

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hvalenkroken 17, 3943 PORSGRUNN

 PORSGRUNN kommune

 gnr. 61, bnr. 106

Sum areal alle bygg: BRA: 423 m<sup>2</sup> BRA-i: 384 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.01.2026

Rapportdato: 17.03.2026

Oppdragsnr.: 22307-1018

Referansenummer: IB1129

Autorisert foretak: SØRØ TAKSERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Sørø Olsen



  
**SØRØ TAKSERING**  
Alt innen taksering



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

# Sørø Taksering AS

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

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

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

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

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



## Rapportansvarlig



Kenneth Sørø Olsen  
Uavhengig Takstingeniør  
post@sorotaksering.no  
926 22 684



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 2008

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen står på støpt fundamentering mot grunn. Bærende konstruksjoner er oppført av betong og utvendige fasader av malt murpuss. Etasjeskiller av betong. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takmembran.

Bygningen har PVC (plast) vinduer med 3-lags energiglass. Bygningen har tre skyvedører av PVC (plast) med 3-lags energiglass. Bygningen har brannspesifiserte ytterdører A60 S. Bygningen har ytterdører av tre med og uten 2-lags energiglass.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

#### GULV:

Kjeller: Støpt dekke i alle rom.  
Underetasje: Flis på bad og vaskerom, parkett i øvrige rom.  
1. Etasje: Flis i entré og wc-rom, parkett i øvrige rom.  
2. Etasje: Parkett i gang og loftstue, klikkvinyli i en bod, støpt dekke i bod.

#### VEGGER:

Kjeller: Behandlet/ubehandlet betong i alle rom.  
Underetasje: Flis på bad, slette malte overflater i alle rom.  
1. Etasje: Flis på wc-rom, slette malte overflater i øvrige rom.  
2. Etasje: Slette malte overflater i gang, luftstue og en bod, uinnredet i en bod.

#### TAK/HIMLING:

Kjeller: Ubehandlet betong i alle rom.  
Underetasje: Slette malte overflater i alle rom.  
1. Etasje: Slette malte overflater i alle rom.  
2. Etasje: Uinnredet i en bod, slette malte overflater i øvrige rom.

Bygningen har innvendige slette lettdører og dobbelflytet trefyllingsdører med glass.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad:

Fliser på gulv og vegger og slette malte overflater m/downlights i tak/himling.  
Innredning med slette fronter, to nedsenkede servanter med to 1-greps blandebatterier, avløpsrør i plast og speil på vegg over servant.  
Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.  
To veggmonterte toalett, dusnisje og badekar.

#### Vaskerom:

Fliser på gulv, slette malte overflater på veggene og i tak/himling.  
Innredning med slette fronter, nedsenket utslagskum med 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast, skap på vegg over utslagslum samt høyskap på siden.  
Opplegg til to vaskemaskiner og vannskap montert bak avtagbar del

av benkeplaten.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Parkett på gulv, slette overflater på vegger og i tak/himling.  
Innredning med spilefronter av eik, benkeplate av kompaktlaminat og sprutplate lik benkeplaten på vegg over benk.  
Oppvaskkum i kompositt. 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.  
Induksjonstopp, integrert oppvaskmaskin, stekeovn, kaffemaskin og varmeskuff. Nisje til kjøleskap.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

#### WC-rom:

Gulvbelegg på gulv, slette malte overflater og flis på vegg, slette malte overflater med downlights i tak/himling.  
Innredning med slette fronter, frittstående servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speil på vegg over servant.  
Veggmontert toalett og fordelerskap til vannbårne vannrør.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannbåren varme i underetasje og 1. etasje. Oppvarmingen skjer via en akkumulatortank på ca. 3000 liter som benyttes både til romoppvarming og tappevann. Anlegget kan varmes opp ved hjelp av vedfyring, solfangere på tak samt elektrisk oppvarming. Det er installert trykktank/ekspansjonskar i bod i 2. etasje for å sikre stabilt systemtrykk og trygg drift av anlegget.

