

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Eikornrødvegen 20, 3713 SKIEN

 SKIEN kommune

 gnr. 63, bnr. 286

Sum areal alle bygg: BRA: 234 m² BRA-i: 222 m²



Befaringsdato: 14.10.2024

Rapportdato: 05.12.2024

Oppdragsnr.: 18885-2434

Referansenummer: MH7701

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jan T. Eriksrød

Uavhengig Takstingeniør

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er en frittliggende to-mannsbolig. Areal over to etg. + underetasje oppført 1946 og tilbygget 1977. Modernisert de senere år fra 2020 til 2022. Nåværende eier kjøpte boligen i 2020.

Grunnmur i betong med sparestein. Yttervegger i tradisjonelt reisverk/plank med dobbel not og fjær og isolert bindingsverk tekket utvendig med stående trepaneli Royal impregnert trevirke.

Innvendig platet/tapetsert.

Boligens vinduer består av toog tre-lags energiglassvinduer med rammer og karmen i PVC. Etasjeskiller i tradisjonelt tre bjelkelag.

Sadlet takverk tekket med krum betong takstein.

Ventilasjon består av ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Boligen er tilkoblet kommunalt vann og avløp.

Boligen er oppgradert de senere år.

* Tilleggs isolert yttervegger og ny fasadepanel 2022.

* Etablert ny drenering 2021.

* Skiftet boligens vinduer til to og tre-lags isolerglassvinduer 2022.

* Skiftet kjøkkeninnredning 2022 i 2 leiligheter.

* Våtrom oppgradert 2022. * Normalt oppgradert på innvendige overflater.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til innneklima, isolasjon, lyd og krav til våtrom er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på slitasje, begrenset levetid. Som følge av dette, alder og forventet levetid er det noe oppgradering og utbedringsbehov. Noe er nærliggende og noe kan gjøres innen noe tid.

Tomannsbolig - Byggeår: 1946

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekket består av krum betongtakstein skiftet 2022. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekkingen ser ut til å være tett. Det ble ikke registrert råteskader eller mangler.

Det anbefales å holde en løpende observasjon av taktekkingen, med tanke på skader.

Takrenner og beslag i lakkert stål skiftet når taktekke er omlagt 2022. Nedløp ført til terreng og rør.

Den bærende konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll, men består trolig av reisverk (plank med dobbel not og fjær) og bindingsverk i tilbygget del.

Utvendig tekket med stående trepanel i Royal impregnert trevirke.

Yttervegger har skiftet fasadepanel, utlekket, platet og isolert med 50 mm isolasjon 2022.

Tilleggs-isolert med 50 mm isolasjon i hulrom.

Utvendig fasade panel består av Royal impregnert trevirke skiftet 2022. Fasade panel bærer stedvis noe preg av egeninnsats (lite fagmessig).

Det ble kun registrert normal slitasje/elde på fasadepanel. Fasadepanel vurderes å fylle sin mange år fremover i tid.

Takkonstruksjonen er oppført med plassbygget sadlet takverk med takstoler bærende innervegg og på yttervegg. Undertak består av rupanel/takbord med papp membran.

Konstruksjonen er isolert i de horisontale deler med koks/slag og sydde isolasjons matter i 5 cm tykkelse.

Konstruksjonen er kontrollert fra loft. Adkomst fra luke i himling i gang. Kun normal elde og slitasje sett i henhold til alder.

Konstruksjonen er mangelfullt ventilert ved raft, men har ingen tegn til kondens/fuktproblematikk. Det anbefales å isolere loft som et energisparende tiltak.

TG 2 på grunn av alder.

Boligens vinduer består av to og tre-lags isolerglassvinduer skiftet 2022 med rammer og karmen i PVC. Vinduer i funksjonell stand. TG 1. Hvit en-fløya entredører skiftet de senere år. Terrassedør fra stue til terrasse. Dører fyller sin funksjon.

Boligen har etablert impregnert terrasser.

Terrasse i 1.etasje med overbygget 2.etasje.

Leilighet i underetasje med impregnert platting på grunn.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater består av laminat og fliser på gulvflater. Tapet/strie og malt MDF panel på veggflater. Himlinger med malt takplater og panel.

