp terskel til sluk er målt til ca. 35 mm.

Gulvet fremstår funksjonelt med fall mot sluk og tilfredsstillende avrenning ved normal bruk. Målt terskelhøyde bidrar til å begrense risiko for vannspredning til tilstøtende rom. Overflatene fremstår med normal slitasje ut fra alder og bruk.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukløsningen er utført med eldre type gulvsluk i plast med synlig klemring. Det er registrert ukjent løsning for membran og tettesjikt, og membranutførelsen lar seg ikke verifisere fullt ut ved visuell kontroll. Det kunne ikke bekreftes synlig mansjettløsning ved sluk, og utførelsen må vurderes ut fra byggeperiodens standard og tilgjengelig inspeksjonsmulighet.

Gulvet har fall mot sluk, og terskelhøyde er målt til ca. 35 mm over sluknivå. Dusjkabinett begrenser den daglige vannbelastningen på gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Tilstandsrapport

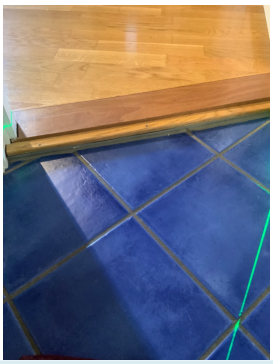
Membranløsning og utførelse rundt sluk er ikke dokumentert eller fullt synlig for kontroll. Det foreligger derfor usikkerhet knyttet til utførelsen av tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av slukområdet. Ved fremtidig rehabilitering anbefales oppgradering til dokumenterte løsninger med moderne membran- og slukutførelse.





KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servant med nedfelt vask i baderomsinnredning, veggmontert toalett samt dusjkabinett. Sanitærutstyret fremstår med normal funksjon og standard ut fra alder og utførelse. Dusjkabinettet bidrar til å redusere direkte vannbelastning på rommets øvrige gulv- og veggflater.

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved tilgjengelige installasjoner på befaringstidspunktet. Vegghengt toalett har innebygget sisterne, men det er ikke registrert synlig lekkasjedrenering/lekkasjeindikasjon fra sisternekonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke registrert synlig lekkasjedrenering fra innebygget sisterne. Skjulte sisterner uten synlig lekkasjeindikasjon medfører økt risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales jevnlig kontroll av toalettkonstruksjonen og tilstøtende overflater for å avdekke eventuelle tegn til lekkasje eller fuktpåvirkning. Ved fremtidig oppgradering anbefales løsning med synlig lekkasjeindikasjon/drenering fra sisterne.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon på våtrommet er utført med elektrisk styrt avtrekksvifte. Rommet vurderes å ha mekanisk ventilering tilpasset våtrommets bruk og byggeperiodens standard. Ventilasjonsløsningen bidrar til å redusere fuktbelastning og bedre luftutskiftning i rommet.

Det ble ikke registrert unormale forhold ved ventilasjonen på befaringstidspunktet.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilliggende konstruksjoner mot våtrommet er kontrollert ved hulltaking fra tilstøtende teknisk rom inn mot dusjsonen. Det ble ved inspeksjonen ikke påvist unormale forhold eller tegn til fuktskader i den kontrollerte konstruksjonen. Fuktkontroll og visuell inspeksjon fremstod med verdier og forhold innenfor det som vurderes som normalt på befaringstidspunktet.

Hulltakingen gir en begrenset kontroll av konstruksjonen, men området som ble undersøkt fremstod tørt og uten synlige skader.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet fremstår med innredning i treutførelse med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er installert integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøleskap. Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk. Det ble ved befaring registrert forhøyede utslag ved fuktmåling i bunnplate under kjøkkenkum, med målte verdier opp mot 112 på overflatemåler. Det ble samtidig observert misfarging og spor etter tidligere eller pågående fuktpåvirkning i skapbunn under vask.

Rørføringer og avløpsinstallasjoner under kjøkkenbenk er synlige og tilgjengelige for inspeksjon. Det ble ikke registrert aktiv lekkasje på befaringstidspunktet, men forholdet indikerer at skapbunn har vært utsatt for fuktbelastning over tid.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ført ut av boligen. Ventilasjonsløsningen fremstår funksjonell ved visuell kontroll på befaringstidspunktet. Avtrekket bidrar til å redusere fukt- og matosbelastning i kjøkkenet. Det ble ikke registrert synlige skader eller vesentlige avvik ved ventilatoren eller tilhørende avtrekksløsning.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Teknisk rom/bod fremstår med støpt betonggulv og synlige tekniske installasjoner, herunder varmtvannsbereder og sluk i gulv. Vegger og himling er utført med plate-/panelkledde overflater. Gulvet fremstår med synlige misfarginger, eldre fuktmerker og enkelte riss/sprekker i betongoverflaten. Det er registrert sluk i gulv ved varmtvannsbereder, noe som gir en viss lekkasjesikring ved eventuelle lekkasjer fra installasjoner.

Rommet fremstår som et sekundært teknisk rom/lagerrom med enkel standard og normal bruksslitasje ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer ved befaringstidspunktet.

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Teknisk rom fremstår som et enkelt rom for tekniske installasjoner og lagring. Rommet har støpt betonggulv med sluk og synlige vanninstallasjoner tilknyttet varmtvannsbereder. Vegger og himling er utført med plate-/panelkledde overflater.