Vannrør består av både rør-i-rør-system og kobberør. Avløpsrør er utført både i PVC (plast) og keramikk.  
Kobberrør er et vanlig og holdbart rørmateriale med lang levetid og god motstand mot trykk og temperatur.  
Rør-i-rør system er en moderne løsning der vannrørene ligger beskyttet inne i varerør, noe som gir økt sikkerhet mot lekkasjer og gjør eventuelt vedlikehold og utskifting enklere.  
PVC-rør er en vanlig og funksjonell løsning i nyere installasjoner.  
Støpejernsrør brukes ofte i bygg med flere boenheter på grunn av god brannmotstand og høy slitestyrke.

#### Oppvarmingsmuligheter:

Vannbåren varme i underetasje og 1. etasje.  
Vedfyr i kjeller.  
Solfangere på taket.

#### Romhøyde:

Kjeller: 2,42m i kulvert, 2,56m i bod, 2,57m i bod, 2,57/2,86m i gang, 2,59m i bod, 2,9m i garasje.  
Underetasje: 2,32m på bad, 2,34m i ett soverom og walk-in garderobe, 2,35m på vaskerom, 2,4m på ett soverom, 2,41m på ett soverom, 2,4-5,23m i stue.  
1. Etasje: 2,41m i stue/kjøkken, 2,42m i øvrige rom.  
2. Etasje: 0,86-2,26m i loftstue og bod, 2,31-2,94m i gang.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

#### Forstøtningsmur:

På eiendommen er det oppført en forstøtningsmur i naturstein. Muren fremstår som tradisjonelt oppført med stablede steinblokker, tilpasset terreng og høydeforskjeller på tomten. Det ble ved befaring ikke registrert vesentlige skjelheter, utglidninger eller tegn til betydelige setninger. Det ble heller ikke observert forhold som tilsier svekket funksjon eller behov for umiddelbare tiltak. Muren fremstår med normal slitasje sett i lys av alder og eksponering. Det anbefales

# Beskrivelse av eiendommen

jevnlige ettersyn for å avdekke eventuelle endringer eller bevegelser over tid.

## Kulvert:

På eiendommen er det oppført en kulvert fundamentert på støpt betong mot grunn. Yttervegger er oppført i forskalningsblokker, og takkonstruksjonen består av betongelementer. Det ble avdekket tegn på salt/kalkutslag på ytterveggene, men for øvrig fremstår konstruksjonen som solid utført med materialbruk som er vanlig for denne typen tiltak. Hjemmelshaver opplyser at kulverten ikke er tilknyttet boligen, og at tiltaket derfor ikke har vært vurdert som søknadspliktig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon i forbindelse med befaringen.

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige og har ikke vært tilgjengelige for inspeksjon. Tilstand er derfor ikke vurdert. Ytterligere undersøkelser bør vurderes ved behov.

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

[Gå til side](#)

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

## Radon:

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

## 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

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

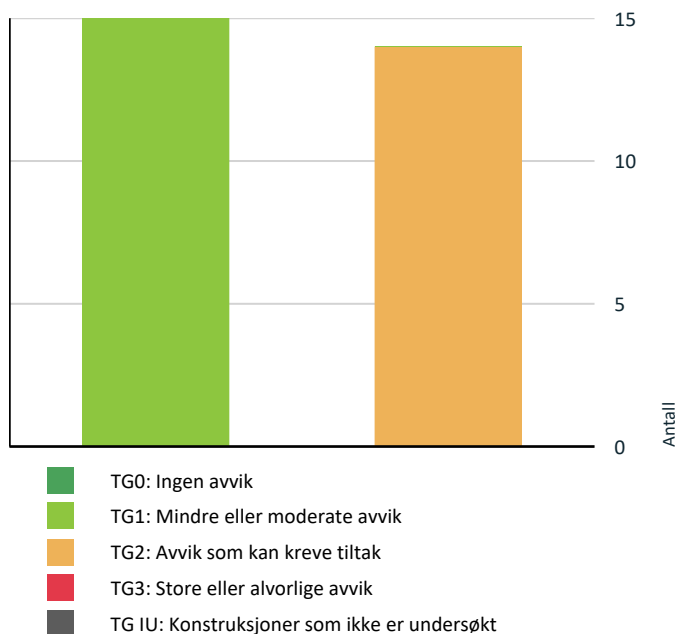
## Garasje

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

Det bemerkes at tegningene omhandler garasjen, og ikke kulverten. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvise/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter forskrift til avhendingslova og NS3600:2018.