Våtrom har fliser på vegg og gulvflater. Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldriings slitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater. Etasjeskille er oppført i trekonstruksjon (trebjelkelag). Isolert trolig med slag/sagmugg i hulrom. Gulvbord som bærende gulv. Stubbelloftsbord og panel som himling i kjeller. Etasjeskiller av tre ser ut til å være i bra stand, men det er ikke foretatt statiske beregninger. Ved bruk av laser ble det registrert avvik overflater i 2.etg. Målte avvik utgjorde ca. 30 mm eldre del og ca. 50 mm soverom tilbygget del. Avvik tilbygget del årsak bevegelse i fundamentering. Trolig stoppet opp. Obs på knirk i gulver. Gulv i 1.etg. har også noe mindre avvik på overflater.

Radonmålinger bør utføres.

Boligen har etablert teglsteinspipe. Det er etablert åpen peis i stue og vedovn i stue. Det er også etablert vedovn i stue. Feiluke er etablert i kjeller. Piper ser ut til å være i bra stand. Avstand fra ildsted og pipe til brennbart materiale vurderes å være forskriftsmessig.

Innvendig pipeløp er ikke vurdert. For innvendig vurdering av pipeløp bes kontakte det lokale feiervesen.

TG 2 settes på grunnlag av alder og erfaringsmessig slitasje i innvendige røykeløp.

Synlig sot utslag i pipe på loft.

Rom under terreng består av nylig innredet leilighet. Laminat på gulvflater. MDF panel og malt gipsplater på veggflater. Rom består av stue/kjøkken, bad, soverom og bod.

Hulltagning foretatt i vegg fra kjøkken mot tilfylte masser. Ingen unormale fuktverdier ble målt.

Trapp mellom 1.etasje og 2.etasje i malt trevirke.

Trapp fyller sin funksjon. Trapp til leilighet i kjeller forblendet i bod. Ikke vurdert i denne rapport.

Innerdører består av hvite speildører i leilighet 1.etasje skiftet 2022.

Eldre finer og speildører i 1.etasje og 2.etasje.

Dører fyller sin funksjon.

Leiligheter mangler brannndører mellom felles gang og leiligheter.

VÅTROM

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom i 1.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjnise med glassvegg/dører.

Ventilasjon består av e-ventil i vegg. Sluk består

av plastsluk. Bad nylig oppgradert/nytt 2020.

Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Merknad på listverk som fremstår lite fagmessig utført.

Forskriftsmessig fall til sluk etablert. Nedsenket gulv i dusjnise med spyle kant.

Bad har etablert smøremembran under fliser på betong. Synlig mansjett i sluk. Sluk består av plast sluk. Utførelsen vedrørende tette detaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Bad har våtsone mot yttervegg/dusjnise.

Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt på baderom.

Bad

Bad/vaskerom i 2.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjnise med glassvegg/dører.

Ventilasjon består av e-ventil i vegg. Sluk består av plastsluk. Bad nylig oppgradert/nytt 2020.

Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Forskriftsmessig fall til sluk etablert.

Bad har etablert smøremembran under fliser på betong. Synlig mansjett i sluk. Sluk består av plast sluk. Utførelsen vedrørende tette detaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Bad har våtsone mot yttervegg/dusjnise.

Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt på baderom.

Bad

Bad/vaskerom i underetasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjnise med glassvegg/dører.

Ventilasjon består av e-ventil i vegg. Sluk består av plastsluk. Bad nylig oppgradert/nytt 2022.

Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Forskriftsmessig fall til sluk etablert. Nedsenket gulv i dusjnise med spyle kant.

Bad har etablert smøremembran under fliser på betong. Synlig mansjett i sluk. Sluk består av plast sluk. Utførelsen vedrørende tette detaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Bad har våtsone mot yttervegg og vegger i murverk. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt på baderom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av hvite slette dør og skuffronter type IKEA. Benkeplate laminat med benkebeslag i stål. Ventilator med avtrekk ført ut i vegg. Integrert hvitevarer.

Innvendige overflater består av laminat på gulvflater. Malt veggflater.

