

# Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Jernbanegata 6 , 3916 PORSGRUNN

 PORSGRUNN kommune

 gnr. 200, bnr. 1144, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m<sup>2</sup> BRA-i: 115 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 04.03.2026

Oppdragsnr.: 22307-1027

Referansenummer: KG3261

Autorisert foretak: SØRØ TAKSERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Sørø Olsen



  
**SØRØ TAKSERING**  
Alt innen taksering



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

# Sørø Taksering AS

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

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

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

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

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



## Rapportansvarlig



Kenneth Sørø Olsen

post@sorotaksering.no

926 22 684



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

## Selveierleilighet - Byggeår: 2009

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget står på støpt fundamentering mot grunn samt grunnmur av naturstein. Bærende konstruksjoner er oppført av betong og utvendige fasader kledd med teglstein og murpuss. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med aluminiumsplater.

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

Leiligheten har dobbelfløyet terressedør med 2-lags energiglass, produsert i 2008.

Leiligheten har to ytterdører av tre, brannspesifisert, B30.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige profilerte trefyllingsdører med 4-speil.

### GULV:

Kjeller: Flis i alle rom.

1. Etasje: Flis på bad, parkett i øvrige rom.

### VEGGER:

Keller: Malt mur i alle rom.

1. Etasje: Flis på bad, slette overflater i øvrige rom.

### TAK/HIMLING:

Kjeller: Slette overflater i alle rom.

1. Etasje: Slette overflater i all

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med fliser på gulv og vegger, samt slette overflater i tak/himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil med skap på vegg over servant.

Veggmøntert toalett og dusjhjørnet med glassvegger.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med rammefronter, benkeplate av eik, med fliser på vegg over benk.

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

Induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte i overskap, integrert stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap med frys.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har vannrør utført som rør-i-rør-system. Dette er en moderne løsning der vannrørene ligger beskyttet inne i varerør, noe som gir økt sikkerhet mot lekkasjer og gjør eventuelt vedlikehold og utskifting enklere.

Avløpssystemet består av soilrør (støpejernsrør). Støpejernsrør

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré med 13 kurser iht oversikt.

### Oppvarmingsmuligheter:

Varmekabler på bad og kjellerstue.

Panelovn på soverom og stue/spisestue.

Vedovn i stue.

### Romhøyder:

Kjeller: 2,24m i gang/entré, 2,21m i kjellerstue.

1. Etasje: 2,4m på bad, 2,41m i gang/entré, 2,42m på kjøkken, 3,24m i stue/spisestue, 3,22m i øvrige rom.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent alder på drenering/fuktsikring.

Fundamenteringen er ikke undersøkt da denne ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for visuell kontroll. Det ble under befaringen registrert setningsrelaterte skader i 1. etasje, med karakter som indikerer bevegelser i konstruksjonen.

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

[Gå til side](#)

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra brann- og feiervesenet for eiendommen. Det anbefales at eier/kjøper innhenter slik kontroll for å avdekke eventuelle avvik og sikre at installasjoner tilfredsstiller gjeldende krav. Takstmannen har ikke foretatt kontroll av skorstein, ildsteder eller røykkanaler utover visuell vurdering av tilgjengelige flater. Funksjon og sikkerhet er ikke verifisert. Eventuelle feil, mangler eller brudd på regelverk som avdekkes ved senere tilsyn, ligger utenfor takstmannens ansvar.

Innvendig trapp har trinn med utilstrekkelig dybde og bredde, samt for bratt stigningsforhold. Utførelsen avviker fra krav til sikkerhet i henhold til gjeldende byggtekniske forskrift (TEK17), og medfører økt risiko for snubling og fall. Det anbefales ombygging eller utskifting av trappen slik at trinnbredde, dybde og konstruksjon tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.

Det ble registrert skjevheter i gulvkonstruksjonen på badet, samt merkbar bevegelse («gynging») ved belastning. Ved passering over terskel oppstår det kneppeplyder, noe som indikerer bevegelse eller utilstrekkelig innfesting i underliggende konstruksjon. Det er også observert større sprekker i tilstøtende konstruksjoner, som kan ha sammenheng med bevegelser eller setninger. Forholdet medfører risiko for svekket konstruksjon, samt mulig skade på membran og overflater. Det anbefales nærmere undersøkelse av bærekonstruksjon og oppbygning, og utbedring før ytterligere bruk og belastning.

### 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/](https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/). På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Selveierleilighet

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

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det ble fremlagt ferdigattest datert 08.09.2010 fra Porsgrunn kommune.

