

Rapportutkast

Tilstandsrapport

📍 Skarphedinsveg 8 , 3917 PORSGRUNN

📖 PORSGRUNN kommune

gnr. 46, bnr. 649

Andelsnummer 76

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 30.01.2026

Rapportdato: 03.02.2026

Oppdragsnr.: 22307-1019

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.



Rapportansvarlig

Kenneth Sørø Olsen

post@sorotaksering.no

926 22 684



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! 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 ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Leilighet - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.
Leiligheten har dobbelfløyet terrassedør med 2-lags glass.
Leiligheten har brann- og lydspesifisert ytterdør, B30 / 38dB.

INNENDIG

[Gå til side](#)

GULV:
Flis på bad, laminat i øvrige rom.

VEGGER:
Flis på bad, slette malte overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:
Tak-ess på bad, slette malte overflater i øvrige rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med fliser på gulv og vegger og tak-ess i himling.
Innredning med slette fronter, nedsenket servant og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil med skap på vegg over servant.
Gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Det er montert mekanisk avtrekk i yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat og sprutplater på vegg over induksjonstopp og oppvaskkum.
Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.
Kjøkkenet er utstyrt med induksjonstopp med mekanisk avtrekk montert på vegg med kullfilter, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har vannrør utført som rør-i-rør-system (plastrør). 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 både PVC-rør (plast) og keramiske rør (soilrør). PVC-rør er en vanlig og funksjonell løsning i nyere installasjoner. Keramiske rør brukes ofte i bygg med flere boenheter på grunn av god brannmotstand og høy slitestyrke.

OPPVARMING:
Varmekabler på bad.
Vedovn i stue.
Panelovn på alle soverom og stue.

ROMHØYDE:
2,34m i gang/entré, 2,35m på ett soverom, 2,37m i stue, 2,38m på bad, 2,4m i øvrige rom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget ligger på en tilnærmet flat tomt som er pent opparbeidet med hage, prydbusker, trær og hekk. Tomten fremstår som funksjonell og lettstelt. Adkomst til bygget er etablert med asfaltert innkjøring.

PARKERING:

Leiligheten benytter tildelt parkeringsplass på fremsiden av bygget. Det er montert elbil-ladere.

FELLESAREAL:

Leiligheten benytter felles vaskerom og sykkelparkering. Det kan også benyttes felles grøntområder.

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

[Gå til side](#)

Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger. leiligheten ligger i et området med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon

Byggegrunn:
Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men ifølge geologiske data består byggegrunn ved boligen i hovedsak av kvikkleire. Se www.ngu.no eller www.nve.no for nærmere undersøkelser.

Flom:
Det er ikke foretatt spesifikke vurderinger av flomrisiko for eiendommen. Leiligheten ligger i et flomutsatt område. Se www.nve.no for videre undersøkelser. På generelt grunnlag anbefales det å sette seg inn i gjeldende flomsonekart og vurdere nødvendige sikringstiltak.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

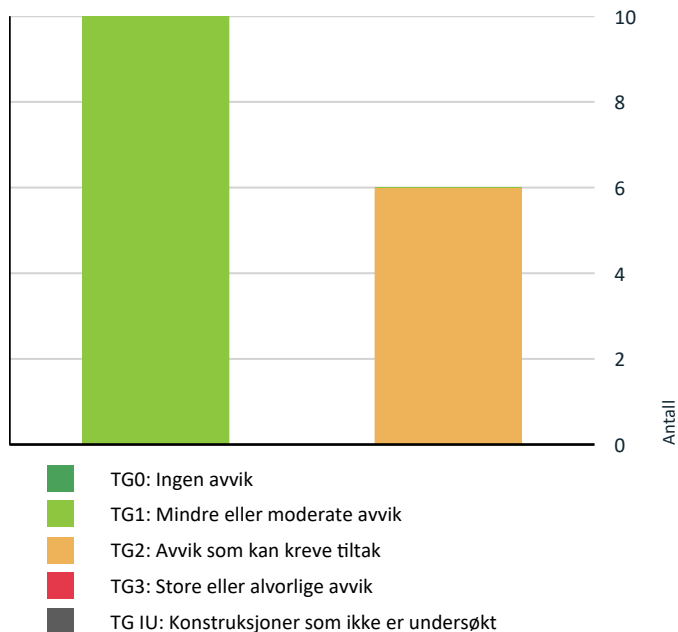
Leilighet

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

Det er fremlagt godkjente tegninger som stemmer overens med dagens bruk og ferdigattest av leiligheten. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- | | | |
|---|--|-----------------------------|
| ! | Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
| ! | Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! | Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! | Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk | Gå til side |

Utkast

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1955

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

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.

