

Rapportutkast

Tilstandsrapport



Andelsleilighet



Kløvervegen 18B , 3929 PORSGRUNN



PORSGRUNN kommune



gnr. 53, bnr. 164



Andelsnummer 1803

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 22307-1063

Autorisert foretak: SØRØ TAKSERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Sørø Olsen



SØRØ TAKSERING

Alt innen taksering



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.

Utkast



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 straffansvar.

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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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 er imidlertid avdekket enkelte bygningsdeler som krever umiddelbare tiltak. Videre bemerkes det at enkelte elementer har passert eller nærmer seg normal forventet levetid, og det bør derfor påregnes behov for vedlikehold og eventuelle utbedringer i tiden fremover. For øvrig vises det til nærmere beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Andelsleilighet - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget står på støpt fundamentering mot grunn. Bærende konstruksjoner er oppført av betong og utvendige fasader kledd med teglstein og fasadeplater. Etasjeskille av betong. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags energiglass, produsert i 2015. Leiligheten har terrassedør med 2-lags energiglass, produsert i 2015. Leiligheten har ytterdør av tre, brann- og lydspesifisert, EI30 / 36dB.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige slette lettdører.

GULV:

Flis på bad, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Flis på bad, slette overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Slette overflater i alle rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med fliser på gulv og vegger og slette overflater i tak/himling. Innredning med slette fronter, frittstående servant og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil med skap på vegg over servant. Veggmontert toalett, dusjhjørnet med glassdører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat, med kjøkkenplate og slette overflater på vegg over benk. Underlimt oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte på vegg, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og 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 soilrør (støpejernsrør). Støpejernsrør

brukes ofte i bygg med flere boenheter på grunn av god brannmotstand.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

OPPVARMING:

Varmekabler på bad.

Panelovn i stue.

ROMHØYDE:

2,28m på bad, 2,37m på kjøkken, 2,38m i øvrige rom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

PARKERING:

Leiligheten benytter felles parkeringsplass. Det er ikke lagt opp til elbil ladere.

FELLESAREAL:

Det kan benyttes felles vaskekjeller, sykkelbod samt grøntområder rundt på tomta til borettslaget.

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

[Gå til side](#)

Det ble målt en rekkverkshøyde på 0,89m, noe som er lavere enn godkjent høyde etter dagens forskriftskrav (1m). Dette gir økt risiko for fall, særlig der nivåforskjellen er stor eller barn oppholder seg. Forholdet vurderes som et sikkerhetsavvik. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Andelsleilighet

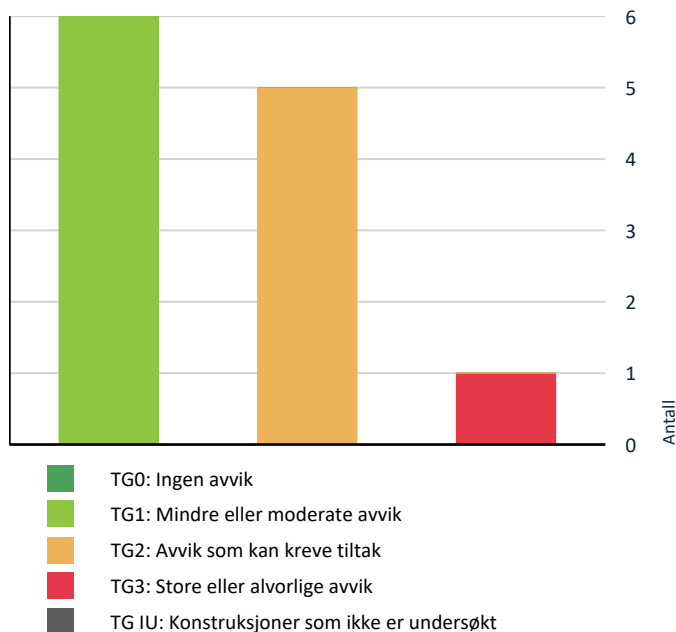
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det ble fremlagt godkjente plantegninger av leiligheten. Av tegningene fremgår det at kjøkkenet er flyttet til stue, og at det er etablert soverom i tidligere kjøkken. Videre er veggen mellom bad og wc-rom åpnet for å utvide badet.