Det er registrert eldre misfarginger og spor etter tidligere fuktpåvirkning på gulv rundt sluk og varmtvannsbereder. Betonggulvet har også enkelte riss og normal overflateslitasje ut fra alder og bruk. Sluk er tilgjengelig for inspeksjon og bidrar til lekkasjesikring ved eventuelle vannlekkasjer fra tekniske installasjoner.

Rommet fremstår med enkel teknisk standard og normal funksjon ved befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer eller unormale forhold ved visuell kontroll.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger

Vannledningene i boligen består av en kombinasjon av nyere plastledninger/rør-i-rør-system og eldre synlige kobberrør. Fordelerskap for vanninstallasjoner er plassert i våtrom og fremstår med synlige rørføringer og koblinger tilgjengelig for inspeksjon. Det ble ved befaring ikke registrert aktive lekkasjer eller unormale forhold ved synlige vanninstallasjoner.

Varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom med sluk i gulv, noe som gir grunnleggende lekkasjesikring ved eventuell vannlekkasje. Rørføringer og stoppekraner fremstår tilgjengelige for service og vedlikehold.

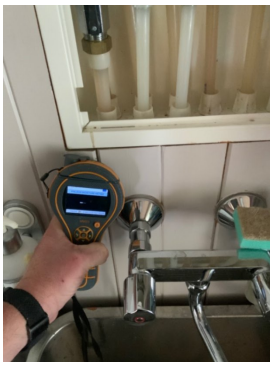
Det ble utført overflatemålinger ved utsatte områder rundt rørinstallasjoner og våtrom, uten å registrere vesentlige avvik eller unormalt høye måleverdier på befaringstidspunktet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsinstallasjonene i boligen består hovedsakelig av plastavløpsrør av ulike aldre. Synlige rørføringer er tilgjengelige for inspeksjon under kjøkkenbenk, i teknisk rom og i tilknytning til våtrom. Det er etablert stake-/inspeksjonsmulighet på deler av avløpssystemet i teknisk rom.

Ved visuell kontroll fremstod synlige avløpsrør og koblinger uten tegn til aktive lekkasjer på befaringstidspunktet. Det er registrert enkelte eldre misfarginger og fuktspor i teknisk rom og under kjøkkeninnredning, noe som kan indikere tidligere lekkasje eller kondenspåvirkning.

Avløpsrørene fremstår funksjonelle ut fra alder og bruk, men deler av anlegget er fra ulike tidsperioder og har normal aldersslitasje.





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er ventilert med naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og vinduer, supplert med mekanisk avtrekk fra enkelte våtrom og kjøkkenventilator med avtrekk ført ut av boligen. Det er videre installert to luft-til-luft varmepumper som bidrar til oppvarming og luftsirkulasjon i boligen.
Det er registrert ventiler i flere rom og generelt gjennom hele boligen, noe som bidrar til luftutskiftning og ventilering ved normal bruk. Ventilasjonsløsningen fremstår i hovedsak tilpasset byggeår og utførelse. Enkelte ventiler var ved befaring delvis tildekket/blokkert, noe som kan redusere luftgjennomstrømningen lokalt.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom/bod og er av eldre type fra ca. 2002. Berederen står i rom med støpt gulv og sluk, noe som gir grunnleggende lekkasjesikring ved eventuell lekkasje eller overløp. Synlige tilkoblinger og sikkerhetsventil fremstod tilgjengelige for inspeksjon ved befaringstidspunktet.

Det ble ikke registrert aktive lekkasjer fra berederen ved visuell kontroll, men alderen tilsier at komponenten har passert forventet normal levetid for denne typen installasjoner.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereder er fra 2002 og vurderes å være eldre enn forventet normal levetid.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det anbefales jevnlig kontroll av varmtvannsbereder og tilhørende sikkerhetsventil/rørforbindelser. På grunn av alder bør utskifting påregnes på sikt for å redusere risiko for lekkasjer og driftsstans.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er installert to luft-til-luft varmepumper fra 2013 i boligen. Innedelene er veggmonterte og utedelene er plassert på yttervegg. Anleggene bidrar til oppvarming og luftsirkulasjon i boligen. Det er ikke foretatt funksjonstesting utover normal visuell kontroll ved befaringstidspunktet.

Det er videre installert sentralstøvsuger med aggregat plassert i utebod/teknisk bod. Anlegget fremstod montert og tilkoblet ved befaring, men funksjon er ikke kontrollert.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier





Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget fremstår hovedsakelig oppgradert med automatsikringer og jordfeilautomater i sikringsskap. Det er montert nyere strømmåler, opplyst/skiltet som målerbytte fra 2014. Sikringsskapet fremstår ryddig og oversiktlig ved visuell kontroll.

Det er registrert eldre inntakssikringer/pluggskap på loft. Eier opplyser at disse ikke er i bruk. Det er videre registrert overspenningsvern og kurssikringer med automater. Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert, og det er ikke foretatt kontrollmålinger eller el-faglig gjennomgang av anlegget.

