


Tilstandsrapport

 Andelsleilighet

 Hjortestien 47A , 3930 PORSGRUNN

 PORSGRUNN kommune

 gnr. 52, bnr. 36

 Andelsnummer 2781

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 22307-1058

Referansenummer: MC1980

Autorisert foretak: SØRØ TAKSERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Sørø Olsen




SØRØ TAKSERING
Alt innen taksering



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

Sørø Taksering AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 hovedsak med standard og utførelse fra byggeår, og bærer preg av alder og normal bruksslitasje over tid. Det er registrert flere bygningsdeler og overflater med behov for oppgradering, vedlikehold og enkelte utbedringer. Videre bemerkes det at enkelte elementer har passert eller nærmer seg normal forventet levetid, og det må 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 såle og fundament mot grunn. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfalset trekledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjon, tekket med takpapp.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags energiglass, produsert i 2013.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags energiglass, produsert i 2008.

Leiligheten har terrassedør med 2-lags energiglass, produsert i 2008. Leiligheten har ytterdør av tre, brann- og lydspesifisert, EI 30R / w 40dB.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige slette lettdører.

GULV:

Gulvbelegg på bad, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Tapet på bad, malt tapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Slette overflater i alle rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og slette overflater i tak/himling.

Frittstående servant med 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil med skap på vegg over servant.

Gulvmontert toalett, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin og varmtvannsbereder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat, med fliser på vegg bak oppvaskkum.

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](#)

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

Leiligheten har vanninstallasjoner utført med kobberør, som er et

vanlig og holdbart rørmateriale med lang levetid og god motstand mot trykk og temperatur.

Avløpssystemet er utført med PVC-rør (plast), som er et vanlig og funksjonelt rørsystem som er ofte brukt.

OPPVARMING:

Panelovn på kjøkken og soverom.

Stråleovn på bad.

ROMHØYDE:

2,37m i stue, 2,39m på kjøkken og gang/entré, 2,38m i øvrige rom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

PARKERING:

Leiligheten disponerer parkering på felles parkeringsplass. Det er ikke lagt opp til elbil ladere på parkeringsplassen.

FELLESAREAL:

Leiligheten kan benytte felles sykkelbod i kjelleren, samt grøntområder med utvendige sittegrupper.

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

[Gå til side](#)

Det ble målt en rekkverkshøyde på 0,9m, noe som er lavere enn anbefalt høyde etter dagens forskriftskrav. 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.

Det bemerkes at utvendig trapp mangler rekkverk der dette er et krav etter gjeldende byggeteknisk forskrift. Manglende rekkverk reduserer personsikkerheten og medfører økt risiko for fallskader ved bruk av trappen. Forholdet bør utbedres ved montering av forskriftsmessig rekkverk. Tiltaket bør utføres i henhold til krav i TEK17.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

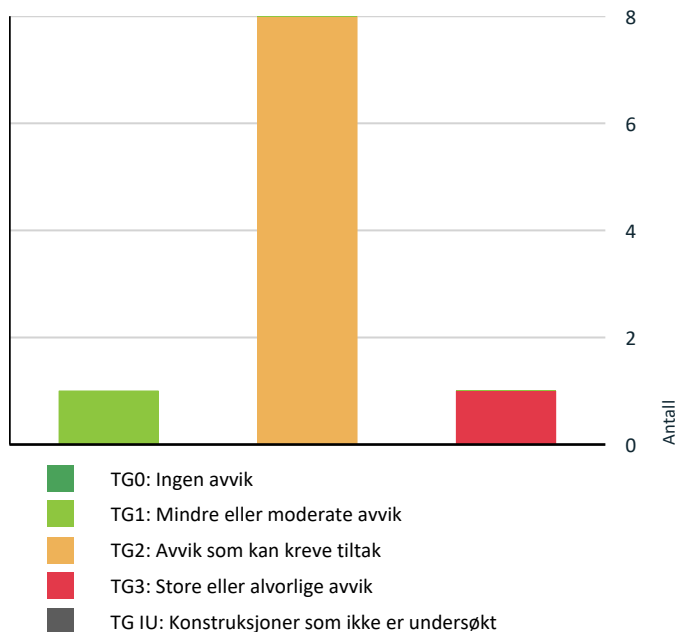
Andelsleilighet

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

Det ble også fremlagt ferdigattest fra kommunen, datert 11.02.1977. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