De registrerte endringene vurderes ikke å være søknadspliktige bruksendringer overfor kommunen. Det ble også fremlagt ferdiggattest for leiligheten, datert 06.12.1974. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

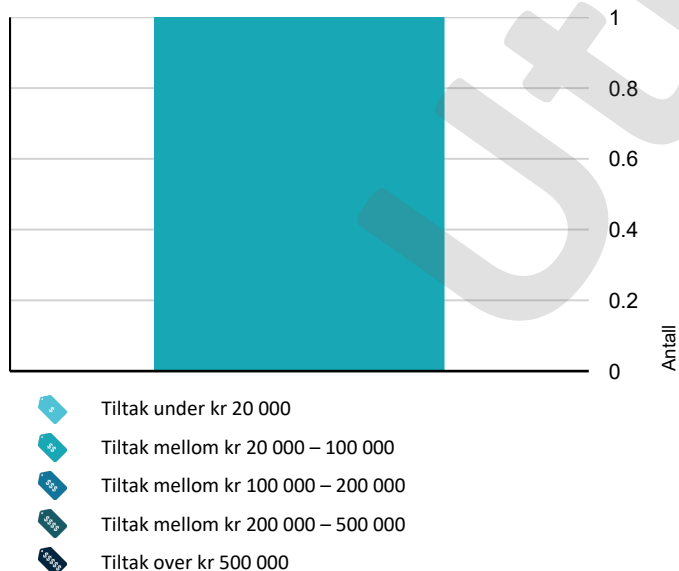
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvise/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 og NS3600:2018.

Leiligheten ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.

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.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Utkast

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår

1977

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

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

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

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.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Dørene fremstår i hovedsak i god stand, men det ble registrert manglende tilfredsstillende beskyttelse i underkant av terrassedøren. Balkongen er overbygd, noe som reduserer direkte belastning fra nedbør og overvann mot terrassedøren. Forholdet kan likevel medføre at overvann trekkes inn under døren ved ugunstig værbelastning.

TG 2 vurderes grunnet manglende tilfredsstillende beskyttelse i underkant av terrassedør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Manglende eller utilstrekkelig beskyttelse i underkant av terrassedøren gjør overgangen mer utsatt for fuktpåvirkning.

Risiko:

Overvann kan trekke inn ved dørterskelen og gi økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Kjøper må være oppmerksom på at forholdet kan medføre behov for utbedring for å sikre bedre fuktsikring ved døren.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende beskyttelse og tetting i underkant av terrassedøren.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvestvendt overbygd balkong på ca. 8 m² med utgang fra stue. Balkongen har støpt dekke på gulv og rekkverk utført i aluminium og fasadeplater.

Balkongen fremstår i god stand, og det ble ikke registrert skader eller avvik med behov for tiltak.

INNVENDIG

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

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Siden badet er fra 2023, er dagens byggt tekniske forskrift (TEK17) brukt som referanse og vurdering av badets utførelse. Det ble fremlagt billedokumentasjon fra utførelsen av badet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Innredning og overflater fremstår i god stand. Det ble ikke registrert vesentlige avvik eller skader med behov for tiltak.

Det er benyttet veggmontert toalett. Det ble fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon som viser at sisternen har innvendig lekkasjesikring i form av sealingbag.

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l

ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv.

Fallforhold ble kontrollert med laser. Det ble registrert 2mm motfall over en lengde på 2 meter fra dørterskel mot sluk. Det ble videre registrert 4mm nedsenk i dusjsonen, samt fall på 10mm over 0,4 meter og 12mm over 0,55 meter i dusjsonen. Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på membranoppkant ved dørterskelen. Fallforholdene tilfredsstillende derfor ikke krav til 20mm fall fra dørterskel til sluk eller 10mm nedsenk i dusjsonen. For øvrig fremstår overflatene i god stand.

TG 3 vurderes grunnet motfall fra dørterskel mot sluk uten tilstrekkelig membranoppkant ved dørterskel og manglende tilfredsstillende fall/nedsenk i våtsone.

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Gulvet er utført med manglende fall mot sluk og stedvis motfall fra dørterskel. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter tilstrekkelig membranoppkant ved dørterskel.

Risiko:

Vann kan bli liggende på gulvet eller ledes bort fra sluk. Dette kan øke risikoen for vannbelastning mot terskel og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Kjøper må være oppmerksom på at våtrommet har fallavvik som kan medføre behov for utbedring av gulvets fallforhold og tettesjikt.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes til sluk, samt dokumentere eller etablere tilfredsstillende løsning for membranoppkant ved dørterskel.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran er fra oppussing i 2023.

Det er registrert eldre sluk og klemring av plast. Sluket ligger et stykke under gulvoverflaten, noe som gjør det vanskelig å få slukmansjett tilfredsstillende inn under klemringen. Ved kontroll av sluk ble det ikke observert synlig slukmansjett under klemringen. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes nærmere uten destruktive inngrep ved demontering av fliser. Membran har begrenset forventet levetid.