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

Kjøkkeninnredning består av sorte slette dør og skuffronter type KVIK. Benkeplate laminat med benkebeslag i kompositt. Ventilator med avtrekk ført ut i vegg. Integrert hvitevarer. Komfyrvakt etablert.

Innvendige overflater består av laminat på gulvflater. Malt veggflater.

Kjøkkeninnredning består av malt profilerte dør og skuffronter antatt fra 1990 tallet. Benkeplate laminat med benkebeslag i stål. Ventilator med avtrekk ført ut i vegg. Integrert hvitevarer.

Innvendige overflater består av laminat på gulvflater. MDF panel på veggflater.

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Boligen har etablert toalettrom i 2.etasje. Det er montert gulvmontert toalett og mindre innredning med servant.

Toalettrom mangler ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i røranlegg til vann. Plast avløpsrør. 3 stk VV tank på 200 liter etablert i tekniskrom/bod i kjeller. Se bilder. Rørskap etablert på teknisk rom/bod i kjeller. Anlegget nytt i 2020-22. Anlegget er begrenset kontrollert på grunn av mange lagrede gjenstander i teknisk rom. Ingen feil eller mangler ble registrert på røranlegg. Ved bruk av toalett og vask samtidig rant avløpsvann bra unna i sluk. TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger. Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år. Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Oppholdsrom med ventiler i yttervegg. Varmepumpe etablert i leilighet underetasje. 3 stk VV tanker på 200 liter etablert i teknisk rom. Ledningsnett og strømskap (3 stk) i all hovedsak oppgradert de senere år. 63 amp. inntakssikring. Kurser med automat sikringer. El-kabel i gulvflater baderom. Samsvarserklæring kontrollert er ikke innhentet. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. El-skap etablert underetasje. 1.etasje og gang 2.etasje. Se bilder. For en videre vurdering bes kontakte en el-instaljør. Røykvarsler og brannsluknings apparat etablert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold består av oppfylt steinmasser på løsmasser. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser.

Det opplyses at det er etablert ny drenering rundt grunnmur 2021. Utvendig synlig knotteplast etablert på grunnmur. Drensrør i perforert plast.

Den bærende grunnmur består i betong med sparestein. Det ble registrert noen riss og eldre sprekker i grunnmur. Sprekker er trolig av eldre årgang og har ingen konstruksjonsmessig betydning. Grunnmur vurderes å fylle sin funksjon.

Støpt betongplate på grunn i funksjonell stand. Terreng rundt boligen er flatt.

Ukjent alder på vann og avløpsrør til kommunalt nett. Godt vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger foreligger kun på tilbygget del. Ferdigattest kun på tilbygg. Leilighet i underetasje ikke omsøkt i Skien kommune.

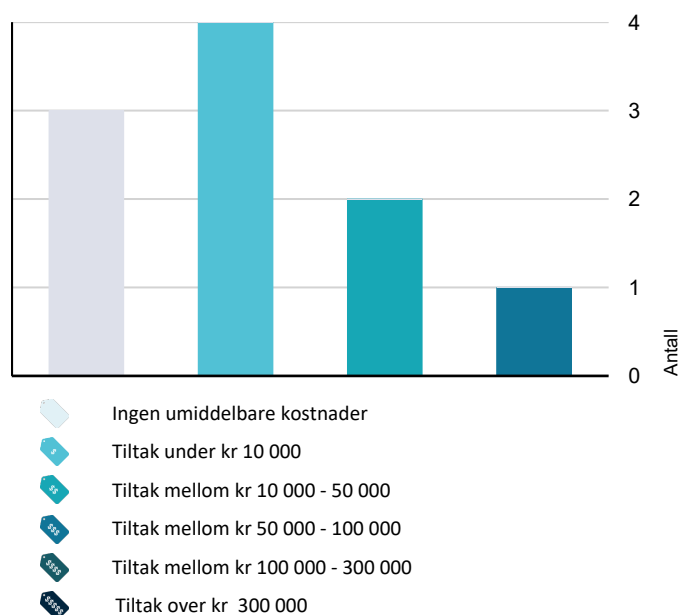
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasjer > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1946

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1977	Tilbygg	Tilbygget soverom i 2.etasje 1977 og terrasse i 1.etasje.
------	---------	---

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekket består av krum betongtakstein skiftet 2022. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekingen ser ut til å være tett. Det ble ikke registrert råteskader eller mangler. Det anbefales å holde en løpende observasjon av taktekingen, med tanke på skader.