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

Boligen ble kontrollert i dagslys. Tilkomsten til enkelte bygningsdeler var begrenset som følge av snøforhold, og disse lot seg derfor ikke fullt ut inspisere under befaringen. Møbler og inventar ble flyttet på der dette var nødvendig for gjennomføring av kontrollen.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- |  |                             |
|--|-----------------------------|
| ! Utvendig > Dører   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Terrengforhold                                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

2008

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Anvendelse

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

### Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## Tilbygg / modernisering

2008

Garasje

Integrert garasje på 43 m<sup>2</sup>.

Garasjen er oppført med støpt fundament mot grunnen og yttervegger/grunnmur i betong. Takkonstruksjonen består av betongelementer med flatt tak, og takflaten fungerer som underetasje for boligen over. Isolert leddport med elektronisk portåpner. Det er montert to elbil ladere i garasjen.

Det er etablert en kulvert fundamentert på støpt dekke, med yttervegger i forskalingsblokker og flatt tak av betongelementer.

Garasjen fremstår i hovedsak i normal god stand, men det er registrert fuktpåvirkning med salt-/kalkutslag på murvegg mellom kulvert og garasjedel. Det er også påvist fuktbelastning på tilstøtende yttervegg, som vurderes å ha sammenheng med denne konstruksjonsløsningen. Eier opplyser at kulverten er etablert med ca. 1 cm avstand fra boligens yttervegg, noe som kan medføre økt fuktinntrengning og mangelfull drenering/uttørking. Forholdet kan over tid føre til nedbrytning av murverk og tilstøtende konstruksjoner, og det anbefales nærmere vurdering av fuktsikring og eventuelle konstruktive utbedringer for å hindre videre skadeutvikling.

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

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjon, taktekking og skorstein er vurdert fra tilgjengelig takterrasse og fra loft. Yttertaket var snødekket på befaringstidspunktet, noe som medførte begrenset visuell kontroll av taktekking, detaljer og gjennomføringer. Vurderingen er derfor i hovedsak basert på alder, materialvalg og tilgjengelige observasjoner fra innsiden.

Det foreligger usikkerhet knyttet til taktekkings faktiske tilstand som følge av begrenset besiktigelse. Hjemmelshaver opplyser om at taket er teknet med takmembran med 35-40 års forventet levetid. Det ble fremlagt Forvaltning, drift og vedlikeholds dokument fra leverandør som bekrefter dette.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger er oppført som betongkonstruksjon med utvendige, malte og pussede murfasader. Synlige deler av konstruksjonen ble visuelt kontrollert uten at det ble registrert vesentlige skjevheter eller skader. Selve veggoppbygningen er en lukket konstruksjon og kan ikke inspiseres innvendig, da dette ville krevd destruktive inngrep som ikke ble foretatt ved befaringen. Fasadene fremstår uten synlige tegn til vesentlige skader på puss eller overflatebehandling.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med 3-lags energiglass og ramme av PVC, produsert i 2008.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Boligen har terrassedører på kjøkken, loftsetasje og underetasje, samt innvendige slette lettdører.

Terrassedør ved kjøkken har svelling i nedre del og redusert funksjon. I loftsetasjen er det registrert tegn til fuktinntregning ved boddør. Døren fremstår med skjevhet som påvirker lukking og tetthet. Innvendige slette lettdører fremstår uten vesentlige avvik.