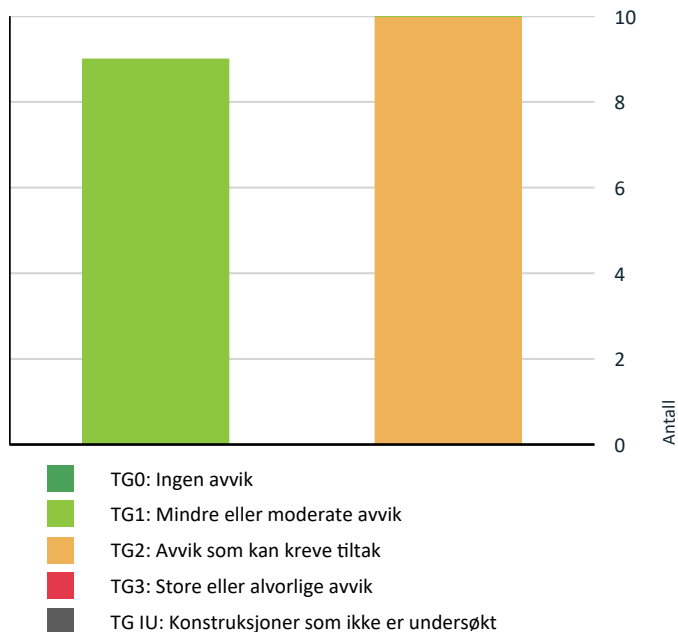
## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt nødvendig dokumentasjon som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon ved garasjen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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.

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.

## Oppsummering av avvik

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

## Selveierleilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

---

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

---

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

---

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

---

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

---

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

---

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

---

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

---

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

---

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

---

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET



**Byggeår**  
2009

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

### Anvendelse

I denne rapporten vurderes bygningen primært opp mot de byggt tekniske forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet (TEK97-07). Gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK17) benyttes som faglig referanse ved vurdering av avvik og god praksis der alder er ukjent og dette er relevant. For bygningsdeler som er oppusset eller renoveret etter oppføringstidspunktet, vurderes disse opp mot den byggt tekniske forskriften som gjaldt på tidspunktet for oppussing/renovering.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Loft ble undersøkt ved luke i gang/entré i 1. Etasje.

Loft med adkomst til ventilasjonsanlegg samt føringer for vann- og avløpsinstallasjoner tilknyttet tilstøtende leiligheter. Synlige installasjoner og omkringliggende konstruksjoner ble visuelt kontrollert i henhold til tilgjengelighet. Det ble ikke registrert lekkasjer, fuktskjolder eller andre synlige tegn til svekkelser ved befaringen.

### TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2008.

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. Det bemerkes at enkelte vinduer fremstår som vanskelige å åpne/lukke.

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.

Forventet levetid på vinduer er 40 år.

TG 2 vurderes grunnet redusert funksjon ved åpning og lukking av enkelte vinduer.

**Årstill:** 2008      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Redusert funksjon kan ha sammenheng med slitasje i beslag eller behov for smøring.

Risiko: Vedvarende treghet kan føre til ytterligere belastning på hengsler og beslag, med risiko for funksjonssvikt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for reparasjon eller utskifting av beslag, eventuelt hele vinduselementer dersom funksjonen forringes ytterligere.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vinduene kontrollert og justert av fagperson for å avklare omfang og behov for utbedring.

### TG 2 Dører

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det bemerkes at ytterdør i kjeller går trangt og funksjonen fremstår redusert.

TG 2 vurderes grunnet redusert funksjon ved ytterdør i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Redusert funksjon kan ha sammenheng med skjevhet i karm, bevegelser i konstruksjonen eller behov for justering av hengsler og beslag.

Risiko: Vedvarende treghet kan føre til ytterligere belastning på hengsler, låskasse og karm, med risiko for funksjonssvikt over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for justering eller utskifting av dør eller tilhørende beslag dersom funksjonen forverres.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få døren kontrollert og justert av fagperson for å avklare årsak og behov for utbedring.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

# Tilstandsrapport

Sørvestvendt balkong på 4 m<sup>2</sup> med utgang fra soverom. Balkongen har støpt dekke med flislagt overflate, rekkverk i betong og trapp ned til hage.

Det er målt rekkverkshøyde til ca. 0,44m. Dette er vesentlig lavere enn krav i gjeldende forskrift på 1m. Flis og dekke var tildekket av snø på befaringstidspunktet, og overflatene kunne derfor ikke inspiseres.

TG 2 vurderes grunnet for lav rekkverkshøyde og manglende inspeksjonsmulighet av dekke og flis.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Rekkverket er utført med høyde som ikke tilfredsstillers dagens sikkerhetskrav. Manglende inspeksjon skyldes værforhold på befaringstidspunktet.

Risiko: For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker. Uavklart tilstand på flis og dekke kan skjule skader eller svekkelser.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av rekkverk for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet, samt eventuelle tiltak i dekke dersom det avdekkes skader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre rekkverkshøyden for å bedre personsikkerheten. Flis og dekke bør undersøkes nærmere ved snøfritt og tørt vær for å avklare tilstand og eventuelt behov for tiltak.

## INNVENDIG

### 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 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Overflater på vegger og gulv fremstår uten synlige skader av betydning ved befaringen. Det ble imidlertid målt forhøyede fuktverdier i yttervegg og i gulv. Rommet er utstyrt med to mekaniske avtrekk mot yttervegg.

TG 2 vurderes grunnet registrerte forhøyede fuktverdier i yttervegg og gulv.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Forhøyede fuktverdier kan ha sammenheng med fuktpåvirkning fra omkringliggende grunn og konstruksjoner under terreng.

Risiko: Vedvarende fuktbelastning kan føre til utvikling av fuktskader, herunder muggvekst og nedbrytning av materialer over tid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak dersom fuktpåvirkningen gir skader på konstruksjon eller innvendige overflater.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på fuktutviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang, samt behov for eventuelle tiltak.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad fra byggeår. Gjeldende byggt teknisk forskrift på oppføringstidspunktet (TEK97) er lagt til grunn som referanse. Det ble ikke fremlagt noen form for dokumentasjon.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Innvendige overflater består av flis på veggene og slette overflater i tak/himling.

Det ble registrert enkelte sprekker i fliser innenfor dusjsonen. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Sprekkene har karakter som kan være forenlig med bevegelser i underlaget eller redusert vedheft mellom flis og underlag.

Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekke dannelse og mulig fuktinntrengning bak flisene.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre svekket fuktbeskyttelse i dusjsonen og behov for utbedring dersom fuktpåvirkning oppstår.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få sprekke nærmere vurdert av fagperson for å avklare omfang og behov for lokal utbedring eller videre tiltak.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 20mm fall over en lengde på 1,8m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall på gulv over denne lengden. Det ble registrert knepping/knirk ved belastning av gulvet. Forholdet indikerer bevegelser i underliggende konstruksjon. Det ble ikke utført destruktive inngrep for å avklare konstruksjonsoppbygging eller omfang av eventuelle svekkelser

TG 2 vurderes grunnet knepping/knirk samt sprekker i flis.

## Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Årsak: Forholdet har karakter som er forenlig med bevegelser eller redusert stivhet i underliggende gulvkonstruksjon.

Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og svekkelse av overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for åpning av konstruksjonen og utbedring dersom bevegelsene vedvarer eller øker.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få gulvkonstruksjonen nærmere vurdert av fagperson for å avklare årsak, omfang og eventuelt behov for utbedring.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran fra byggeår.

Sluk er utført i stål, og det ble ikke registrert synlig klemring eller slukmansjett.

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.

TG 2 vurderes grunnet manglende klemring og slukmansjett, samt membran nærmer seg forventet levetid.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Utførelse uten synlig klemring eller slukmansjett samt alder på membran.

Risiko: Manglende mekanisk innfesting av membran mot sluk kan gi økt risiko for utetthet og fuktinntrengning i konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for rehabilitering av våtrommet dersom det oppstår lekkasje eller fuktskade.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få utført nærmere vurdering av sluktilkobling og membran av fagperson for å avklare tilstand og behov for utbedring.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen har slette fronter, heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassdører.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak. Det ble imidlertid registrert noe krakelering i servantens overflate.

TG 2 vurderes grunnet registrert krakelering i servant.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Krakeleringen har karakter som er forenlig med overflateslitasje i porselenet.

Risiko: Videre utvikling kan føre til økt misfarging eller redusert motstand mot fuktpåvirkning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av servant dersom overflaten forringes ytterligere.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere utskifting ved videre forringelse.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Badet har avtrekk til sentralt ventilasjonssystem. Det ble registrert tilfredsstillende oppsug ved kontroll av avtrekk, samt tilluft via spalte under dørrblad.

## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten at det ble påvist unormale fuktverdier på befaringsstidspunktet. 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

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

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

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

# Tilstandsrapport

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med avtrekk til ventilasjonssystemet. Løsningen gir bortledning av matos og fukt fra rommet ved bruk. Funksjonen fremstår tilfredsstillende.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannledningene består av rør-i-rør-system, som innebærer at vannrørene ligger i ekstra plastrør slik at eventuelle lekkasjer ledes synlig til fordelerskap. Fordelerskap er plassert på bad med lekkasjesikring til sluk. Fordelerskapet er tilstrekkelig markert.

Stoppekran er også testet og fungerer etter hensikt.

Forventet tid for utskifting av vannrør er 50 år.

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør består av soilrør (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 utskifting.

Forventet tid for utskifting av avløpsrør er 50 år

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med tilluft og avtrekk i gang/entré, bad, to soverom samt kjelleretasjen. Det ble ikke registrert egen ventilering i stue/spisestue. Det bemerkes at løsningen var i samsvar med praksis og krav på oppføringstidspunktet (2008–2009).

### TG 1 Varmtvannstank

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

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

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

## 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 bygningsakkyndig 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.*

Sikringskap med automatsikringer, plassert i entré med 13 kurser iht oversikt.

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

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2009 Anlegget er fra oppføringsperioden, 2009. Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er utført oppgraderinger etter dette.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er utført arbeid av egeninnsats på det elektrisk anlegget i selgers eie.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Det elektriske anlegget antas å være fra byggeår, men det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse, oppgraderinger eller kontroll. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til anleggets tekniske tilstand, kapasitet og forskriftsmessige utførelse.**
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?  
**Ukjent**
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?  
**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.**



## TOMTEFORHOLD

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Ukjent alder på drenering/fuktsikring.

Det ble foretatt fuktmålinger mot tilgjengelige flater av grunnmur, hvor det ble registrert forhøyede fuktverdier. Dette indikerer fuktpåvirkning mot konstruksjonen. Forholdet gir usikkerhet knyttet til dreneringens og fuktsikringens funksjon og gjenværende levetid.

TG 2 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier i grunnmur og ukjent alder på drenering/fuktsikring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Forholdet har sammenheng med fuktpåvirkning mot grunnmur, hvor dreneringens og fuktsikringens alder og funksjon er ukjent.

Risiko: Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til økt fuktbelastning og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller fornyelse av drenering og fuktsikring dersom funksjonssvikt foreligger.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser av drenering og fuktsikring for å avklare tilstand og eventuelt behov for tiltak.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamenteringen er ikke undersøkt da denne ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for visuell kontroll. Det ble under befaringen registrert setningsrelaterte skader i 1. etasje, med karakter som indikerer bevegelser i konstruksjonen.

Forholdet medfører usikkerhet knyttet til byggegrunn og fundamenterings stabilitet. Det må tas forbehold om at bygget kan være påvirket av bevegelser, og at skjulte skader eller svekkelser kan forekomme. Videre utvikling bør følges opp.

TG 2 vurderes grunnet registrerte setningsskader med indikasjon på bevegelser i konstruksjonen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Skadene har karakter som er forenlig med bevegelser i byggegrunn eller fundamentering.

Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for nærmere undersøkelser og tiltak, samt at skjulte skader kan forekomme.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å overvåke utviklingen, påregne ytterligere undersøkelser og få forholdet vurdert av fagperson for å avklare omfang og eventuelt behov for tiltak.

# 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 bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	45			45	
1. Etasje	70			70	4
<b>SUM</b>	<b>115</b>				<b>4</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>115</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue, gang/entré		
1. Etasje	Entré, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, stue		

### 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. Trappeshull er også inkludert i arealet. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det ble fremlagt ferdigattest datert 08.09.2010 fra Porsgrunn kommune.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		20		20	
<b>SUM</b>		<b>20</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>20</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje	

## 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 besikttet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt nødvendig dokumentasjon som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon ved garasjen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	200	1144		3	918 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på informasjon fra Propcloud (PropCloud er en digital eiendomsplattform.)	Ikke relevant

### Adresse

Jernbanegata 6

### Hjemmelshaver

Bergstuen Astrid

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger sentralt til i Porsgrunn, med gangavstand til bysentrum og tilhørende servicetilbud. Det er kort avstand til dagligvareforretninger, kollektivtransport, skoler og øvrige offentlige tjenester.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

### 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.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Garasjen anvendes til parkering av bil og oppbevaring.

### Byggeår

2010

### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

### Standard

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

### Vedlikehold

Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Frittstående garasje på 20 m<sup>2</sup>, hvor halvparten følger leiligheten, i følge hjemmelshaver.

Garasjen står på støpt fundament mot grunn samt grunnmur/yttervegger oppført av betong. Yttervegger består av malt murpuss. Valmtak av trekonstruksjoner, tekket med aluminiumsplater.

Manuell vippeport.

Det er ikke lagt opp til elbil lader i garasjen.

Garasjen fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket vesentlige feil eller mangler med behov for tiltak. Det bemerkes noe fuktoppsug i skillevegg mellom garasjene.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	10.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	16.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	16.02.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	26.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	

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.