Årstall: 2022

! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i lakkert stål skiftet når taktekke er omlagt 2022. Nedløp ført til terreng og rør.

Årstall: 2022

! TG 1 Veggkonstruksjon

Den bærende konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll, men består trolig av reisverk (plank med dobbel not og fjær) og bindingsverk i tilbygget del.

Utvendig tekket med stående trepanel i Royal impregnert trevirke. Yttervegger har skiftet fasadepanel, utlektet, platet og isolert med 50 mm isolasjon 2022. Tilleggs-isolert med 50 mm isolasjon i hulrom. Utvendig fasade panel består av Royal impregnert trevirke skiftet 2022. Fasade panel bærer stedvis noe preg av egeninnsats(lite fagmessig). Det ble kun registrert normal slitasje/elde på fasadepanel. Fasadepanel vurderes å fylle sin mange år fremover i tid.

Årstall: 2022

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen er oppført med plassbygget sadlet takverk med takstoler bærende innervegg og på yttervegg. Undertak består av rupanel/takbord med papp membran. Konstruksjonen er isolert i de horisontale deler med koks/slag og sydde isolasjons matter i 5 cm tykkelse. Konstruksjonen er kontrollert fra loft. Adkomst fra luke i himling i gang. Kun normal elde og slitasje sett i henhold til alder. Konstruksjonen er mangelfullt ventilert ved raft, men har ingen tegn til kondens/fuktproblematikk. Det anbefales å isolere loft som et energisparende tiltak. TG 2 på grunn av alder.

Årstall: 1946

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Vinduer

Boligens vinduer består av to og tre-lags isolerglassvinduer skiftet 2022 med rammer og karmen i PVC. Vinduer i funksjonell stand. TG 1.

Årstall: 2022

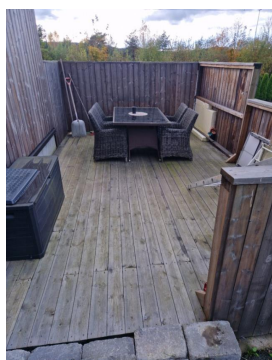
! TG 1 Dører

Hvit en-fløya entredører skiftet de senere år. Terrassedør fra stue til terrasse. Dører fyller sin funksjon.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Boligen har etablert impregneret terrasser. Terrasse i 1.etasje med overbygget 2.etasje.
Leilighet i underetasje med impregneret platting på grunn.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av laminat og fliser på gulvflater. Tapet/strie og malt MDF panel på veggflater. Himlinger med malt takplater og panel.
Våtrom har fliser på vegg og gulvflater. Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldrings slitasje. Arbeidene bærer stedvis preg av lite fagmessig utført arbeider/Listverk. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er oppført i trekonstruksjon (trebjelkelag). Isolert trolig med slag/sagmugg i hulrom. Gulvbord som bærende gulv. Stubbloftsbord og panel som himling i kjeller. Etasjeskiller av tre ser ut til å være i bra stand, men det er ikke foretatt statiske beregninger. Ved bruk av laser ble det registrert avvik overflater i 2.etg. Målte avvik utgjorde ca. 30 mm eldre del og ca. 50 mm soverom tilbygget del. Avvik tilbygget del årsak bevegelse i fundamentering. Trolig stoppet opp. Obs på knirk i gulver. Gulv i 1.etg. har også noe mindre avvik på overflater.