TG 2 vurderes grunnet svelling og redusert funksjon på terrassedør ved kjøkken, samt tegn til fuktpåvirkning og skjevhet ved boddør i loftsetasjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Forholdene har karakter som tilsier fuktpåvirkning i nedre del av terrassedør ved kjøkken og ved boddør i loftsetasjen.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt deformasjon og redusert funksjon i dørkonstruksjonene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for justering eller utskifting av berørte dører for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få dørkonstruksjonene nærmere vurdert og utbedret ved behov for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Sørvestvendt takterrasse på 40 m<sup>2</sup> med utgang fra gang i 2. etasje. Konstruksjonen er oppført med tettesjikt, bjelkelag og terrassebord på gulv samt rekkverk i aluminium og glass. Rekkverkshøyde er målt til 0,90 m. Terrassebord og tettesjikt kunne ikke inspiseres grunnet snødekte forhold på befaringstidspunktet, noe som medfører begrenset vurderingsgrunnlag.

Sørvestvendt terrasse på 13 m<sup>2</sup> ved inngangsparti.

Bjelkelag med terrassebord på gulv. Rekkverkshøyde er målt til 0,90 m. Konstruksjonen lot seg ikke inspiseres grunnet snødekte forhold på befaringstidspunktet, noe som medfører begrenset vurderingsgrunnlag.

Sørøstvendt veranda på 11 m<sup>2</sup>, hvor ca. 8 m<sup>2</sup> er overbygd, med utgang fra stue/kjøkken.

Konstruksjonen består av tettesjikt, bjelkelag og terrassebord samt rekkverk i aluminium og glass. Rekkverkshøyde er målt til 1,01 m. Det bemerkes begrenset høyde fra terrassebord til underkant av skyvedør. Ved kontroll av undersiden ble det registrert fuktskjolder på bjelkelaget. Eier opplyser at vanninntrengning oppstod i forbindelse med storm, og at forholdet er forsøkt utbedret ved fugetetting over oppkant på tettesjikt.

Sørøstvendt overbygd plattung på 4 m<sup>2</sup> med utgang fra kjellerstue. Bjelkelag med terrassebord på gulv. Det er registrert slitasje samt fukt- og råtepåvirkning på enkelte terrassebord.

TG 2 vurderes grunnet registrerte fuktskjolder i bjelkelag, råteskader på enkelte terrassebord, ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde på takterrasse samt begrenset inspeksjonsmulighet av tettesjikt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Forholdene har karakter som tilsier fuktpåvirkning i bjelkelag og terrassebord, samt rekkverkshøyde montert etter gjeldende byggt teknisk forskrift ved oppføringstidspunkt og begrenset beskyttelse mot vanninntrengning ved enkelte detaljer.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av trekonstruksjoner og redusert funksjon i tettesjiktet, og lav rekkverkshøyde kan innebære økt risiko for fall.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av skadde bord, utbedring av tettesjikt og tilpasning av rekkverk for å ivareta sikkerhet og konstruksjonens funksjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales ytterligere undersøkelser av bemerkningene ved snøfrie forhold, samt vurdering av fuktskadet bjelkelag, utskifting av råteskadede terrassebord og vurdere heving av rekkverkshøyde på berørte terrasser.

## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Underetasjen er delvis etablert under terreng. Synlige overflater fremstår uten registrerte skader eller avvik ved befarings. Rommet vurderes å ha tilstrekkelig ventilasjon og tilfredsstillende luftutveksling.

Det ble gjennomført hulltaking og fuktmåling i disponibelt rom. Målingene viste ikke forhøyede fuktverdier, og det ble ikke registrert symptomer på fuktskade i tilknytning til kontrollen. Det bemerkes at fuktmålingen kun gir et øyeblikksbilde, og at forhold som alder og tekniske utførelse fortsatt kan ha betydning for levetid og vedlikeholdsbehov. Videre overvåkning og jevnlig vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon.

## TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

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

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad fra byggeår. Gjeldende byggt teknisk forskrift på oppføringstidspunktet (TEK97) er lagt til grunn som referanse. Det er fremlagt fotodokumentasjon på utført arbeid.

### UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Flis på vegger og slette malte overflater med downlights i himling.

Det registreres noe hulrom under enkelte fliser, uten tydelig bomlyd ved kontroll. For øvrig fremstår overflatene i god stand, alder tatt i betraktning, og det ble ikke avdekket ytterligere avvik med behov for tiltak.

### UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 6mm fall fra dørterskel mot sluk, samt 25mm i dusjsone. Fallforholdene vurderes å tilfredsstille krav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Det er registrert manglende fug i dusjsone rundt sluk. Dette medfører økt fuktbelastning mot underliggende membran og tettesjikt. Våtrommet har nådd en alder hvor økt risiko for svikt i tettesjikt må påregnes. For øvrig fremstår overflatene i god stand uten at det ble avdekket ytterligere avvik med behov for tiltak.

Hjemmelshaver opplyser at det er lagt fug rundt sluket i dusjsone etter befarings. Dette er dokumentert med bilder. Arbeidet er ikke kontrollert ved ny befarings.

TG 2 vurderes grunnet manglende fug rundt sluk i dusjsone.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Mangelfull fugeutførelse rundt sluk i dusjsone.

Risiko: Forholdet kan føre til økt fuktbelastning mot membran og underliggende konstruksjon over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for lokal utbedring og på sikt oppgradering av våtrommet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre manglende fug rundt sluk.

### UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Membran/tettesjikt fra byggeår, 2008. Badet har to sluk med klemring i plast. Det er ikke synlig slukmansjett under klemring ved visuell kontroll. Sluk plassert under badekar er lite tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid på membran er 20 år.

TG 2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring, samt begrenset tilgjengelighet til sluk under badekar.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Utførelse av overgang mellom membran og sluk kan være mangelfull, samt plassering av sluk under badekar gir redusert tilgjengelighet.

Risiko: Forholdene kan føre til økt risiko for utetthet ved slukovergang og manglende oppdagelse av lekkasjer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak dersom det oppstår fuktpåvirkning.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få kontrollert slukovergangene nærmere av fagperson og sikre tilfredsstillende tilgang for rengjøring og vedlikehold.



## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Det ble registrert krakelering i overflaten på servant. Videre ble det registrert manglende lekkasjespalte ved veggmonterte toaletter, noe som begrenser muligheten for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene. Det ble ikke avdekket øvrige avvik med behov for tiltak.

TG 2 vurderes grunnet krakelering i servant samt manglende lekkasjespalte ved veggmontert toalett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Overflatesvekkelse i servant samt manglende åpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sistene.

Risiko: Manglende lekkasjespalte kan medføre at lekkasjer fra sistene ikke oppdages på et tidlig tidspunkt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan føre til skjult fuktpåvirkning i konstruksjonen og behov for utbedring dersom lekkasje oppstår.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere lekkasjespalte ved veggmontert toalett og å vurdere utskifting av servant ved behov.



## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Badet er ventilert via balansert ventilering, med tilluftventilering i underkant av dørbledene.

## UNDERETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hullboring i tilstøtende vegg for våtsone, da tilstøtende konstruksjoner er oppført i betong og våtsone er vendt mot yttervegg.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Bad fra byggeår. Gjeldende byggt teknisk forskrift på oppføringsstidspunktet (TEK97) er lagt til grunn som referanse. Det er fremlagt fotodokumentasjon på utført arbeid.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Overflatene fremstår i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak. Det bemerkes at iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringsstidspunkt er det ikke krav til membran/tettesjikt på veggene.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres stedvis 0mm fall ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som regelmessig utsettes for vann. Det ble registrert enkelte hulrom ved kontroll, uten tegn til løse fliser. For øvrig fremstår overflatene uten synlige skader eller svekkelser.

TG 2 vurderes grunnet manglende fall mot sluk på deler av gulvet.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Utførelsen av gulvets fallforhold gir stedvis ikke tilstrekkelig fall mot sluk.

Risiko: Manglende fall kan føre til at vann blir stående på gulvoverflaten og økt fuktbelastning over tid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av fallforhold ved fremtidig rehabilitering av våtrommet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere korrigerende avfallforhold ved oppgradering av våtrommet.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Membran fra byggeår, 2008.

Sluk av plast, ingen synlig slukmansjett under klemring.

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

Forventet levetid på membran er 20 år.

TG 2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett og membran nærmer seg forventet levetid.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det er ikke registrert synlig slukmansjett ved sluket, og membranen er fra byggeår.