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.
   2014

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

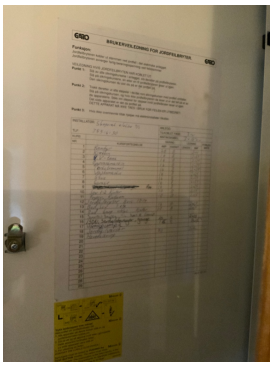
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i detalj, da takstmannen ikke er fagkyndig på elektriske installasjoner. Det er registrert at det er strøm i boligen, og det er synlige installasjoner som stikkontakter og belysning. Det er ikke foretatt kontroll av skjult anlegg eller vurdering av samsvar med gjeldende forskrifter. For en fullstendig tilstandsvurdering anbefales gjennomgang av autorisert elektroinstallatør.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på byggegrunn bestående av antatt stedlige masser, sprengstein og fjell/grunnfjell. Eiendommen ligger i skrånende terreng med opparbeidede uteområder bestående av plen, gruslagt adkomst, belegningsstein, naturstein og støttemurer av stablede steinblokker.

Terrenget rundt boligen fremstår generelt som funksjonelt med naturlig avrenning bort fra bygningen på flere sider. Det er etablert støttemurer og terrengoppbygging for å ta opp høydeforskjeller på tomten. Utearealene fremstår generelt normalt vedlikeholdt ved befaringstidspunktet.

Det ble ikke registrert synlige tegn til større setningsskader eller unormale bevegelser relatert til byggegrunn ved visuell kontroll. Vegetasjon og terreng ligger stedvis nær konstruksjoner, noe som over tid kan bidra til økt fuktbelastning dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig.





TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering rundt boligen er opplyst utført/oppgradert i forbindelse med arbeider fra ca. 2005. Grunnmur er utvendig delvis synlig over terreng, og det er etablert steinlag/drenerende masser langs deler av grunnmuren. Nedløp er ført ned til terreng med utkast fra bygningen.

Terrenget rundt boligen fremstår hovedsakelig med fall bort fra konstruksjonene, og det ble ved befaring ikke registrert tydelige tegn til omfattende fuktproblematikk eller unormale fuktskader relatert til grunnmurens utside. Fuktsikring og drenering må vurderes ut fra alder og forventet levetid.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker med utvendig pussede overflater. Fundamentering er utført med stripefundamenter av betong under grunnmur. Konstruksjonen fremstår typisk for byggeperioden og er etablert i skrånende terreng.

Ved befaring ble det registrert eldre spor etter tidligere fukt -/lekkasjepåvirkning på innvendige overflater i bod-/kjellerareal, herunder misfarging og avskalling på gulv og nedre del av grunnmursflater. Eier opplyser at forholdet tidligere er utbedret. Det ble ikke registrert aktive vanninnsig eller tydelige tegn til pågående lekkasje ved befaringstidspunktet.

Grunnmur og fundamenter fremstår ellers med normal bruksslitasje og alderstegn ut fra byggeår og konstruksjonstype.









TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er etablert forstøtningsmurer på eiendommen utført med stablede natursteinselementer samt betong-/støttemurselementer. Murene benyttes for terrengoppbygging og nivåforskjeller rundt boligen og uteområdene.
Forstøtningsmurene fremstår generelt stabile ved visuell kontroll, uten tydelige tegn til større deformasjoner eller vesentlige setningsskader på befaringstidspunktet. Det er registrert normal aldring, værslitasje og noe begroing/mose på enkelte partier.

Murer og terrengløsninger er tilpasset eiendommens skrånende tomt og fremstår med normal funksjon ut fra alder og utførelse.





TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tomten er opparbeidet med plenarealer, beplantning, naturstein, støttemurer og gruslagte gang- og kjøreareal er. Eiendommen ligger i skrånende terreng med nivåforskjeller rundt boligen, og terrenget fremstår generelt tilrettelagt for naturlig avrenning bort fra bygningen.

Rundt deler av boligen er det etablert steinlagte og grusede soner mot grunnmur som bidrar til redusert fuktbelastning. Det er også etablert støttemurer og terrengoppbygging for å stabilisere uteområdene. Vegetasjon og plenarealer fremstår normalt vedlikeholdt.

Ved befaring ble det ikke registrert forhold som tydet på større terrengsetninger eller vesentlige problemer med overvannshåndtering. Enkelte områder har naturlig fall inn mot skrånende terreng og vegetasjon.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning via kommunalt ledningsnett. Avløpsforhold er tilknyttet privat septikkanlegg/septikktank. Eier opplyser at septikktank tømmes årlig.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på alder eller utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger. Ledningsanlegget er ikke funksjonstestet eller gravd frem i forbindelse med befaringen, og vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og opplysninger fra eier.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, tilbakeslag eller funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning via kommunalt ledningsnett. Avløpsforhold er tilknyttet privat septikkanlegg med septiktank i betong. Eier opplyser at septikktanken tømmes én gang pr. år.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på alder eller utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger. Ledningsanlegget er ikke funksjonstestet eller gravd frem i forbindelse med befaringen, og vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og opplysninger fra eier.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, tilbakeslag eller funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier



TG 1 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Tomten fremstår som en romslig og opparbeidet naturtomt med plenarealer, busker, trær og naturlig vegetasjon. Eiendommen grenser mot omkringliggende skog- og naturområder og har gode sol- og uteoppholdsforhold. Det er etablert gangstier, terrengmurer og opparbeidede uteplasser rundt boligen.