TG 2 vurderes grunnet eldre sluk med begrenset kontrollmulighet og manglende synlig slukmansjett under klemring.

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Sluket ligger lavere enn gulvoverflaten, noe som vanskeliggjør tilfredsstillende innklemming og visuell kontroll av slukmansjetten under klemringen. Membranen ligger skjult i konstruksjonen.

Risiko:

Uavklart utførelse ved sluk kan gi økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen dersom tettingen ikke er tilfredsstillende utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Kjøper må være oppmerksom på at det kan bli behov for utbedring av tettesjiktet rundt sluket dersom løsningen ikke er tilfredsstillende tett.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å overvåke slukområdet jevnlig og kontrollere for tegn til lekkasje eller fuktpåvirkning. Det bør også vurderes om det er mulig å påføre egnet membran/tettesjikt i sluket, forutsatt at dette lar seg utføre fagmessig.



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hullboring og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, da bad og vannrør anses som tilnærmet nytt.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen fremstår i god stand, uten registrerte mekaniske skader eller slitasje av betydning ved befaringen. Det ble registrert normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning fra vannkran. Det bemerkes at det ikke er etablert komfyrvakt eller lekkasjesikring ved vanninstallasjoner.

TG 2 vurderes grunnet manglende komfyrvakt og manglende lekkasjesikring.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Det er ikke etablert komfyrvakt eller lekkasjesikring ved vanninstallasjoner på kjøkkenet.

Risiko:

Manglende komfyrvakt kan øke risikoen for branttilløp ved bruk av komfyr. Manglende lekkasjesikring kan medføre at lekkasjevann ikke varsles eller stoppes tidlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Kjøper må være oppmerksom på at kjøkkenet har manglende sikkerhetstiltak knyttet til brann- og lekkasjerisiko.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å montere komfyrvakt og lekkasjesikring ved vanninstallasjoner på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene består av rør-i-rør-system, som innebærer at vannrørene ligger i ekstra plastrør slik at eventuelle lekkasjer ledes synlig til fordelerskap. Fordelerskap plassert i kjeller med lekkasjesikring til sluk. Fordelerskapet er tilstrekkelig markert. Stoppekran er også testet og fungerer etter hensikt.

Forventet tid for utskifting av vannrør er 50 år.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør består av soilrør (støpejern).

Avløpsrørene er kontrollert på synlige deler. Det ble ikke registrert lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra avløpsrørene under besiktigelsen. Rørene er av eldre dato, og det må tas høyde for at avløpsrør har begrenset forventet levetid. Forventet levetid for denne typen avløpsrør er ca. 50 år.

TG 2 vurderes grunnet ukjent alder på eldre avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Avløpsrørene er av eldre type, og alder er ikke kjent. Eldre støpejernsrør har begrenset forventet levetid.

Risiko:

Eldre avløpsrør kan over tid gi økt risiko for lekkasje eller redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Kjøper må være oppmerksom på at utskifting eller utbedring av avløpsrør kan bli aktuelt.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å følge med på avløpsrørens funksjon og kontrollere synlige rør jevnlig for tegn til lekkasje, korrosjon eller svekkelser.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet forsert avtrekk, også omtalt som mekanisk avtrekk, med vifte plassert på loft. Avtrekket er tilkoblet ventilasjonskanal som strekker seg gjennom bygget. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk med kullfilter, og badet har forsert avtrekk.

Det ble registrert luftespalte under dørbblad til bad for tilluft. Tilluft til øvrige deler av leiligheten skjer via ventiler i vinduer.

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

TG 2 vurderes grunnet avtrekk med kullfilter på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter, som ikke fører brukt luft ut av boligen.

Risiko:

Manglende utkast av matos og fuktig luft kan gi redusert luftutskifting og økt fuktbelastning i rommet over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Kjøper må være oppmerksom på at ventilasjonsløsningen på kjøkkenet har begrenset funksjon sammenlignet med avtrekk ført ut av boligen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere avtrekk fra kjøkken som føres ut av boligen, dersom dette lar seg gjennomføre.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert i kjeller med lekkasjesikring til sluk.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles trappeoppgang med 13 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.
1977 Mye av det elektriske er byttet, men det er usikkert om alt er nytt. Derfor er byggeåret brukt som grunnlag.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er utført arbeid av egeninnsats på det elektrisk anlegget i selgers eie.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:

- Vedlikehold sikringsskapet. Nye jordfeilautomater og overspenningsvern. Nytt badrom og kjøkken. Varmekabel bad med termostat. Nye stikk og brytere mennoen er kun byttet likt mot likt.
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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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.