Årstall: 1946

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

Radonmålinger bør utføres.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har etablert teglsteinspipe. Det er etablert åpen peis i stue og vedovn i stue. Det er også etablert vedovn i stue. Feieluke er etablert i kjeller. Piper ser ut til å være i bra stand. Avstand fra ildsted og pipe til brennbart materiale vurderes å være forskriftsmessig. Innvendig pipeløp er ikke vurdert. For innvendig vurdering av pipeløp bes kontakte det lokale feiervesen. TG 2 settes på grunnlag av alder og erfaringsmessig slitasje i innvendige røykeløp. Synlig sot utslag i pipe på loft.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Innsetning av nytt røykløp bør beregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Rom Under Terreng

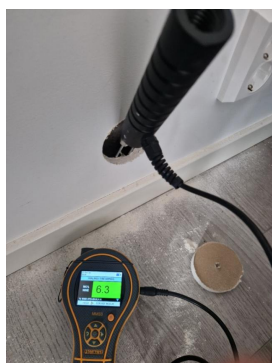
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Rom under terreng består av nylig innredet leilighet. Laminat på gulvflater. MDF panel og malt gipsplater på veggflater. Rom består av stue/kjøkken, bad, soverom og bod.

Hulltagning foretatt i vegg fra kjøkken mot tilfylte masser. Ingen unormale fuktverdier ble målt.

Årstall: 2022



! TG 1 Innvendige trapper

Trapp mellom 1.etasje og 2.etasje i malt trevirke. Trapp fyller sin funksjon. Trapp til leilighet i kjeller forblendet i bod. Ikke vurdert i denne rapport.

! TG 1 Innvendige dører

Innerdører består av hvite speildører i leilighet 1.etasje skiftet 2022. Eldre finer og speildører i 1.etasje og 2.etasje. Dører fyller sin funksjon. Leiligheter mangler branndører mellom felles gang og leiligheter.

VÅTROM

UNDERETASJER > BAD

Generell

Bad/vaskerom i underetasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjnise med glassvegg/dører. Ventilasjon består av e-ventil i vegg. Sluk består av plastsluk. Bad nylig oppgradert/nytt 2022.

Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Årstall: 2022



UNDERETASJER > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Malt himling.

Årstall: 2022

UNDERETASJER > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Forskriftsmessig fall til sluk etablert. Nedsenket gulv i dusjnise med spyle kant.

Årstall: 2022

UNDERETASJER > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har etablert smøremembran under fliser på betong. Synlig mansjett i sluk. Sluk består av plast sluk. Utførelsen vedrørende tette detaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Årstall: 2022



UNDERETASJER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servanter, opplegg til vaskemaskin og dusjnise med glassvegger.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022

UNDERETASJER > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dør mangler luftespalte.

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJER > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har våtsone mot yttervegg og vegger i murverk. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt på baderom.

Årstall: 2022



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i 1.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjnisje med glassvegg/dører. Ventilasjon består av e-ventil i vegg. Sluk består av plastsluk. Bad nylig oppgradert/nytt 2020. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Årstall: 2020



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Malt himling. Merknad på listverk som fremstår lite fagmessig utført.

Årstall: 2020

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Forskriftsmessig fall til sluk etablert. Nedsenket gulv i dusjnisje med spyle kant.

Årstall: 2020

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har etablert smøremembran under fliser på betong. Synlig mansjett i sluk. Sluk består av plast sluk. Utførelsen vedrørende tette detaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Årstall: 2020



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjnise med glassvegg/dører.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dør mangler luftespalte.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

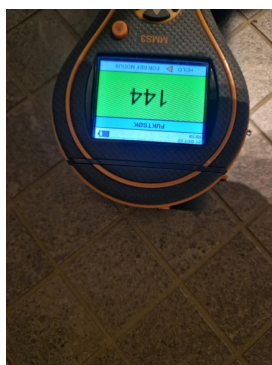
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har våtsone mot yttervegg/dusjnise. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt på baderom.

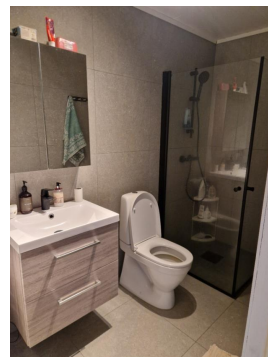


2. ETASJE > BAD

Generell

Bad/vaskerom i 2. etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjnise med glassvegg/dører. Ventilasjon består av e-ventil i vegg. Sluk består av plastsluk. Bad nylig oppgradert/nytt 2020. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Årstall: 2022



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Malt himling.

Årstall: 2022

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Forskriftsmessig fall til sluk etablert.