Eiendommen har nivåforskjeller og skrånende terreng, med terrengtilpasninger utført ved hjelp av støttemurer og opparbeidede flater. Det er gruslagt adkomst og gårdsplass samt opparbeidede grøntområder med beplantning.

Det ble ved befaring ikke registrert forhold som tydet på vesentlige terrengmessige problemer eller større skader på uteområdene utover normal aldring og vedlikeholdsbehov.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen fremstår generelt med normal standard for helse, miljø og sikkerhet ut fra byggeår, utførelse og senere oppgraderinger. Det er registrert automatsikringer med jordfeilbeskyttelse, røykvarsling samt oppvarming via luft-til-luft varmepumper og elektriske varmekilder.

Det er etablert naturlig ventilasjon via ventiler i boligen, supplert med elektrisk styrt vifte på våtrom og kjøkkenventilator med avtrekk til det fri. Det ble registrert at ventil i vaskerom/bod var tildekket med tekstiler/filler ved befaringstidspunktet, noe som reduserer luftutskiftningen og kan medføre økt risiko for fukt og dårlig inneklima dersom forholdet opprettholdes.

Våtrommene fremstår med fungerende slukløsninger og fallforhold tilpasset byggeperiodens forskriftsnivå. Det er registrert manglende lekkasjedrenering fra innebygget sisterne på vegghengt toalett, noe som avviker fra dagens anbefalte løsninger.

I teknisk rom/bod er det registrert eldre spor etter tidligere fukt -/lekkasjepåvirkning på gulv og grunnmursflater. Eier opplyser at forholdet er utbedret. Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer ved befaringstidspunktet.

Eldre inntakssikringer på loft er registrert ute av bruk. Sikringsskap fremstår ellers modernisert med målerbytte utført i 2014.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

Innvendig trapp mangler håndløper langs vegg på deler av trappeløpet. Forholdet gir redusert personsikkerhet ved bruk, spesielt for barn, eldre og ved glatte forhold.
Ventil i vaskerom/bod var tildekket, noe som reduserer ventilasjonen.
Manglende lekkasjedrenering fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det anbefales å etablere håndløper i trappeløpet for å bedre sikkerheten og tilpasse løsningen nærmere dagens anbefalte krav til personsikkerhet.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
1974

Kommentar

Standard
Frittstående bod oppført med yttervegger kledd med stående tømmermannspanel og saltak tekket med plater. Bygningen er oppført med støpt dekke på mark og fremstår med en enkel og funksjonell konstruksjon tilpasset lagring og oppbevaring. Innvendig er boden delt inn i to rom, hvor delevegg hovedsakelig er utført i betongblokker. Innvendige vegger mot terreng er utført med murte Leca -/betongblokksvegger på tre sider. Konstruksjonen fremstår som robust og med god bestandighet mot fukt og mekanisk belastning. Det er etablert hems/lagringsareal i deler av bygget.
Ved visuell befaring fremstår bygningen generelt i normal bruksmessig stand ut fra alder og utførelse. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter eller synlige tegn til alvorlige konstruksjonsskader på befaringstidspunktet.

Vedlikehold
Det må likevel påregnes normalt vedlikehold av utvendig kledning, overflatebehandling og takkonstruksjon over tid.

Beskrivelse
5,7x3,7 + 5,7x3,47

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
2011

Standard
Frittstående garasje oppført med støpt dekke på mark og veggkonstruksjoner bestående av stående tømmermannskledning på to yttervegger, samt murte Lecavegger på to sider mot terreng. Bygningen fremstår som solid og funksjonelt oppført med robuste materialer tilpasset bruk som garasje og lagringsareal.
Takkonstruksjonen er utført med bærende bjelkelag som hviler på tre stål -/jerndragere. Taket er tekket med shingel. Innvendig fremstår garasjen med åpen løsning og god takhøyde, med plass til parkering og oppbevaring.
Garasjen er utstyrt med elektrisk port. Ved visuell kontroll fremstod port og tilgjengelige konstruksjoner som funksjonelle på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller deformasjoner på synlige konstruksjoner.
Bygningen fremstår generelt i normal bruksmessig stand ut fra alder, utførelse og bruk.

Vedlikehold
Det må påregnes normalt vedlikehold av utvendig kledning, taktekking og overflatebehandling over tid.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

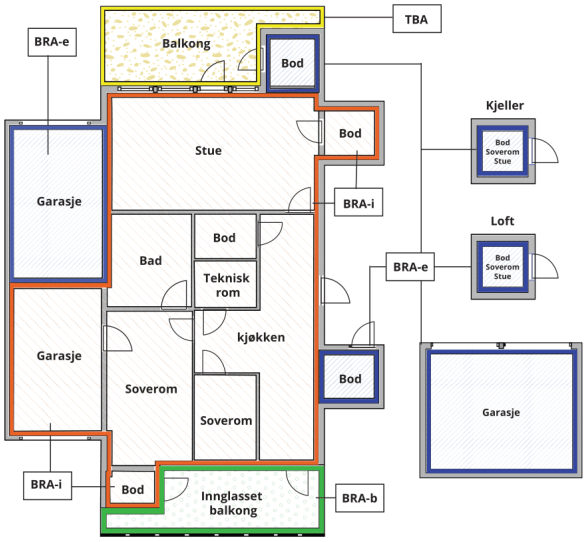
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	101			101	43
Kjeller	85	1		86	14
SUM	**186**	**1**			**57**
SUM BRA	**187**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, stue, soverom, bad, vaskerom		
Kjeller	Kjellerstue, bod 2, garderobe, toalettrom, soverom, soverom 2, hall, entré, bad	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		35		35	
SUM		**35**			
SUM BRA	**35**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		45		45	
SUM		**45**			
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
20.5.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4001 PORSGRUNN	384	16		0	1464.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Høgsetvegen 3

