

Tilstandsrapport



Leilighet



Slottsbrugata 22A , 3912 PORSGRUNN



PORSGRUNN kommune



gnr. 200, bnr. 2285



Andelsnummer 2156

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 21.01.2026

Rapportdato: 28.01.2026

Oppdragsnr.: 22307-1016

Referansenummer: GI6469

Autorisert foretak: SØRØ TAKSERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Sørø Olsen



SØRØ TAKSERING

Alt innen taksering



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

Sørø Taksering AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Kenneth Sørø Olsen

post@sorotaksering.no

926 22 684



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten 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.

Leilighet - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags energiglass.
Bygningen har dobbelfløyet terrassedør med 2-lags energiglass.
Bygningen har brann- og lydspesifisert ytterdør, B30 / 35dB.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

GULV:

Flis på bad, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Flis på bad, malt strietapet på kjøkken, slette malte overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Trepanel på bad, slette malte overflater i øvrige rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Skap med speil på vegg over servant.

- Veggmontert toalett.
- Dusjkabinett.
- Opplegg til vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med ramme og slette fronter, benkeplate av tre, med malt strietapet på vegg over benk.

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har vannrør utført som rør-i-rør-system. Dette 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.

Avløpssystemet består av keramiske rør (soilrør). Keramiske rør brukes ofte i bygg med flere boenheter på grunn av god brannmotstand og høy slitestyrke, og forekommer gjerne i eldre deler av bygget.

OPPVARMING:

Vedovn i stue.
Varmekabler på bad.
Panelovn på kjøkken.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget ligger på en tilnærmet flat tomt som er pent opparbeidet med egen hage, prydbusker og hekk. Tomten fremstår som

funksjonell og lettstelt. Adkomst til bygget er etablert med asfaltert innkjøring.

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

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

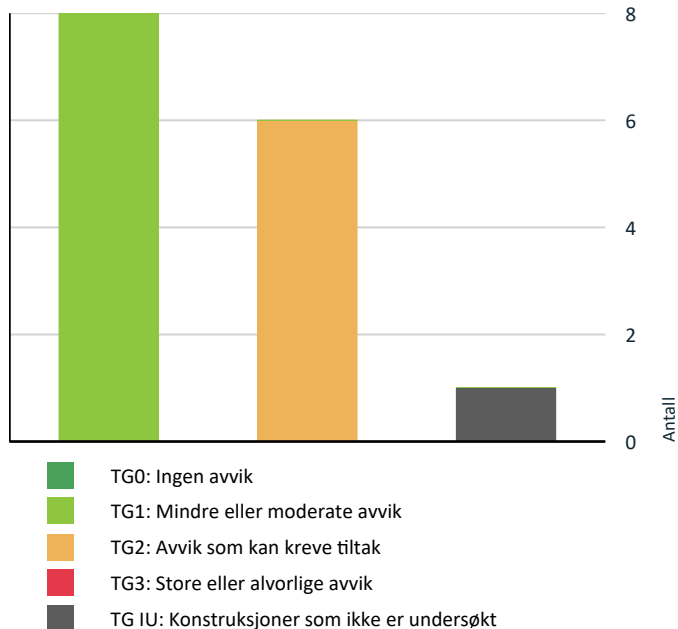
Leilighet

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt nødvendig dokumentasjon som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadspliktige tiltak ved leiligheten er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. 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 stedvis/visuelle kontrollringer 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.

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.

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Sammendrag av boligens tilstand

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1954

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2015.

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.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Ytterdør av tre, brann og lyd spesifisert B-30, 35 DB.
Terrassedør med 2-lags energiglass, produsert i 2015.
Innvendige slette lettdører.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvestvendt balkong på 10 m² med utgang fra stue.
Støpt dekke med terrassebord på gulv og rekkverk av tre.

Det ble registrert rekkverkshøyde på ca. 0,9m, hvilket er lavere enn kravet på 1,0m etter gjeldende byggeforskrift. Det er observert slitasje på terrassebordene. Videre ble det målt forhøyede fuktverdier i himling under overliggende balkong, noe som indikerer mulig uttetthet i tettesjiktet.

TG 2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde, registrert slitasje på terrassebordene, samt påvist forhøyede fuktverdier i tak/himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Forholdene har karakter som tilsier alder- og bruksrelatert slitasje på terrassebordene, samt mulig svikt eller uttetthet i tettesjiktet over himling. Lav rekkverkshøyde er forenlig med utførelse etter eldre regelverk eller avvikende utførelse.

Risiko: Forhøyet fuktbelastning kan over tid føre til videre fuktinntrenging og nedbrytning av konstruksjonen under balkongen. Lav rekkverkshøyde gir økt risiko for personskaade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdene innebærer økt vedlikeholds- og utbedringsbehov på balkong og underliggende konstruksjon, samt at balkongen ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få balkongkonstruksjonen, inkludert tettesjikt og himling under, nærmere vurdert av fagperson for å avklare omfang og behov for utbedring. Rekkverkshøyden anbefales oppgradert til forskriftsmessig nivå.