Risiko: Ingen synlig slukmansjett kan gi økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen over tid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet gir høyere sannsynlighet for fuktinntrengning i konstruksjonen i overgang mellom gulv og sluk.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert tetthet i overgang mellom membran og sluk, samt å påregne utskiftning av tettesjiktet i nærmere fremtid.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilering med tilluftsventilering under dørbland.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hullboring og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, da veggene er oppført i betong.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet fremstår i normalt god stand, uten vesentlige avvik med behov for tiltak. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekk ført ut gjennom yttervegg. Anlegget ble kontrollert ved visuell besiktigelse og enkel funksjonsvurdering. Det ble ikke registrert forhold som tilsier vesentlige avvik eller behov for tiltak på befaringstidspunktet.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Det ble registrert manglende lekkasjespalte ved veggmontert toalett med innebygget sistene. Innredningen for øvrig fremstår i normalt god stand, og det ble ikke avdekket øvrige vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG 2 vurderes grunnet manglende lekkasjespalte ved innebygget sistene.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Årsak: Det er ikke etablert lekkasjespalte som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygget sisterner.

Risiko: Eventuelle lekkasjer kan forbli skjult og føre til fuktpåvirkning i konstruksjonen over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for åpning og utbedring dersom det oppstår skjult lekkasje.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere løsning som sikrer synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterner.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger består av både kobberør og rør-i-rør-system. Vannrørene er plassert i kjeller med lekkasjesikring til sluk. Hovedstoppekran er funksjonstestet og stenger vannføringen. Det registreres at vannet bruker noe tid før tilførselen stopper helt etter stenging. Det ble også observert begynnende korrosjon på enkelte kobberør.

TG 2 vurderes grunnet treg funksjon på hovedstoppekran og registrert korrosjon på vannrør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Slitasje i stoppeventil samt overflatekorrosjon på kobberør.

Risiko: Videre slitasje og korrosjon kan føre til redusert funksjon eller økt risiko for lekkasje over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av stoppeventil og berørte rørstrekk dersom funksjon eller tetthet svekkes.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få hovedstoppekran og korroderte kobberør vurdert av rørlegger for å avklare behov for justering eller utskifting.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør er utført i både PVC (plast) og soil (støptejernsrør).

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

TG 2 vurderes grunnet manglende stakeluke.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Avløpssystemet er ikke etablert med tilstrekkelig stakeluke for inspeksjon ved eventuell tetting.

Risiko: Manglende tilgang kan vanskeliggjøre åpning ved tilstopping og gi økt belastning på rørsystemet over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre mer omfattende inngrep ved behov for rensing eller reparasjon av avløpssystemet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere etablering av stakeluke for å sikre tilfredsstillende tilgang.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg. Det ble registrert noe støvansamling rundt enkelte tillufts- og avtrekksventiler. Støvansamling rundt ventiler kan forekomme ved ordinær bruk og indikerer behov for rengjøring. For øvrig ble det ikke avdekket forhold som indikerer svikt i ventilasjonsfunksjonen ved befaringen.

### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Boligen benytter akkumulatortank på ca. 3000 liter i kombinasjon med varmtvannsbereder på ca. 120 liter. Begge enheter er plassert i rom med sluk i gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Det bemerkes at enkelte komponenter i akkumulatortanken nærmer seg forventet levetid.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

### TG 2 Vannbåren varme

#### Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme i underetasje og 1. etasje. Det ble registrert at gulvoverflater har slått seg/deformert. Forholdet har sammenheng med høy temperatur i varmeanlegget. Deformasjoner i gulv indikerer at gulvmaterialene er utsatt for temperaturbelastning utover det gulvet er dimensjonert for.

TG 2 vurderes grunnet deformasjoner i gulv som følge av temperaturbelastning fra vannbåren varme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist svelling og skader i gulv pga gulvvarmen.

Årsak: For høy temperatur i vannbårne varmerør har medført at parkettgulvene har slått seg.