Hjemmelshaver
Sørensen Astrid Cathrine, Sørensen Morgan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde i Porsgrunn kommune, med naturskjønne omgivelser og nærhet til skog og friarealer. Området består hovedsakelig av eneboligbebyggelse og spredt boligstruktur med gode sol- og utsiktsforhold.
Det er kort avstand til daglige servicetilbud, skole, barnehage og offentlig kommunikasjon. Området gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon med turterreng og naturområder i nærområdet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig og privat vei med opparbeidet innkjøring og gårdsplass.

Eiendommen fremstår attraktivt beliggende for både barnefamilier og de som ønsker en bolig med landlige omgivelser samtidig som man har relativ nærhet til sentrum og servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei med videre adkomst over opparbeidet privat innkjøring/gårdsplass. Adkomstforholdene fremstår som oversiktlige og funksjonelle ved befaringstidspunktet. Gårdsplass og kjørearealer er hovedsakelig opparbeidet med grus og belegningsstein.
Eiendommen ligger i skrånende terreng, og adkomstveien har noe stigning og nivåforskjeller som må påregnes ved normal bruk, spesielt vinterstid.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet privat avløpsanlegg med septikktank i betong. Eier opplyser at septikktanken tømmes én gang årlig i henhold til normale driftsrutiner. Det er ikke fremlagt nærmere dokumentasjon på alder eller kapasitet på anlegget ved befaringstidspunktet.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål i henhold til gjeldende kommuneplan/reguleringsplan for Porsgrunn kommune. Det kan foreligge bestemmelser knyttet til utnyttelsesgrad, byggehøyder, terrenginngrep og videre utvikling av eiendommen.

Det anbefales at interessenter gjør seg kjent med gjeldende reguleringsbestemmelser og eventuelle kommunale planer som kan påvirke eiendommen eller nærområdet. Opplysninger om regulering er ikke kontrollert nærmere som del av denne rapporten.

Om tomten

Tomten er opparbeidet og består av en kombinasjon av plenarealer, naturtomt, gruslagte områder, belegningsstein og støttemurer. Eiendommen ligger i skrånende terreng med naturlige høydeforskjeller og terrengtilpasninger rundt boligen.
Uteområdene fremstår med etablerte grøntarealer, beplantning og trær som gir eiendommen et skjermet og naturnært preg. Det er opparbeidet gårdsplass, gangarealer og flere uteplasser med gode sol- og oppholdsforhold. Eiendommen har også frittstående garasje og bodbygning.

Tomten fremstår generelt normalt vedlikeholdt ved befaringstidspunktet, med naturlig behov for løpende vedlikehold av vegetasjon, terreng og uteanlegg over tid.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	
2	05.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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. 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 fem 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 dampsperren 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 innsiden 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 fuktinnhold 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, 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 Personvernerklæring - iVerdi

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-norsk-takst/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/DU2202

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

Egenerklæring

Høgsetvegen 3, 3914 PORSGRUNN

06 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Høgsetvegen 3	Høgsetvegen 3	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2013

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

I 2023 Begynte vi i ny jobb som daglig leder i Solum skolegård. Det er nødvendig å bo på jobben da det er dyr som skal fores og passes på. Valgte å leie ut boligen i starten.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Sørensen, Morgan

Selger

Sørensen, Astrid Cathrine

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2005

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Drensrør og knotteplast

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Har ikke navn

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 61721279

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Astrid Cathrine Sørensen	**2026-06-06**	**Morgan Sørensen**	**2026-06-06**

Identification

Astrid Cathrine Sørensen

Identification

Morgan Sørensen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Astrid Cathrine Sørensen	06/06-2026 18:25:57	BankID OIDC High
Morgan Sørensen	06/06-2026 18:22:55	BankID OIDC High

enova

Energiattest



Adresse **Høgsetvegen 3, 3914 PORSGRUNN**	
Dato for energimerking **17.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296711**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164056198**
Gårdsnummer **384**	Bruksnummer **16**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1974**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **194,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **182,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **195,58 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **205,54 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **39 961 kWh**



Høgsetvegen 3, 3914 PORSGRUNN

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Høgsetvegen 3, 3914 PORSGRUNN

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 16: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

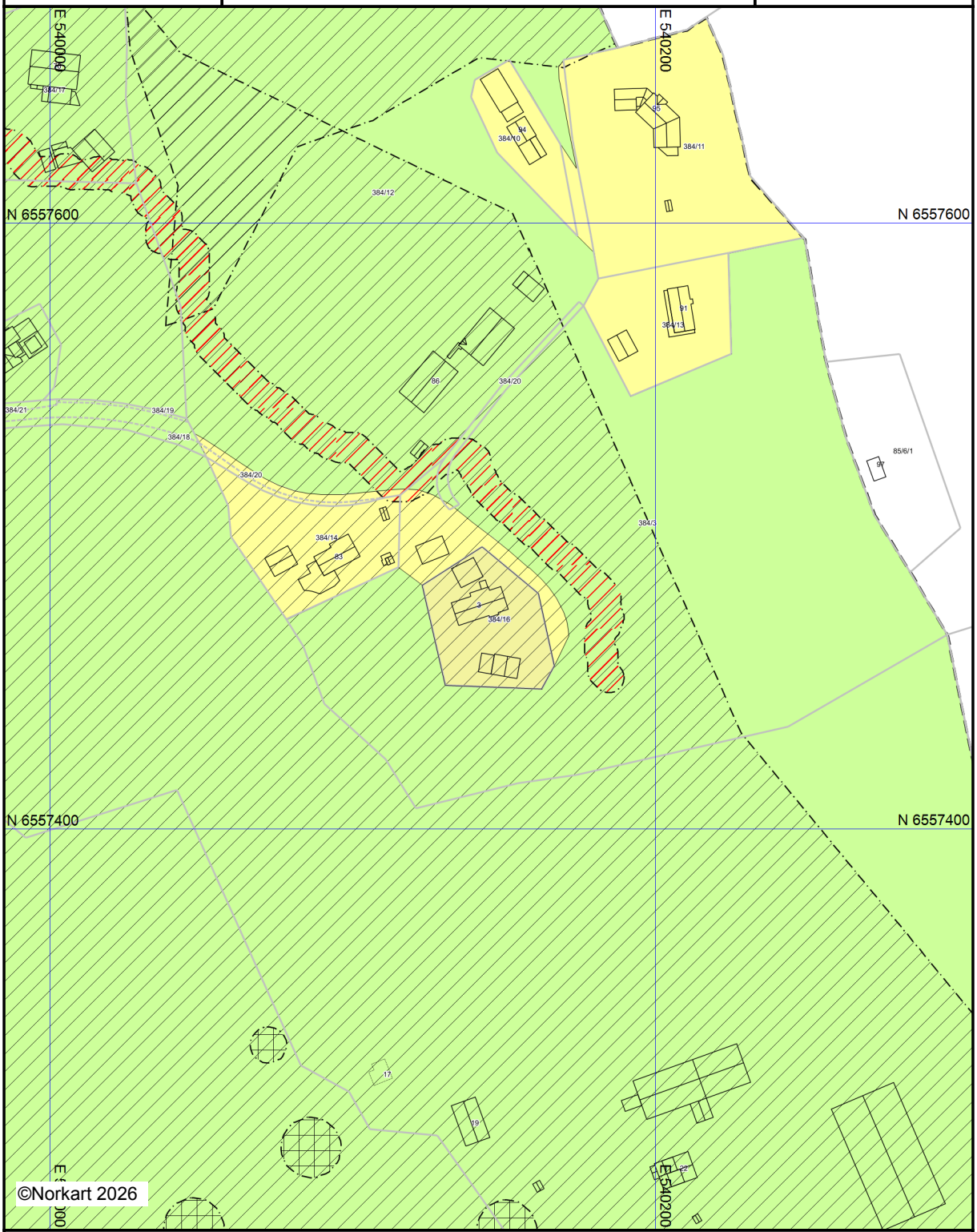
Porsgrunn kommune

Kommuneplan

Eiendom: 384/16
Adresse: Høgsetvegen 3
Utskriftsdato: 13.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

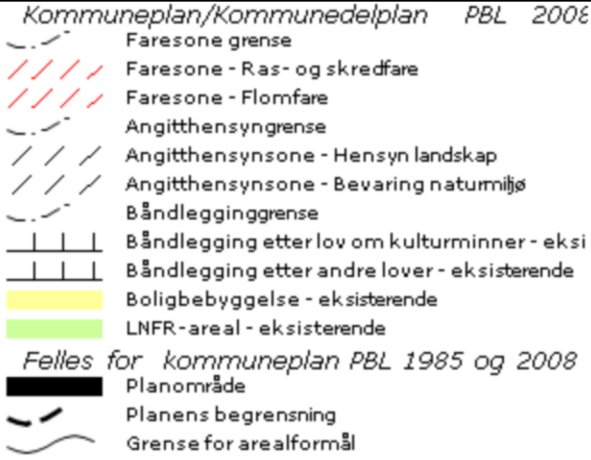
UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Nabolagsprofil

Høgsetvegen 3 - Nabolaget Liane - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Sandbakken Totalt 8 ulike linjer	4 min 3 km
Porsgrunn terminal Buss, tog	8 min 4.2 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	8 min 4.2 km
Oksøya Linje 282	21 min 13.7 km
Dikkon Linje 282	22 min 14 km

Skoler

Borge skole (1-10 kl.) 302 elever, 28 klasser	22 min 1.9 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole (8-10... 93 elever, 6 klasser	6 min 3.4 km
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.) 348 elever, 19 klasser	6 min 3.7 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	6 min 3.5 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	7 min 3.6 km