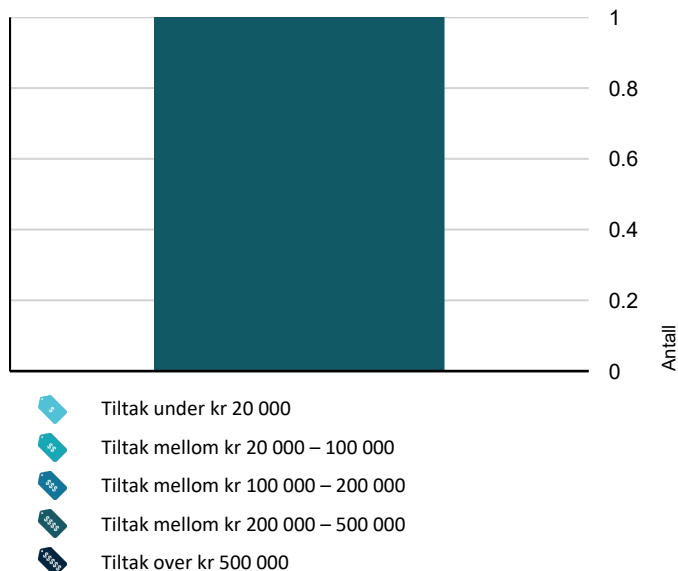
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Generell

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår

1977

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

I denne rapporten vurderes bygningen primært opp mot de byggtekniske forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Gjeldende byggteknisk 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 byggtekniske forskriften som gjaldt på tidspunktet for oppussing/renovering.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i hovedsak i god stand. Det ble ikke registrert slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Det ble imidlertid registrert slitasje på utvendig omramming rundt vindu på terrasse.

Vinduer er bygningsdeler med naturlig slitasje over tid og begrenset forventet levetid, og eldre vinduer har normalt svakere isolerende egenskaper enn nyere vinduer.

TG 2 vurderes grunnet slitasje på utvendig omramming rundt vindu på terrasse.

Årstill: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Slitasjen/skaden på utvendig omramming rundt vindu ved terrasse ser ut til å ha oppstått ved bruk av terrassedør.

Risiko:

Videre mekanisk påvirkning kan føre til økt skade på omrammingen og svekket overflatebeskyttelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet innebærer behov for lokal utbedring for å opprettholde omrammingens beskyttende og estetiske funksjon.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre skadet/slitt omramming rundt vindu ved terrasse og kontrollere at terrassedøren ikke gir videre mekanisk påvirkning.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Ytterdørene fremstår i hovedsak i god stand, uten registrerte funksjonsavvik av betydning. Det ble registrert enkelte sprekker og avskalling på innvendige dører.

TG 2 vurderes grunnet sprekker og avskalling på innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Sprekker og avskalling på innvendige dører har oppstått som følge av bruk og overflatepåvirkning over tid.

Risiko:

Videre bruk uten vedlikehold kan føre til økt overflateslitasje og ytterligere avskalling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet har hovedsakelig estetisk betydning og innebærer behov for vedlikehold eller lokal utbedring av berørte dører.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre berørte innvendige dører med overflatebehandling eller utskiftning.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvestvendt overbygd terrasse på 10 m² med utgang fra stue. Terrassen er oppført med bjelkelag, terrassebord på gulv og rekkverk av tre. Det ble registrert avskalling av maling på topprekke, samt noe begroing på rekkverk og bærestolper. For øvrig fremstår terrassen i hovedsak i normalt god stand, uten øvrige registrerte vesentlige avvik.

TG 2 vurderes grunnet avskalling av maling og begroing på deler av rekkverk og bærestolper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Overflatebehandlingen er værutsatt og har stedvis mistet vedheft. Begroing har oppstått på deler av trekonstruksjonene som følge av fukt- og værpåvirkning.