Årstall: 2022

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har etablert smøremembran under fliser på betong. Synlig mansjett i sluk. Sluk består av plast sluk. Utførelsen vedrørende tette detaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Årstall: 2022



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjnise med glassvegg/dører.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dør mangler luftespalte.

Årstall: 2022

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har våtsone mot yttervegg/dusjnise. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt på baderom.



KJØKKEN

UNDERETASJER > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av hvite slette dør og skuffronter type IKEA. Benkeplate laminat med benkebeslag i stål. Ventilator med avtrekk ført ut i vegg. Integrert hvitevarer. Innvendige overflater består av laminat på gulvflater. Malt veggflater.

Årstall: 2022



UNDERETASJER > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

Årstall: 2022

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av sorte slette dør og skuffronter type KVIK. Benkeplate laminat med benkebeslag i kompositt. Ventilator med avtrekk ført ut i vegg. Integrert hvitevarer. Komfyrvakt etablert. Innvendige overflater består av laminat på gulvflater. Malt veggflater.

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

2.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av malt profilerte dør og skuffronter antatt fra 1990 tallet. Benkeplate laminat med benkebeslag i stål. Ventilator med avtrekk ført ut i vegg. Integrert hvitevarer. Innvendige overflater består av laminat på gulvflater. MDF panel på veggflater.

Årstall: 1995

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Konsekvens/tiltak

- Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



2.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Boligen har etablert toalettrom i 2.etasje. Det er montert gulvmontert toalett og mindre innredning med servant. Toalettrom mangler ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ventilasjon bør beregnes etablert.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Rør i røranlegg til vann. Plast avløpsrør. 3 stk VV tank på 200 liter etablert i tekniskrom/bod i kjeller. Se bilder. Rørskap etablert på teknisk rom/bod i kjeller. Anlegget nytt i 2020-22.

Anlegget er begrenset kontrollert på grunn av mange lagrede gjenstander i teknisk rom.

Ingen feil eller mangler ble registrert på røranlegg. Ved bruk av toalett og vask samtidig rant avløpsvann bra unna i sluk.

TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.

Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.

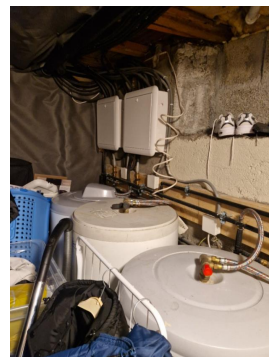
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Årstall: 2022



! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Oppholdsrom med ventiler i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Varmesentral

Varmepumpe etablert i leilighet underetasje.

Årstall: 2022

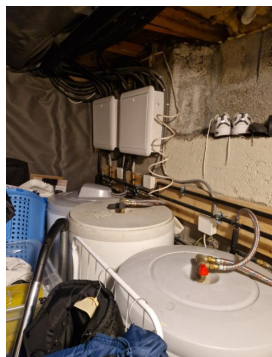


! TG 1 Varmtvannstank

3 stk VV tanker på 200 liter etablert i teknisk rom.

Årstall: 2022

Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Ledningsnett og strømskap (3 stk) i all hovedsak oppgradert de senere år. 63 amp. inntakssikring. Kurser med automat sikringer. El-kabel i gulvflater baderom.

Samsvarserklæring kontrollert er ikke innhentet. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befarings av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. El-skap etablert underetasje. 1.etasje og gang 2.etasje. Se bilder.

For en videre vurdering bes kontakte en el-instalatør.

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.
2022
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

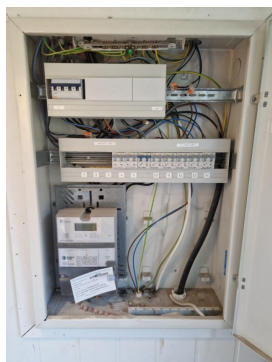
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannsluknings apparat etablert.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold består av oppfylt steinmasser på løsmasser. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser.

Årstall: 1946

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det opplyses att det er etablert ny drenering rundt grunnmur 2021. Utvendig synlig knotteplast etablert på grunnmur. Drensrør i perforert plast.