«Mange venner, hyggelige mennesker. Ja jeg elsker dette stedet!!»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

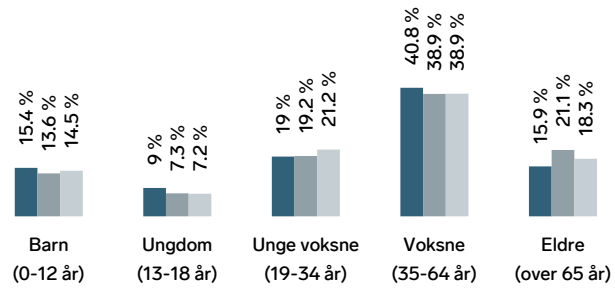
Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Liane	1 286	557
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Spire & Gro Liane barnehage (0-5 år) 56 barn	19 min 1.7 km
Borgeenga barnehage (1-5 år) 102 barn	4 min 2.6 km
Hovenga barnehage (1-5 år) 44 barn	4 min 2.9 km

Dagligvare

Meny Hovenga PostNord	5 min 3 km
Rema 1000 Hovenga Post i butikk, PostNord	5 min 3.1 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

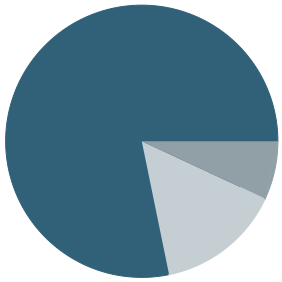
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport

Borge skole Aktivitetshall, ballspill	21 min 1.9 km	
Bratsbergvegen ballplass Ballspill	5 min 2.8 km	
SATS Express Porsgrunn	8 min	
Sats Ekspress Porsgrunn	8 min	

Boligmasse



- 79% enebolig
- 7% rekkehus
- 15% annet

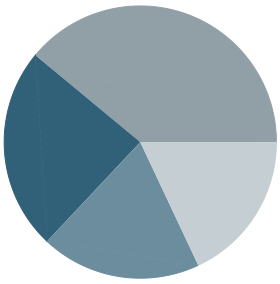
«Stille og rolig, kort vei til by, butikk, post, skole, skog og mark»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

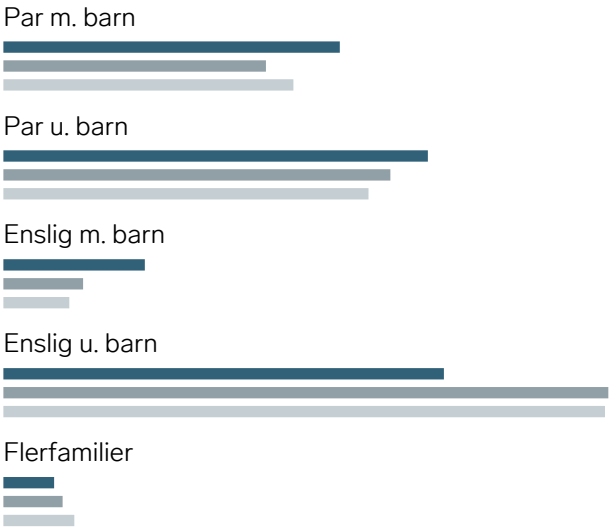
Hovenga Senteret	4 min
Apotek 1 Hovenga	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 24% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