Risiko:

Manglende vedlikehold kan føre til økt fuktbelastning og videre nedbrytning av treverk over tid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet innebærer behov for vedlikehold for å opprettholde overflatens beskyttende funksjon og forleng levetiden på trekonstruksjonene.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å rengjøre berørte områder for begroing og utføre nødvendig overflatebehandling av rekkverk og øvrige værutsatte tredeler.

INNVENDIG

! TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Innvendige gulv- og veggoverflater fremstår med bruksslitasje. Det ble registrert slitasje og merker utover forventet bruksslitasje, herunder mindre hull, misfarging og skjolder etter tidligere plassering av bilder, hyller og møblement. På gulv ble det registrert overflateslitasje, riper og misfarging knyttet til bruk og plassering av inventar.

TG 2 vurderes grunnet slitasje, merker, riper og misfarging på gulv- og veggoverflater utover det som kan forventes ved normal bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Overflatene er påvirket av bruk, skader, og tidligere innfesting av bilder, hyller og annet inventar.

Risiko:

Videre bruk uten vedlikehold kan medføre økt overflateslitasje og ytterligere synlige merker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet har hovedsakelig estetisk betydning og innebærer at kjøper må påregne vedlikehold og lokal utbedring av berørte overflater.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utføre overflatevedlikehold, herunder sparkling, flekkutbedring og eventuell behandling eller utskifting av berørte gulv- og veggoverflater.

VÅTROM

ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår 1977 og er utført etter eldre byggt teknisk forskrift. Våtrommet har eldre vinylbelegg som fungerer som tettesjikt. Det ble registrert brudd i tettesjiktet ved sprekke i belegg ved ytterhjørne, samt motfall på gulv fra sluk mot dørterskel. Fallforholdene innebærer at eventuelt lekkasjevann kan ledes ut mot dør og videre til tilstøtende konstruksjoner. Badet må påregnes oppgradert.

TG 3 vurderes grunnet alder på våtrommet, brudd i tettesjikt og motfall på gulv mot dør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Årsak:

Våtrommet er fra byggeår og utført etter eldre byggt teknisk forskrift. Tettesjiktet har brudd ved ytterhjørne, og gulvet har fallforhold som ikke leder vann tilfredsstillende til sluk.

Risiko:

Eventuelt lekkasjevann kan ledes mot dør og videre til tilstøtende konstruksjoner. Brudd i tettesjiktet kan medføre fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet innebærer at våtrommets fuktsikring og videre funksjon ikke kan legges til grunn som tilfredsstillende. Kjøper må påregne oppgradering av våtrommet.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å oppgradere våtrommet slik at gulv, fallforhold og tettesjikt får tilfredsstillende funksjon. Omfang og løsning bør vurderes av våtromsfaglig person.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten at det ble påvist unormale fuktverdier på befaringstidspunktet. Det bemerkes at målingen kun gir et øyeblikksbilde, og at forhold som alder og tekniske utførelse fortsatt kan ha betydning for levetid og vedlikeholdsbehov. Videre overvåkning og jevnlig vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og fremstår med forventet slitasje. Det ble registrert svellinger i deler av innredningen, som er forenlig med fuktpåvirkning. Det ble også registrert en del smuss rundt avtrekk. Ved funksjonskontroll ble det registrert god avrenning og vanntrykk fra vannkran, og oppsug i ventilator.

TG 2 vurderes grunnet svellinger i kjøkkeninnredningen og smuss rundt avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Årsak:

Svellinger i innredningen har oppstått som følge av fuktpåvirkning. Smuss rundt avtrekk skyldes bruk og manglende rengjøring/vedlikehold over tid.

Risiko:

Videre fuktpåvirkning kan føre til økt svelling og ytterligere svekkelse av innredningen. Manglende rengjøring av avtrekk kan redusere funksjon og luftutskifting over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet innebærer behov for vedlikehold og lokal utbedring av berørte deler av innredningen. Kjøper må påregne at enkelte elementer kan ha redusert levetid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre eller skifte fuktpåvirkede deler av innredningen, samt rengjøre og følge opp avtrekket med jevnlig vedlikehold.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er utført i kobber med plastkappe og er vurdert på synlige deler. Det ble ikke registrert lukt av betydning eller synlige tegn til lekkasjer eller svekkelser fra synlige vannrør. Vannrør er likevel en bygningsdel med begrenset forventet levetid, og utskifting må påregnes over tid.