INNENDIG

TG 1 Overflater

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

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Ifølge hjemmelshaver er badet oppført i 2004/2005. Dokumentasjon for utførelsen er ikke fremlagt.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Innredning med profilerte fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Skap med speil på vegg over servant.

- Veggmontert toalett.
- Dusjkabinett.
- Opplegg til vaskemaskin.

Det er registrert vindu av uegnet materiale plassert i våtsone. Badet for øvrig fremstår i normalt god stand.

TG 2 vurderes grunnet vindu av tre plassert i våtsone.

Årstall: 2002 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Utførelsen samsvarer ikke med anbefalt materialbruk i våtrom, da treverk er fuktfølsomt og lite egnet i våtsone.

Risiko: Forholdet kan føre til økt fuktpåvirkning av vindu og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for nedbrytning av materialer over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Medfører økt vedlikeholdsbehov og kan innebære behov for utbedring eller utskifting av vindu og eventuelt berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å skifte ut vinduet med vindu av egnet materiale for våtsone, for eksempel PVC (plast), for å redusere fuktbelastning og sikre bedre bestandighet over tid.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 12mm fall over en lengde på 1,4m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Det bemerkes samtidig at badet har passert forventet levetid.

TG2 vurderes da badet har passert forventet levetid.

Årstall: 2002 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Forholdet har sammenheng med alder og normal slitasje over tid, da våtrommet har passert forventet levetid.

Risiko: Videre bruk kan føre til økt risiko for svekket funksjon i våtrommets konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Innebærer at kjøper må påregne økt vedlikeholdsbehov og fremtidig behov for utbedring eller rehabilitering av badet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få våtrommet vurdert av fagperson for å avklare tilstand, restlevetid og behov for fremtidige tiltak.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran fra 2002 i følge hjemmelshaver.

Sluk og klemring av aluminium. Ingen synlig slukmansjett under klemring. Hjelpesluk lot seg ikke kontrollere nærmere da slukrist fremstår fastmontert og tilsynelatende limt med flislim. Det andre sluket hadde begrenset besiktigelsesmulighet grunnet plassering under dusjkabinett. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten destruktive inngrep. Det bemerkes at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje og forventet levetid.

TG 2 vurderes grunnet alder på membran, manglende synlig slukmansjett og begrensede besiktigelsesmuligheter.

Årstall: 2002 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Forholdet er ikke forenlig med byggepraksis og byggt teknisk forskrift på oppføringstidspunktet, samt at fastlimt slukrist og begrensede besiktigelsesmuligheter har medført at korrekt utførelse og tilstand ikke lar seg kontrollere fullstendig.

Risiko: Forholdet kan medføre økt risiko for fuktpåvirkning i våtrommets konstruksjoner dersom membran eller sluktilkobling ikke lenger er tett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Innebærer at kjøper må forholde seg til usikkerhet knyttet til membranens tilstand og påregne behov for fremtidig utbedring eller rehabilitering av våtrommet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få løsnet slukrist for å muliggjøre kontroll av sluk og tilknytning til membran, samt å tilrettelegge for bedre inspeksjonsmuligheter rundt det andre sluket, for å avklare utførelse, tilstand og behov for eventuelle tiltak.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med tilluft i dørblad.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det ble ikke foretatt hullboring i tilstøtende vegg for våtsone da veggene er oppført av betong. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med ramme og slette fronter, benkeplate av tre, med malt strietapet på vegg over benk. Oppvaskum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Komfyr med mekanisk avtrekksvifte i overskap, nisje til oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Innredningen fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk ut i friluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannrør utført som rør-i-rør-system. Det ble observert mørk misfarging på kaldtvannsledningene, som kan skyldes kondensdannelse på rørene eller misfarging fra vannet. Dette anses ikke som et vesentlig avvik.

Årstall: 2002 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør består av soilrør (keramikk). Det ble registrert sterk kloakkluft fra sluk på bad.

TG 2 vurderes grunnet registrert kloakkluft fra sluk, som indikerer avvik i avløpssystemets funksjon.

Årstall: 2002 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier mulig svikt i vannlås, utettheter i soilrør eller mangelfull lufting i avløpssystemet.

Risiko: Forholdet kan føre til vedvarende luktproblemer og økt risiko for innemiljøplager.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Medfører redusert bocomfort og kan innebære behov for utbedring av deler av avløpssystemet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales at avløpssystemet, herunder sluk og tilknyttede rør, kontrolleres av rørlegger for å avklare årsak, omfang og behov for eventuelle utbedringstiltak.

! TG 1 Ventilasjon

Tilluft til leiligheten via naturlig ventilerings i vegger.