Årstall: 2021

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Den bærende grunnmur består i betong med sparestein. Det ble registrert noen riss og eldre sprekker i grunnmur. Sprekker er trolig av eldre årgang og har ingen konstruksjonsmessig betydning. Grunnmur vurderes å fylle sin funksjon.

Støpt betongplate på grunn i funksjonell stand.

Årstall: 1946

! TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er flatt.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent alder på vann og avløpsrør til kommunalt nett. Godt vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2020

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittliggende bod etablert rett på grunn. Vegger i bindingsverk tekket med trepanel. Sadlet takverk tekket med takstein. Gruset gulv /rett på grunn.

Trepanel ført ned mot terreng.

Kun enkelt beskrevet. (areal).

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

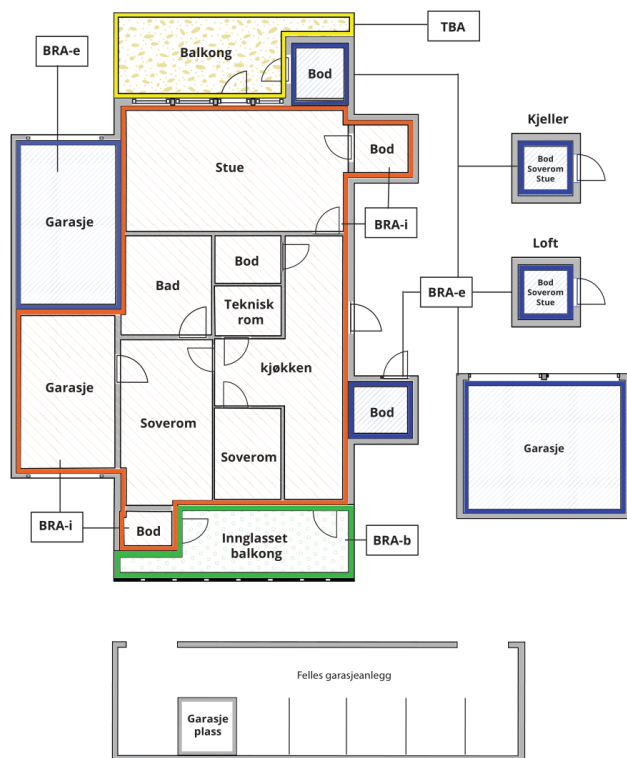
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	71			71	
2.Etasje	91			91	
Underetasjer	60			60	
SUM	222				
SUM BRA	222				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang/entre , Kjøkken , Stue , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2		
2.Etasje	Gang , Toalettrom , Kjøkken , Stue , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Underetasjer	Stue/kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2, Bod , Trapperom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger foreligger kun på tilbygget del. Ferdigattest kun på tilbygg. Leilighet i underetasje ikke omsøkt i Skien kommune.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Brann og lydskille er ikke bygget i henhold til dagens krav. Felles trapperom mangler branndører fra felles trapperom (REI 30).

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Innredet leilighet i kjeller 2022. Utvendig etablert ny fasade panel og etterisolert 2022. Etablert ny drenering 2021. Takstein med beslag skiftet 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	214	8
Bod	0	0

Kommentar

Tomannsbolig

Leilighet i 1.etasje har ett areal på ca. 59 m2. Fellesrapporom/adkomst på ca. 12 m2. Leilighet i 2.etasje har ett areal på 71 m2. Trapperom på ca. 9 m2.
Leilighet i underetasje har ett areal på ca 60 m2. Egen adkomst fra gårdsplass.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2024	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Far til selger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	63	286		0	650.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Eikornrødvegen 20

Hjemmelshaver

Almås Ole-Martin Kristiansen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet, i et rolig boligområde, med kort vei både Skien og Porsgrunn. Eiendommen har opparbeidet uteområde, samt kort avstand til Bølehøgda barneskole, Menstad ungdomsskole, barnehager og matbutikker. Det er gode bussforbindelser til Skien og Porsgrunn sentrum like i nærheten.

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 boligbebyggelse.

Om tomten

Flatt tomt bebygget med beskrevet tomannsbolig. Frittliggende bod oppført i gårdsplass/hage til leiligheter.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 190 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MH7701>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon