

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Heistad brygge 24, 3941 PORSGRUNN
 PORSGRUNN kommune
 gnr. 68, bnr. 216
 Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 23.12.2025

Rapportdato: 22.01.2026

Oppdragsnr.: 14387-1793

Referansenummer: HQ1232

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Hogstad



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.

Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.

Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.

Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:

- *Landbruk.
- *Skjønn
- *Næring.
- *Skade.
- *Bolig
- *Energirådgivning

Rapportansvarlig



Rune Hogstad

rune@takstforum-telemark.no

958 36 333



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

Beskrevne leilighet fra 2018, beliggende i 1.etg i et boligbygg med flere leiligheter.
Bygget er oppført i betong og trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning og fasadeplater. Flatt tak teknet med papp.
Leilighet og fellesdeler fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med rammer og karm i PVC.
3-lags isolerglass.

Fabrikk malt entredør.
Balkongdør i tre med isolerglass.
Dørene synes å ivareta sin tiltenkte funksjon og fremstår med normal bruksslitasje.

Terrasse/uteplass på bakkeplan tilknyttet leiligheten.
Utført med terrassebord av tre på underliggende konstruksjon av tre. Terrassen er delvis overbygget av balkong over.
Det er etablert adkomst via trapp til forhøyet platting på den ene siden.
Overflaten fremstår med normal slitasje ut fra alder og bruk.
Terrassekonstruksjonen er visuelt tilgjengelig ovenfra.
Underliggende konstruksjon og fundamentering er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Terrassen er plassert nært terreng, noe som generelt gir økt risiko for fuktopptak og redusert levetid på trekonstruksjoner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Fliser med varmekabler er lagt på toalett, entre og bad. Øvrige gulv har parkett.
Himlingen i bad, entre, WC og gang består av malte plater. Det er systemhimling i bod. Øvrige himlinger er malte betongelementer.
Vegger på bad har fliser, øvrige vegger har malte flater. Det er montert garderobeskap med skyvedører på begge soverom og i entre.
Overflatene vurderes som tilfredsstillende.

Varmekabler er installert i gulv på bad og WC.
Stue/kjøkken, soverom og entre har vannbåren varme.

Støpt gulv på grunn.

1 mm høydeavvik på 2 meter, 2 mm på hele rommets bredde målt i stue.
1 mm høydeavvik på 2 meter, 4 mm på hele rommets bredde målt i gang.

Bygget er opplyst å være utført med radonsperre. Ferdigattest foreligger, og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger, og at bygget er oppført i henhold til gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Fabrikkmalte, slette innvendige dører.
Dørene fremstår uten spesifikke merknader.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Vegger med overflater av keramiske fliser, malte plater i himling.
Gulv med overflater av keramiske fliser med varmekabler.

Tilstrekkelig fall mot sluk, samt oppkant mot tilstøtende rom.

Tegn til bom under enkelte fliser på gulvet.

Sluk i plast, synlig mansjett i klemring.

Innredning med slette, hvite fronter, heldekkende servant og speil med lys over vask.
Dusjnise med dører i herdet glass.
Opplegg for vaskemaskin.
Vegghengt toalett med innebygd systerne.
Utstyr og innredning fremstår med normal bruksslitasje.

Leiligheten har avtrekk via balansert boligventilasjon.
Luftespalte i dør.

Det ble målt i vegg inn mot våtsone, det er ikke påvist fukt i konstruksjonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med slette fronter og benkeplate i laminat.
Oppvaskum i rustfritt stål.
Nedfelt koketopp og integrert stekeovn.
Avtrekk over steketopp med utkast til yttervegg.
Integrert oppvaskmaskin.

Kjøkkenet fremstår uten spesifikke merknader.

Ventilator med avtrekk ut, montert i skap over komfyr.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flis med varmekabler på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Vegghengt toalett med innebygd systerne, innredning med slette fronter og heldekkende servant, lys og speil over vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledning av plast.
Koblingsskap for rør i skap på vegg i bad.
Kun synlige rørføringer er vurdert.

Synlige avløpsrør i plast.
Det ble ikke registrert avvik på vann og avløpssystem, kun vurdert synlige rørføringer.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Vannbåren gulvvarme er installert i begge soverom, stue/kjøkken og entré.
Skap med automatsikringer, skult anlegg i boligen.

Det er montert røykvarsler.
Leiligheten er sprinklet.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

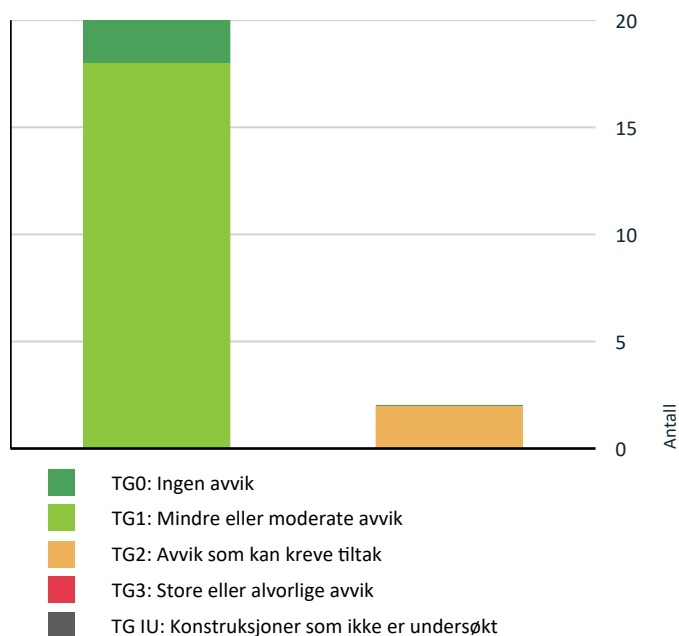
Da det ikke foreligger tegninger som viser hva som er godkjent i kommunen, er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens Byggesakskontor. Generelle krav til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

I andelsleilighet er normalt planløsning slik det var med opprinnelig planløsning og da godkjent.

Det er ikke observert forhold ved boligen som tilsier at det er gjort endringer på opprinnelig planløsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2018

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer og karm i PVC.
3-lags isolerglass.

TG 1 Dører

Fabrikk malt entredør.
Balkongdør i tre med isolerglass.

Dørene synes å ivareta sin tiltenkte funksjon og fremstår med normal bruksslitasje.



Entredør.



Balkongdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/uteplass på bakkeplan tilknyttet leiligheten.
Utført med terrassebord av tre på underliggende konstruksjon av tre.
Terrassen er delvis overbygget av balkong over.
Det er etablert adkomst via trapp til forhøyet platting på den ene siden.
Overflaten fremstår med normal slitasje ut fra alder og bruk.
Terrassekonstruksjonen er visuelt tilgjengelig ovenfra.
Underliggende konstruksjon og fundamentering er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Terrassen er plassert nært terreng, noe som generelt gir økt risiko for fuktopptak og redusert levetid på trekonstruksjoner.



Terrasse.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Fliser med varmekabler er lagt på toalett, entre og bad. Øvrige gulv har parkett.
Himlingen i bad, entre, WC og gang består av malte plater. Det er systemhimling i bod. Øvrige himlinger er malte betongelementer.
Vegger på bad har fliser, øvrige vegger har malte flater. Det er montert garderobeskap med skyvedører på begge soverom og i entre.

Overflatene vurderes som tilfredsstillende.

Varmekabler er installert i gulv på bad og WC. Stue/kjøkken, soverom og entre har vannbåren varme.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn.

1 mm høydeavvik på 2 meter, 2 mm på hele rommets bredde målt i stue.

1 mm høydeavvik på 2 meter, 4 mm på hele rommets bredde målt i gang.

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Bygget er opplyst å være utført med radonsperre. Ferdigattest foreligger, og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger, og at bygget er oppført i henhold til gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

! TG 1 Innvendige dører

Fabrikkmalte, slette innvendige dører.

Dørene fremstår uten spesifikke merknader.



Innvendige dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med overflater av keramiske fliser, malte plater i himling.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv med overflater av keramiske fliser med varmekabler.
Tilstrekkelig fall mot sluk, samt oppkant mot tilstøtende rom.

Tegn til bom under enkelte fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det anbefales å overvåke området og vurdere utbedring dersom flisene løsner eller sprekker, for å unngå ytterligere skade på gulvet og underliggende konstruksjon.

Bom under fliser kan føre til at fliser løsner over tid, noe som kan medføre behov for re-liming og fugging.

ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast, synlig mansjett i klemring.



Sluk på bad.

ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette, hvite fronter, heldekkende servant og speil med lys over vask.

Dusjnise med dører i herdet glass.

Opplegg for vaskemaskin.

Vegghengt toalett med innebygd susterne.

Utstyr og innredning fremstår med normal bruksslitasje.



Innredning bad.

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har avtrekk via balansert boligventilasjon.

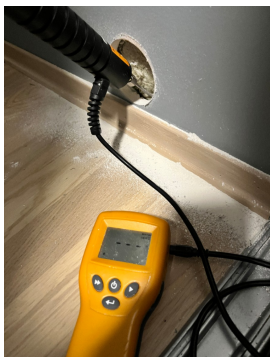
Luftespalte i dør.

ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble målt i vegg inn mot våtsone, det er ikke påvist fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Måling i vegg mot bad.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med slette fronter og benkeplate i laminat.
Oppvaskkum i rustfritt stål.
Nedfelt koketopp og integrert stekeovn.
Avtrekk over steketopp med utkast til yttervegg.
Integrert oppvaskmaskin.

Kjøkkenet fremstår uten spesifikke merknader.



Innredning kjøkken.



Innredning kjøkken.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut, montert i skap over komfyr.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flis med varmekabler på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Vegghengt toalett med innebygd sistene, innredning med slette fronter og heldekkende servant, lys og speil over vask.



Innredning kjøkken.



Innredning kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannledning av plast.
Koblingsskap for rør i skap på vegg i bad.

Kun synlige rørføringer er vurdert.

! TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.
Det ble ikke registrert avvik på vann og avløpssystem, kun vurdert synlige rørføringer.

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

! TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme er installert i begge soverom, stue/kjøkken og entré.

! TG 2 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 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.

Skap med automatsikringer, skult anlegg i boligen.

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.
2018 Anlegget var nytt i 2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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 På generelt grunnlag anbefales det at man foretar en el-kontroll ved overtagelse av brukt bolig, når det ikke foreligger kontrollrapport som er 5 år eller nyere.

! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykvarsler.
Leiligheten er sprinklet.

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

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

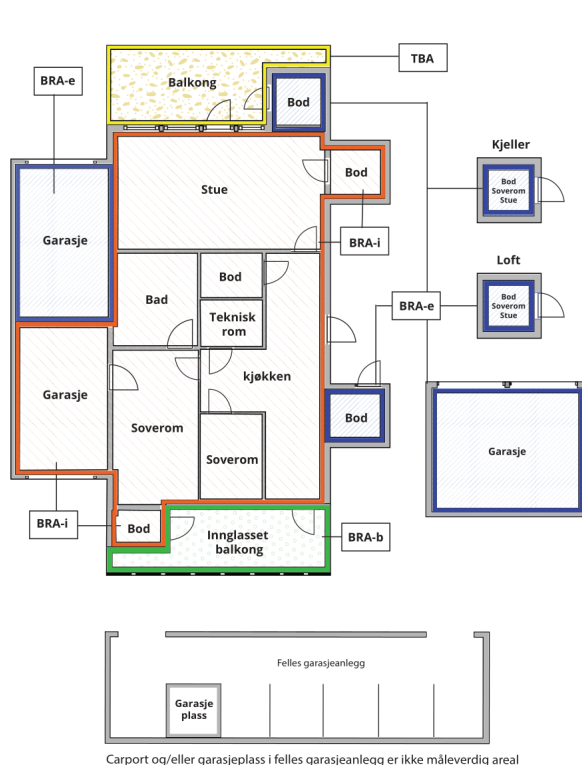
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	75			75	26
Kjeller		5		5	
SUM	75	5			26
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad, entré, gang, toalettrom, teknisk rom		
Kjeller	Bod		

Kommentar

Leiligheten disponerer biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg, her er det også bod på ca.5m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Da det ikke foreligger tegninger som viser hva som er godkjent i kommunen, er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens Byggesakskontor.

Generelle krav til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

I andelsleilighet er normalt planløsning slik det var med opprinnelig planløsning og da godkjent.

Det er ikke observert forhold ved boligen som tilsier at det er gjort endringer på opprinnelig planløsning.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	71	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.12.2025	Rune Hogstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	68	216		0	6683 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Heistad brygge 24

Hjemmelshaver

Willy Sjøstrøm (død)

Kommentar

Eiendommen har flere adresser.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/HEISTAD BRYGGE BORETTSLAG	821333032	H0101	Grenland Boligbyggelag	Sjøstrøm Britt Inger, Sjøstrøm Willy

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et attraktivt boligområde på Heistadtangen, med båthavn og sjø i nærheten. Borettslaget har fellesarealer med badebrygge og strand nedenfor leiligheten.

Det er kort vei til treningssenter, badestrand, båthavn, lekeplasser og tuområder. Dagligvareforretning, barnehager, skoler, idrettsanlegg og bussforbindelser ligger i nærområdet.

Avstand til Stathelle er ca. 5 km og ca. 9 km til Porsgrunn sentrum med bymessige fasiliteter. Det er ikke boplikt på Heistadtangen.

Adkomstvei

Offentlig kommunal veg direkte inn på parkering for borettslaget.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tilnærmet flat tomt, opparbeidet med plener, asfalterte internveier og parkeringsplasser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selger har ikke bod i leiligheten.	Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører	20.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	

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 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 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.