Risiko: Vedvarende høy temperatur kan føre til ytterligere deformasjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for eventuell utbedring eller utskifting av berørte gulvflater.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere om berørte gulvflater må utbedres.

## 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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i kjeller med 25 kurser iht oversikt.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer, det ble ikke avdekket løse ledninger med behov for tiltak.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:**

- Tilkoblet smartrele varmtvannsbereeder.
- 2 doble stikk v/ tank.
- 1 dobbel stikk ved portåpner.
- 5 stikk garasje.
- Opplegg til 2 stk Tesla Wall Charger.
- Ny 32a kurs i tavle.
- Kontroll av 2 kurser i garasje som muligens har overledning.
- Monter opp 2 stk lamper i garasje.

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?

**Ja Hjemmelshaver opplyser at det tidligere har vært et branntilløp i transformatorer (trafo) til belysningsanlegget. Det opplyses videre at hele lysanlegget i etterkant er skiftet og utbedret.**

### 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 varmtvannsbereeder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Undersøkelsen er ikke gjort av en elektriker, og vurderingen er derfor overordnet. Det anbefales å få en elektriker til å gjennomføre en grundig el-kontroll for å avdekke eventuelle feil og behov for utbedringer.**

## TOMTEFORHOLD

### ! TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Utvendig drenering og fuktsikring er fra byggeår. Ved visuell kontroll ble det registrert tegn til svikt i dreneringsløsningen. Knotteplast som skal beskytte utvendig isolasjon og bidra til avledning av fukt er stedvis løsnet og fremstår åpen mot terreng og overvann. Det er i tillegg observert bruk av byggsaum i nedre del av konstruksjonen. Byggsaum er ikke egnet som permanent fuktsikring og kan holde på fukt over tid.

Forholdet indikerer svekket funksjon i fuktsikringen langs grunnmuren og kan medføre økt fuktbelastning mot underliggende konstruksjoner.

Forventet levetid på drenering er 30 år.

TG 2 vurderes grunnet påvist svikt i fuktsikring og risiko for økt fuktpåvirkning mot grunnmur.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Løstnet knotteplast og bruk av byggsaum i nedre del av grunnmur gir redusert beskyttelse mot inntrengende fukt.

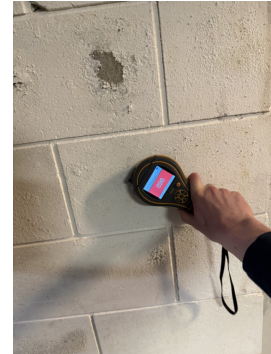
Risiko: Forholdet kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner over tid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Økt fuktpåvirkning kan medføre behov for utbedring av drenering og isolasjon dersom funksjonen er svekket.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få drenerings- og fuktsikringsløsningen nærmere vurdert av fagperson for å avklare omfang og behov for utbedring.



## TG 1 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Det er oppført forstøtningsmur av naturstein langs adkomst til inngangsparti. Muren er visuelt kontrollert på tilgjengelige flater. Det ble ikke registrert synlige deformasjoner, utglidninger eller andre forhold som indikerer svekket funksjon ved befaringstidspunktet. Det ble ikke avdekket vesentlige avvik ved visuell besiktigelse.

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Terrengfallet ble vurdert visuelt, og det kan synes som om terrenget ikke har tilstrekkelig fall bort fra konstruksjonen. Det er viktig at terrenget heller vekk fra grunnmuren slik at overflatevann ledes raskt bort og unødige fuktbelastninger på konstruksjonen unngås.

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

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Terrenget har utilstrekkelig fall bort fra ringmuren.

Risiko: Overflatevann kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan bidra til økt risiko for fuktproblematikk og redusert levetid på berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Terrenget bør justeres slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra bygningen og overflatevann ledes effektivt vekk fra grunnmuren.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Ved visuell kontroll ble det registrert salt-/kalkutslag på overflater i deler i kjelleren, spesielt i garasje/kulvert. Salt-/kalkutslag indikerer at fukt transporteres gjennom konstruksjonen og fordampes på overflaten. Dette er et tegn på fuktpåvirkning fra tilstøtende masser.