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand uten vesentlige feil og mangler.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvestvendt veranda på ca. 10 m² med utgang fra stue. Konstruksjon med bjelkelag og rekkverk i tre. Verandaen var snødekt på befaringsdagen, noe som ga begrensede besiktigelsesmuligheter.

Det er målt rekkverkshøyde på ca. 0,9 m, hvilket er lavere enn krav i gjeldende byggeforskrift. Det er videre observert noe avskalling av maling på rekkverket.

TG2 vurderes grunnet lavere rekkverkshøyde enn forskriftskrav og registrert overflateslitasje på rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Utførelsen av rekkverket er ikke i samsvar med krav til rekkverkshøyde, og overflatebehandlingen bærer preg av vær- og alderspåvirkning.

Risiko: Forholdet kan gi redusert sikkerhet ved bruk og økt risiko for videre nedbrytning av treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Innebærer at kjøper må forholde seg til avvik fra forskriftskrav og vedlikeholdsbehov på rekkverket.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få rekkverket høydejustert i henhold til krav samt vedlikehold eller utbedring av overflatebehandling.

INNENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Andre innvendige forhold

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Siden badet skal være pusset opp i 2022, er dagens byggtekniske forskrift (TEK17) brukt som referanse for hva som anses som riktig og god oppbygging av bad. Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

Årstall: 2022 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv.

Det ble målt 0mm fall over en lengde på 1m fra yttervegg mot sluk. Dette er ikke i samsvar med krav til fall når det ikke ble fremlagt dokumentasjon på tilstrekkelig membranoppkant ved dørterskel. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand.

TG 2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall mot sluk.

Årstall: 2022 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Utførelsen har karakter som tilsier manglende fall mot sluk.
Risiko: Manglende fall kan medføre at vann blir stående på gulv og gir økt fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Innebærer redusert avrenning og økt behov for oppfølging av fuktforhold på badet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få fallforholdene vurdert av fagperson for å avklare behov og omfang for eventuell utbedring.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran fra 2022, i følge hjemmelshaver.

Sluk av plast og klemring av aluminium, synlig slukmansjett under klemring.

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

Slukets tilgjengelighet for inspeksjon og renhold er begrenset som følge av plasseringen til dusjkabinett.

TG 2 vurderes grunnet begrensede besiktigelsesmuligheter av membran og sluk.

Årstall: 2022 Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Sluket har begrensede besiktigelses- og renholdsmuligheter grunnet plassering av dusjkabinett.

Risiko: Begrenset tilgang kan føre til utilstrekkelig kontroll og vedlikehold av sluk over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Medfører redusert mulighet for løpende inspeksjon og renhold av sluk.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å tilrettelegge for bedre tilgang til sluk for inspeksjon og renhold.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen fremstår i normalt god stand uten tegn til skader og slitasje.

Årstall: 2022 Kilde: Info fra sameie/borettslag

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er montert mekanisk avtrekk på yttervegg med tilstrekkelig tilluftsventilering under dørbladet til badet.

Årstall: 2022 Kilde: Info fra sameie/borettslag

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone ved kjøkkenets avløpsrør, uten at det ble påvist unormale fuktverdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

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

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er etablert avtrekk med kullfilter på kjøkken. Mekanisk avtrekksvifte med kullfilter kan redusere luftkvalitet og opphopning av fukt og mato i leiligheten, som over tid kan gi luktproblemer og bidra til fuktskader og dårlig innelima.

TG 2 vurderes grunnet avtrekk med kullfilter på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Løsningen tilsier at kullfilter er valgt for å muliggjøre montering av avtrekksvifte uten gjennomføring i yttervegg.

Risiko: Manglende avtrekk til friluft kan føre til redusert borttransport av fukt, lukt og mato fra kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Medfører at kjøper må forholde seg til forurenset inneluft i form av mato og lukt ved bruk av kjøkkenet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere avtrekk fra kjøkkenventilator til yttervegg, for å sikre tilfredsstillende ventilasjonsfunksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Lekkasjesikret til sluk på bad.

Årstall: 2022

Kilde: Info fra sameie/borettslag

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i leiligheten av både PVC (plast) og støpejern. Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra avløpsrør men en bør være oppmerksom på at avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskiftning.

TG 2 vurderes da eldre avløp fra kjøkken har passert forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Materialtypen og utførelsen har karakter som tilsier aldersrelatert slitasje, i tråd med eldre støpejernsrør.

Risiko: Aldersrelatert slitasje kan føre til lekkasjer over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Innebærer at kjøper må påregne fremtidig behov for utbedring eller utskiftning av avløpsrøret.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å planlegge for fremtidig utskiftning av avløpsrøret.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering via vinduer.