Stoppekran ble funksjonstestet, men stenger ikke vannet tilstrekkelig.

Forventet tid for utskifting av vannrør er 50 år.

TG 2 vurderes grunnet vannrør som nærmer seg passert forventet levetid, samt stoppekran som ikke stenger vannet tilstrekkelig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Vannrørene har oppnådd høy alder og nærmer seg passert forventet levetid. Stoppekranen har nedsatt funksjon og stenger ikke vannet tilfredsstillende ved betjening.

Risiko:

Eldre vannrør har økt risiko for lekkasjer og funksjonssvekkelser over tid. Manglende stenging kan gjøre det vanskelig å stoppe vanntilførselen ved lekkasje eller ved behov for arbeid på røranlegget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utskifting av vannrør og økt skadeomfang ved en eventuell lekkasje. Det kan også gi praktiske utfordringer ved vedlikehold eller utskifting av vanninstallasjoner.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre eller skifte stoppekranen slik at vanntilførselen kan stenges tilfredsstillende. Videre anbefales det å følge med på vannrørens tilstand og påregne utskifting på sikt.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er utført i PVC (plast).

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

TG 2 vurderes grunnet alder på avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Avløpsrørene har oppnådd høy alder og har begrenset forventet gjenværende brukstid.

Risiko:

Eldre avløpsrør har økt risiko for lekkasjer, svekkelser og redusert funksjon over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for fremtidig utskifting eller utbedring av avløpsrør.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å følge med på avløpsrørens funksjon og påregne utskifting på sikt.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Det registreres luftespalte for tilluft under dørblad til bad. Tilluft til øvrige deler av leiligheten skjer via ventiler i vinduer.

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert på bad med lekkasjesikring til sluk.

Berederen fremstår i hovedsak i god stand, og det ble ikke registrert synlige skader eller tegn til lekkasje med behov for tiltak. Alder på berederen er ukjent. Varmtvannsbereder er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og begrenset forventet levetid.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

TG 2 vurderes grunnet ukjent alder på varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Årsak:

Alder på varmtvannsberederen er ikke kjent, og gjenværende brukstid kan derfor ikke vurderes nærmere.

Risiko:

Ukjent alder gir usikkerhet knyttet til videre funksjon og risiko for aldersrelaterede svekkelser over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet innebærer at kjøper må være forberedt på vedlikehold eller utskifting dersom berederen viser tegn til svekket funksjon.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å avklare alder på berederen dersom dokumentasjon foreligger, og følge opp berederen med jevnlig kontroll.

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

Sikringssskap med automatsikringer, plassert i felles trappeoppgang med 8 kurser iht oversikt.

Sikringssskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer.

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.

1978

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

Ja Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er utført arbeid på egeninnsats på det elektrisk anlegget i selgers eie.

Utbedringene rundt innmat i sikringssskap er arbeid utført i regi av borettslaget.

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:

- Bytte av innmat i sikringssskap til jordfeilautomater og overspenningsvern.

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 sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap 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.



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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)		
Kjeller		6		6	
Etasje	41			41	10
SUM	41	6			10
SUM BRA	47				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		To boder	
Etasje	Gang/entré, bad, ett soverom, stue, kjøkken		

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 godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det ble også fremlagt ferdigattest fra kommunen, datert 11.02.1977. 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

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 boligen/rommene ble byggemeldt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	52	36		0	6863.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hjortestien 47A

Hjemmelshaver

Al Hjortestien Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
954626733		Grenland boligbyggelag	Sørsdahl Kenneth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

2781

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Stridsklev i Porsgrunn kommune. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og har nærhet til skole, barnehage, dagligvare og kollektivforbindelser. Det er kort kjøreavstand til Porsgrunn sentrum og øvrige servicetilbud i Grenlandsområdet.

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

Lett skrånet 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
Ordrebekreftelse	27.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	18.05.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	18.05.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	18.05.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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