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

TG 2 vurderes grunnet registrerte salt-/kalkutslag og indikasjon på fuktvandring i grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Fuktransport gjennom grunnmuren medfører utfelling av salter på overflaten.

Risiko: Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer og forringelse av overflater over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å begrense fuktpåvirkning og sikre konstruksjonens videre funksjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få grunnmur og drenering ytterligere undersøkt for å avklare omfang og behov for tiltak.

# 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

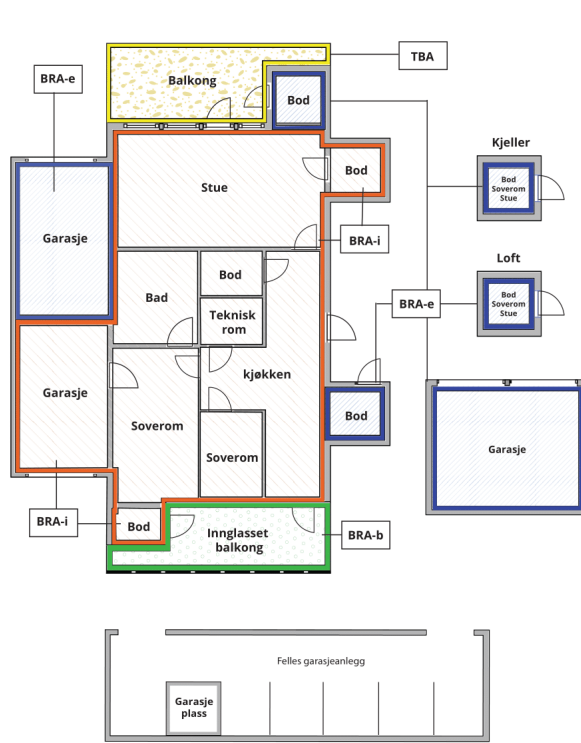
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasst balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasst 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, skjeheter 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	103	39		142			142
Underetasje	97			97	4		97
1. Etasje	96			96	24		96
Loftsetasje	45			45	40	63	108
<b>SUM</b>	<b>341</b>	<b>39</b>			<b>68</b>	<b>63</b>	<b>443</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>380</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bod 3		
Underetasje	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, vaskerom		
1. Etasje	Entré, kjøkken, stue, spisestue, toalettrom		
Loftsetasje	Gang, loftstue, bod, bod 2		

### Kommentar

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Hjemmelshaver opplyser om:

2022- Montert ny kjøkkeninnredning.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje	43			43	
<b>SUM</b>	<b>43</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>43</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det bemerkes at tegningene omhandler garasjen, og ikke kulverten. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	61	106		0	814 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på informasjon fra Propcloud (PropCloud er en digital eiendomsplattform.)	Eiet

### Adresse

Hvalenkroken 17

### Hjemmelshaver

Ballestad Gry-Elisabeth Pedersen, Ballestad Knut Erik

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Porsgrunn, hovedsakelig bestående av eneboliger og småhus. Det er kort avstand til dagligvareforretninger, barnehage og skole. Offentlig kommunikasjon er tilgjengelig i nærområdet med bussforbindelse mot Porsgrunn sentrum og omkringliggende områder. Det er videre gang- og sykkelforbindelser i området.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og gjerder. Asfaltert adkomst til garasjen, samt steinbelagt adkomst til boligen.

### Tinglyste/andre forhold

Det bemerkes at deler av innkjørselen er etablert innenfor regulert naturvernområde, og bruken er ikke dokumentert godkjent. Forholdet kan medføre pålegg om stans i bruk, tilbakeføring eller andre offentligrettslige reaksjoner dersom tillatelse ikke gis. Hjemmelshaver opplyser at søknadsprosess er i gang. Det anbefales å avvente endelig vedtak og sikre skriftlig godkjenning for å avklare videre bruk og rettslig status.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasjen anvendes til parkering av bil og oppbevaring.

**Byggeår**

2008

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	16.01.2026		Fremvist		Nei
Plantegninger	16.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	17.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	17.02.2026		Fremvist		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	17.02.2026		Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	
2	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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