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i kjeller men mangler tilstrekkelig lekkasjesikring.

Berederen fremstår i normalt god stand. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG 2 vurderes grunnet manglende tilfredsstillende lekkasjesikring.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Lekkasje-sikring er ikke etablert ved plassering av varmtvannsberederen.

Risiko: Manglende lekkasjesikring kan føre til vannskader ved eventuell lekkasje eller brudd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Innebærer økt risiko for fuktskader i kjeller ved lekkasje fra berederen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring, for eksempel med oppsamlingskar og aquastop.

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.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles trappeoppgang med 7 kurser. Det bemerkes at markeringen av sikringene samt kursfortegnelsen bør oppdateres.

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

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når det elektriske anlegget ble installert eller senere renovert.

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

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for utført elektrisk arbeid.

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

Tilstandsrapport

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

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

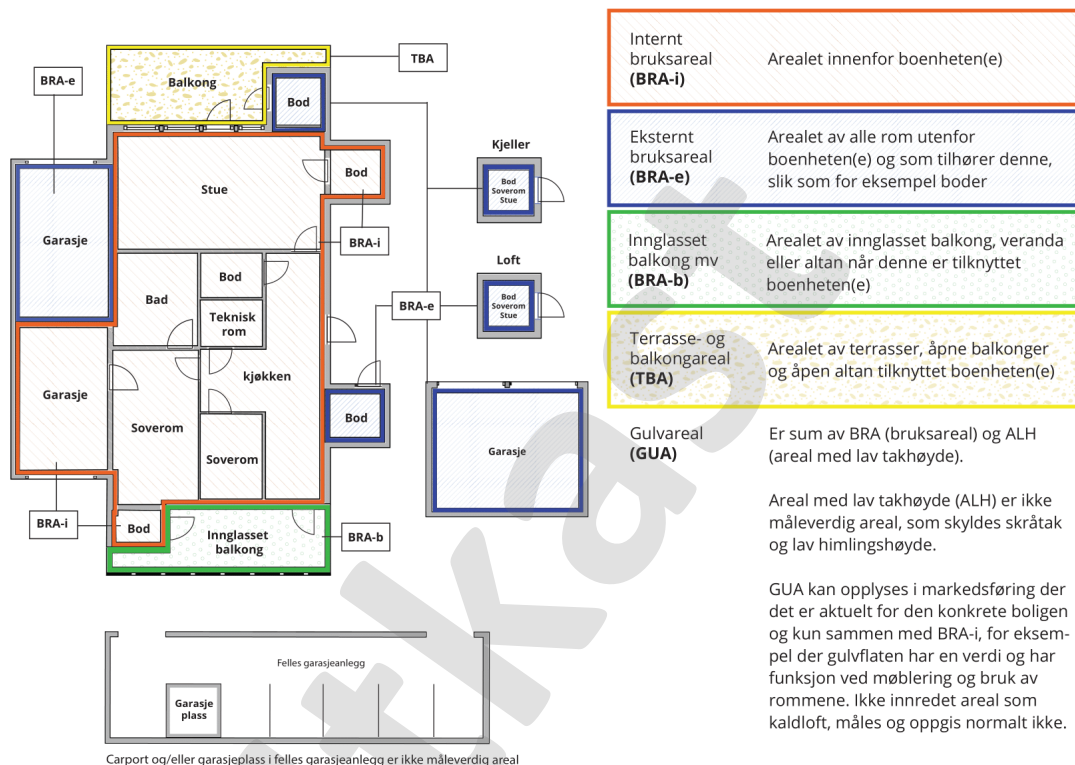
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	65	6		71	10
SUM	65	6			10
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, 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 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.

Det benyttes to boder på loft som er 13 m² GUA. Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt godkjente tegninger som stemmer overens med dagens bruk og ferdigattest av leiligheten. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser om:

2022- Pusset opp bad i regi av borettslaget.

2023- Oppgradert brannskille mellom enhetene i trappeoppgang i regi av borettslaget.

2023- Montert rehabiliteringsrør i pipe i regi av borettslaget.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	46	649		0	19412 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skarphedinsveg 8

Hjemmelshaver

Myre Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948644045			Leerstang Christoffer Ajer

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

76

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et veletablert boligområde med hovedsakelig småhusbebyggelse. Det er gang- og sykkelavstand til skole, barnehage og dagligvarehandel, samt gode muligheter for fritids- og friluftaktiviteter i nærområdet. Porsgrunn sentrum nås enkelt med bil og kollektivtransport, og området har god tilknytning til øvrig vegnett og servicetilbud.

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 leiligheten.

Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	21.01.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	30.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	02.02.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	02.02.2026		Fremvist		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 funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på skønadsstidspunktet.

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.