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

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Stoppekran er plassert i fordelerskap og fungerer etter hensikt.

Fordelerskap er plassert på bad og er lekkasjesikret med sluk i gulv. Fordelerskapet mangler tilstrekkelig merking.

TG 2 vurderes grunnet manglende tilstrekkelig merking av fordelerskap.

Årstall: 2002 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Utførelsen samsvarer ikke med vanlig praksis for tydelig identifisering og merking av fordelerskap.

Risiko: Manglende merking kan føre til redusert oversikt og forsinket håndtering ved lekkasje eller behov for avstengning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Medfører at kjøper må forholde seg til redusert brukervennlighet og oversikt over vanninstallasjonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få fordelerskapet tydelig merket av rørlegger for å sikre enkel identifisering og korrekt håndtering ved behov.

Tilstandsrapport

! TG IU Varmtvannstank

Varmtvannsberedere er felles for borettslaget og blir derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles trappeoppgang med 4 kurser iht oversikt. Det bemerkes at kursoversikt bør oppdateres.

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

-Tillegg: byttebryter i gang/entré. Fjerne KWH måler på kjøkken. Montere lampe bod.
- Fjerne tlf-uttak og montere lokk, bytte bryter til dimmer på soverom, stikkontakter, samt legge opp punkter i bod iht. tilbud.
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?
Ja Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

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



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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Rekkverk på veranda er målt til ca. 0,93m i høyde. Målt høyde er lavere enn kravet etter gjeldende byggeforskrift, som angir minimum 1m rekkverkshøyde der høydeforskjellen til terreng er under 10 m.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Årsak: Utførelsen samsvarer ikke med krav til rekkverkshøyde etter gjeldende byggeforskrift.

Risiko: Redusert rekkverkshøyde kan gi økt risiko for fall fra veranda.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Konsekvens: Forholdet innebærer at verandaen ikke oppfyller gjeldende sikkerhetskrav, og kjøper må forholde seg til behov for tilpasning for å oppnå forskriftsmessig løsning.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få rekkverket tilpasset for å oppnå tilstrekkelig høyde i samsvar med gjeldende byggeforskrift.

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

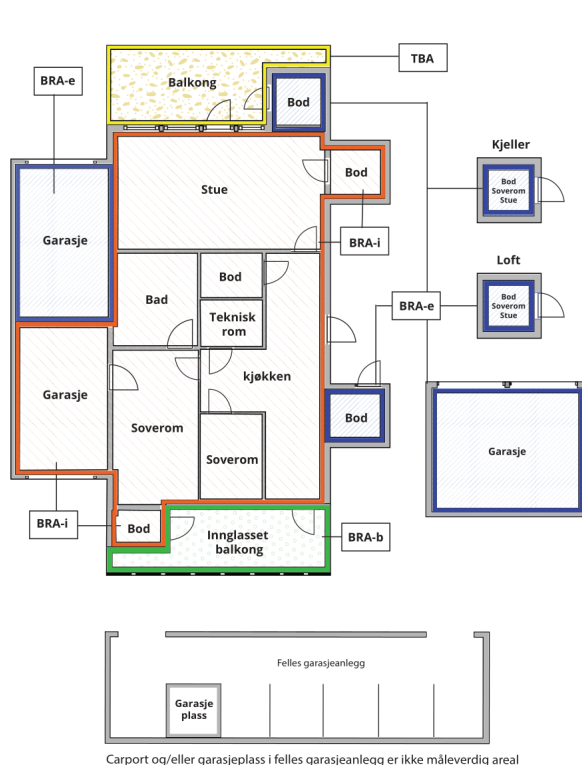
Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	67	14		81	10
SUM	67	14			10
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, entré, kjøkken, soverom, soverom 2, stue	Bod på loft, bod i kjeller, bod i kjeller	

Kommentar

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trappehull er også inkludert i arealet. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt nødvendig dokumentasjon som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadspliktige tiltak ved leiligheten er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. 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:

2024/25- Overflatebehandlet alle rom foruten bad.

2024/25- Lagt nytt gulv gang/entré, to soverom, kjøkken og stue.

2024/25- Montert nye stikkontakter/lysbyrtere i to soverom, stue og gang/entré. Montert stikkontakt i bod.

2024- Lektet ut og lydisolert mot nabo.

2024- Montert vedovn i stue.

2025- Utvidet bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	200	2285		0	1336.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Slottsbrugata 22A

Hjemmelshaver

Slottsbrogaten Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
951435236			Joy Astri, Johansen Ingeborg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

2156

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Porsgrunn, med overveiende boligbebyggelse i nærområdet. Det er gangavstand til kollektivtransport og kort vei til servicetilbud og byfunksjoner i Porsgrunn sentrum.

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

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker og hekk. Asfaltert adkomst til bygget.

Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	14.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	14.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	21.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	21.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	21.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	
2	28.01.2026	
3	28.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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