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

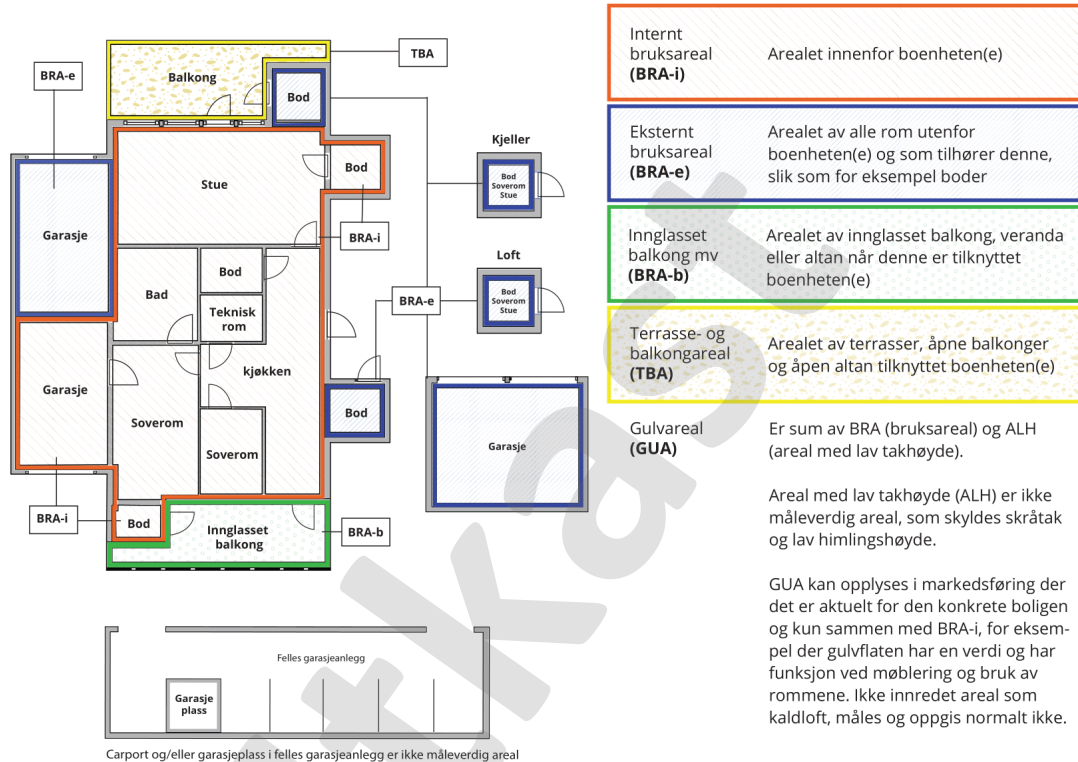
Hva er måleverdig areal?

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.



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 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.

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	60	13		73	8
SUM	60	13			8
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang/entré, bad, to soverom, stue, kjøkken	Bod i kjeller, bod på loft	

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

Kommentar: Det ble fremlagt godkjente plantegninger av leiligheten. Av tegningene fremgår det at kjøkkenet er flyttet til stue, og at det er etablert soverom i tidligere kjøkken. Videre er veggen mellom bad og wc-rom åpnet for å utvide badet.

De registrerte endringene vurderes ikke å være søknadsplichtige bruksendringer overfor kommunen. Det ble også fremlagt ferdigattest for leiligheten, datert 06.12.1974. 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:

2023- Pusset opp bad.

2023- Pusset opp kjøkken og satt inn ny kjøkkeninnredning.

2023- Skiftet det elektriske samt innmat i sikringsskap.

2023- Montert vannskap og skiftet innvendige vannrør i leiligheten.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da leiligheten ble byggemeldt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	53	164		0	6692.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kløvervegen 18B

Hjemmelshaver

Stridsklevenga Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
952616382		Grenland boligbyggelag	Nøddebo Stine Elisabeth Langerød

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1803

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Stridsklev i Porsgrunn kommune. Området består i hovedsak av leilighets- og småhusbebyggelse, med kort avstand til dagligvare, skole, barnehage og kollektivtilbud. Det er gode forbindelser mot Porsgrunn sentrum og øvrige deler av Grenland.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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, hekk og gjerder. Asfaltert adkomst til bygget.

Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	20.05.2026		Gjennomgått		Nei

Utkast

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.