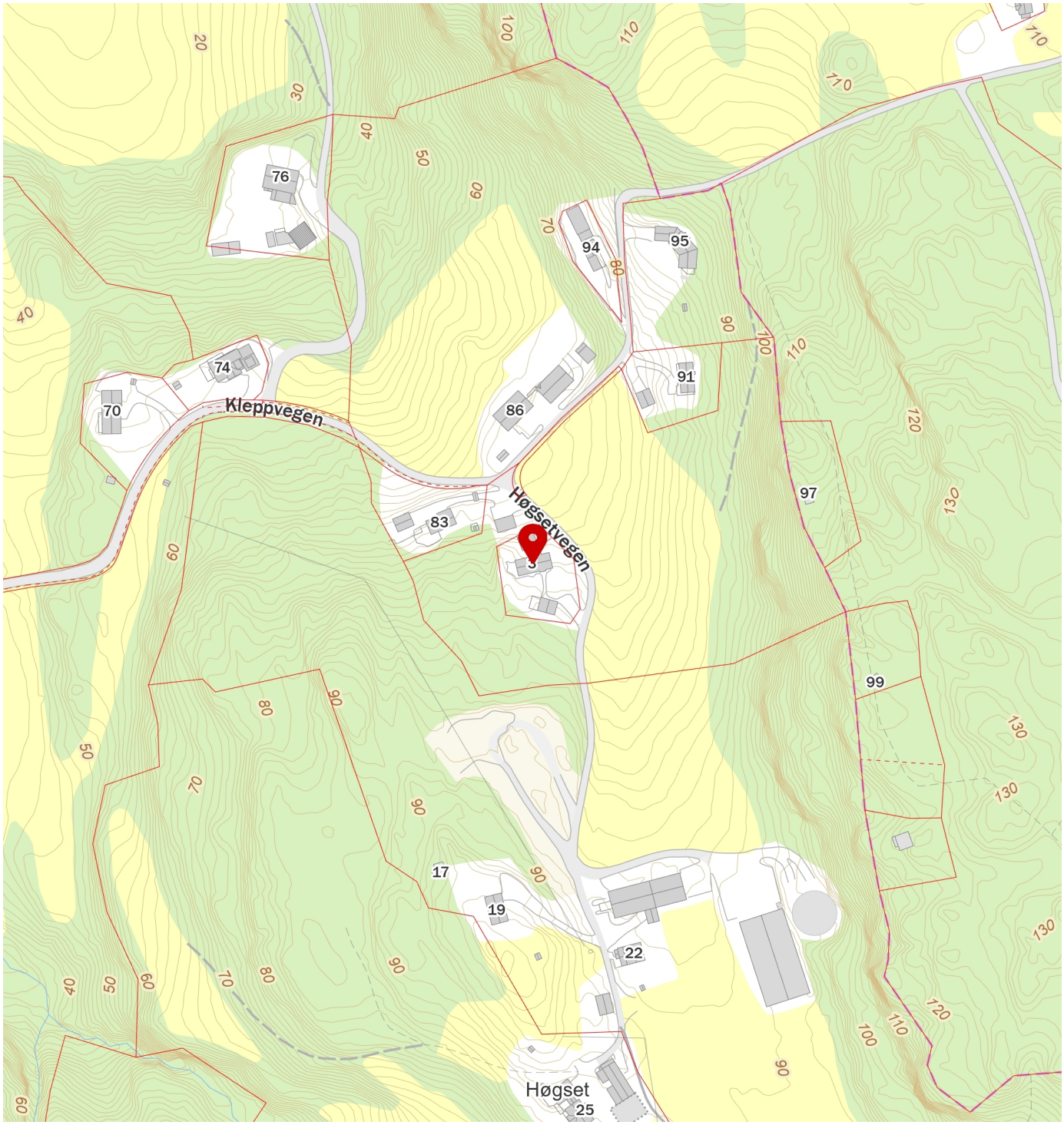


Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID-er her: www.gjensidige.no/forsikring/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse
Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox og med Sedgwick som skadebehandler, og er formidlet gjennom Gjensidige. Øvrige forsikringsdekninger leveres av Gjensidige.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøper-forsikring/-pakke mottar forsikrings-agenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendoms-meglerforetaket fra Hiscox avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

- Enebolig og rekkehus kr 7 049,-
- Leilighet med andels- eller aksjenummer kr 4 909,-
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer kr 4 214,-
- Fritidsbolig kr 10 679,-

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan
Hvis du er misfornøyd eller uenig med Gjensidige eller med Boligkjøperforsikringen som leveres av Hiscox med oppgjør via Sedgwick, har du flere klagemuligheter.

Dersom du ønsker å klage på forsikringer du har i Gjensidige kan du lese mer om det her: www.gjensidige.no/kontakt-kundeservice/klage

Vi etterstreber å finne en best løsning for deg som vår kunde.

Gjelder klagen Boligkjøperforsikring, bes klagen rettet til Sedgwick til klage.boligkjoper@sedgwick.com.

Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

Finansklagenemda
Dersom du ikke kommer til enighet med Gjensidige eller med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
www.finkn.no

Lovgivning og verneting
Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Tvister i forbindelse med forsikrings-avtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakke-løsning, kan Boligkjøperforsikringen med en varighet på 5 år kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Pris for Boligkjøperforsikring:

- Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer kr 7 150,-
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer kr 8 950,-
- Rekkehus med eget gnr./bnr. kr 13 650,-
- Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt kr 13 650,-

Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 2 500,- i godtgjørelse for salget av boligkjøperforsikringen. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av Boligkjøperforsikring.

De øvrige produktene i pakken kan også kjøpes for seg, da må du kontakte Gjensidige direkte. Renteforsikringen tilbys kun som en del av pakken.

Garantiordning for skadeforsikring
Selskapet er medlem i garanti-ordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent.

Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle.

Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer.

For nærmere informasjon om garantiordningen, se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris
Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning for pakken.

Pris for pakken gjelder i ett år, og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta god informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke, kan du lese mer om dette her: www.gjensidige.no/forsikring/oppsigelse

Om Gjensidige
I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle slags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 995 568 217.

Postadresse:
Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo
Telefon: 915 03 100
boligkjoperpakken@gjensidige.no

Gjensidige



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID for Boligkjøperforsikring og andre relevante produkter:
www.gjensidige.no/forsikring/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox og med Sedgwick som skadebehandler, og er formidlet gjennom Gjensidige.

I forbindelse med tegning av Boligkjøperforsikring mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket utgjør kr 2 500,-. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av forsikringen.

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med en avgjørelse fra Boligkjøperforsikringen levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick, har du to klagemuligheter.

Klagen bes rettet til Sedgwick, til klage.boligkjoper@sedgwick.com. Dersom du ikke er enig avgjørelsen, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Pris

Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning. Pris for forsikringen gjelder i 5 år.

Om Gjensidige

I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle slags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995 568 217.

Postadresse:
Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo
Telefon: 915 03 100
boligkjoperpakken@gjensidige.no

Gjensidige